

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Hubungan tanah dengan manusia mengandung unsur keadilan dan tanggung jawab sosial.<sup>1</sup> Dimensi itulah yang dicap kali terabaikan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan di republik ini. Tidak mengherankan bila dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di Indonesia selalu diwarnai konflik. Konflik atau sengketa yang terjadi umumnya antara pemerintahan yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah, baik itu tanah perorangan, tanah adat, maupun tanah perusahaan swasta dan atau tanah instansi pemerintahan.<sup>2</sup>

Meski demikian, tanah juga memiliki fungsi sosial. Berkaitan dengan fungsi tanah, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa walaupun manusia dengan tanah bersifat abadi selaku pemilik tanah, tidak berarti pemilik tanah boleh semena-mena menggunakan haknya, tanpa memerhatikan kepentingan orang lain. Dalam konteks pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, hak milik atas tanah bisa dicabut justru karena tanah memiliki fungsi sosial.<sup>3</sup>

Selain itu, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.<sup>4</sup> Hal ini dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah dituntut kepastian mengenai subjek, objek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, cet.4, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2017), hal.iii

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal.3

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal.4

*Mass Rapid Transit* (MRT) adalah sebuah sistem transportasi transit cepat menggunakan kereta rel listrik yang sedang dibangun di Jakarta. *Mass Rapid Transit* (MRT) proses pembangunannya dimulai 10 Oktober 2013 dan diperkirakan selesai 2019.<sup>6</sup>

Mass Rapid Transit (MRT) dalam Bahasa Inggris, sekarang sudah di Bahasa Indonesia kan menjadi Moda Raya Terpadu atau Angkutan Cepat Terpadu Jakarta.

Pembangunan MRT ada 2 (dua) tahap, yaitu:<sup>7</sup>

- a) Tahap 1 (satu) dibangun terlebih dahulu menghubungkan Lebak Bulus, Jakarta Selatan sampai dengan Bundaran Hotel Indonesia, Jakarta Pusat sepanjang 15.7 km dengan 13 stasiun (7 stasiun layang dan 6 stasiun bawah tanah). Proses pembangunannya sudah dimulai sejak 10 Oktober 2013 dan rencananya akan dioperasikan secara penuh pada 1 Maret 2019.
- b) Tahap 1 (satu) akan melanjutkan jalur Selatan - Utara dari Bundaran Hotel Indonesia sampai dengan Kampung Bandan sepanjang 8.1 km. Tahap 2 (dua) akan mulai dibangun ketika tahap 1 (satu) beroperasi dan ditargetkan beroperasi pada tahun 2020. Studi kelayakan untuk tahap ini sudah selesai.

Konsep dari perbuatan melawan hukum disini dimaksudkan sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau yang disebut dengan “*onrechmatige overheidsdaad*” juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda.

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut.

---

<sup>6</sup> Wikipedia, ”MRT Jakarta”, [https://id.wikipedia.org/wiki/MRT\\_Jakarta](https://id.wikipedia.org/wiki/MRT_Jakarta), diakses pada tanggal 25 Desember 2018

<sup>7</sup> *Ibid*

Menurut pandangan islam, Allah Swt berfirman, “Dan orang-orang yang menyakiti orang-orang yang mukmin dan mukminat tanpa kesalahan yang mereka perbuat, maka sesungguhnya mereka telah memikul kebohongan dan dosa yang nyata”. (QS. Al Ahzab [33] : 58)

Hidup kita setiap hari hampir tidak bisa lepas dari pertemuan dengan orang lain, baik yang kita kenal ataupun yang tidak kita kenal. Kita bertemu dengan orang lain di jalanan, di tempat belanja, di sekolah, dan di berbagai tempat lainnya. Di tempat-tempat seperti inilah rawan terjadinya persinggungan antara kita dengan orang lain. Seperti di jalan misalnya, satu kendaraan dengan kendaraan lain tiba-tiba saling bersenggolan, atau satu kendaraan memaksakan diri menyalip kendaraan yang lainnya.

Berdasarkan Pasal 38 Ayat (1) Undang-undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 Ayat (1) “ walaupun tidak terjadinya kesepakatan dan warga tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang ditentukan, Maka dianggap menyetujui harga ganti rugi tersebut.

Di kuatkan oleh Pasal 38 Ayat (2) Undang-Undang No 2 Tahun 2012 “Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan” Jika, warga mengajukan keberatan maka Pengadilan Negeri tersebut harus memutuskan dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Menurut Majelis Hakim, putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017 yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah keberatan atas besaran nilai ganti kerugian yang sudah di tetapkan berdasarkan hasil musyawarah. Karena Hakim merujuk pada Pasal 37 Ayat (1), Pasal 38 Ayat (1), dan Pasal 39 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaam Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hakim beranggapan gugatan Para Penggugat di nyatakan lewat waktu (daluwarsa). Maka sudah seharusnya gugatan tersebut dinyatakan batal dan tidak dapat diterima.

Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh penggugat/warga adalah perbuatan melawan hukum oleh tergugat/Pemda DKI dan Panitia Pengadaan Tanah, Karena telah diploting,dipatok, bahkan sebelum adanya kesepakatan pembayaran ganti rugi. Perbuatan melawan hukum disini Warga merasa haknya diambil oleh Pemda DKI dan Panitia Pengadaan Tanah, karena tanpa izin memploting,mematok rumah dan tananhnya.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik ingin menulis skripsi yang berjudul **“Ganti Rugi Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) Di Jalan RS. Fatmawati”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pemberian ganti rugi atas tanah dan bangunan untuk pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) di Jalan RS. Fatmawati?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017 tentang ganti rugi atas tanah dan bangunan untuk pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) di Jalan RS. Fatmawati?
3. Bagaimana pandangan Islam mengenai ganti rugi atas tanah dan bangunan untuk pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) di Jalan RS. Fatmawati?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Setiap peneliti harus mempunyai tujuan yang jelas agar tepat mengenai sasaran yang diinginkan. Oleh karena itu, penulis merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pemberian ganti rugi atas tanah dan bangunan untuk pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) Di Jalan RS. Fatmawati.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017.
3. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap ganti rugi atas tanah dan bangunan untuk pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) Di Jalan Rs. Fatmawati.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambah wawasan pengetahuan peneliti, kalangan akademisi dan masyarakat di bidang hukum mengenai ganti rugi atas tanah dan bangunan.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan pengetahuan dan menjadi tambahan referensi bagi masyarakat juga bagi penegak hukum dalam menyelesaikan masalah terkait dengan ganti rugi atas tanah dan bangunan.

#### **E. KERANGKA KONSEPTUAL**

1. Tanah adalah Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>8</sup>
2. Ganti Rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan

---

<sup>8</sup> Indonesia (a), Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043, Pasal 4 Ayat (1)

kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.<sup>9</sup>

3. Perbuatan Melawan Hukum adalah Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.<sup>10</sup>
4. Moda Raya Terpadu (MRT) adalah sistem transportasi massal dan transit cepat yang merupakan transportasi berbasis rel listrik yang efektif dan nyaman dan telah terbukti hasilnya dengan banyak diterapkannya moda transportasi ini oleh kota-kota besar yang terdapat di berbagai negara.<sup>11</sup>
5. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika.<sup>12</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penulis menggunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>13</sup>

### **2. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder penelitian ini terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari:

---

<sup>9</sup> Peraturan Presiden No.35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka (11)

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365

<sup>11</sup> <http://seputarpengertian.blogspot.com/2016/10/pengertian-mass-rapid-transit-mrt.html>, diakses pada tanggal 9 Oktober 2016

<sup>12</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan>, diakses pada tanggal 6 November 2018

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI-Press, 2014), hal. 52.

- a) Undang-Undang Dasar 1945.
  - b) Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012
  - d) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - e) Peraturan Presiden No. 35 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum
  - f) Putusan 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel
  - g) Putusan No 2544 K/Pdt/2017
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku hukum, skripsi, artikel, jurnal hukum, dan wawancara yang terkait dengan judul penelitian ini.
  3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan situs internet.

### 3. Alat Pengumpulan Data

Dalam penulisan ini alat pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.<sup>14</sup>

### 4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan penulis adalah analisis data kualitatif. Prinsip pokok teknik analisis kualitatif ialah mengolah dan menganalisis data-data yang terkumpul menjadi data yang sistematis, teratur, terstruktur dan mempunyai makna.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 21.

<sup>15</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2002), Hal. 15.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian, penulisan ini akan dibagi dalam beberapa bab yang diantaranya terdiri dari sub bab. Judul dari penelitian ini yaitu tentang **“Ganti Rugi Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) Di Jalan RS. Fatmawati”**.

Di pembahasan nantinya akan dibagi menjadi 5 (lima) bab, sebagaimana akan diuraikan tentang permasalahan dalam penulisan ini.

Bab pertama adalah pendahuluan dan gambaran umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penulisan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab kedua adalah tinjauan pustaka tentang gambaran umum terkait dengan ganti rugi atas tanah dalam perbuatan melawan hukum, membahas tentang tanah, ganti rugi, dan perbuatan melawan hukum.

Bab ketiga adalah hasil dari penelitian mengenai aturan-aturan yang mengenai gugatan perbuatan melawan hukumnya, dari perundang-undangan dan teori-teori yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum.

Bab keempat adalah uraian tentang pandangan Islam terhadap gugatan ganti rugi atas tanah dan bangunan dalam perbuatan melawan hukum berdasarkan dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadis.

Bab kelima adalah bab terakhir yang akan memberikan penjelasan secara garis besar dalam bentuk kesimpulan mengenai pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, serta mengemukakan beberapa saran. Di bab terakhir ini juga sekaligus merupakan penutup dari pembahasan atas permasalahan di dalam penulisan ini.