

## **I. PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan perekat Negara Kesatuan Republik Indonesia, karenanya perlu diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara. Pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak hanya ditujukan untuk menciptakan ketertiban hukum, tetapi juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan yang timbul. Salah satu tugas yang diemban Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah menyelenggarakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 18 UU No. 5 tahun 1960 menyebutkan pengadaan tanah demi kepentingan umum dapat dilakukan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah ini bukan semata-mata mengambil alih hak atas tanah dari hak yang dimiliki oleh individu menjadi hak Negara, akan tetapi Negara ada keharusan memberikan konsekuensi berupa ganti rugi.

Mengingat negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan bermasyarakat sebagai warga negara harus berdasarkan hukum yang berlaku, apabila hukumnya belum ada atau tidak jelas maka perlu diciptakan, begitu juga berkaitan dengan bidang tanah yang sangat erat kaitannya dengan kehidupan dan penghidupan masyarakat, maka hingga saat

ini masih dirasakan adanya kebutuhan terhadap tanah. Jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk kehidupannya semakin banyak, karena itu diperlukan adanya kaidah yang mengatur tentang penggunaan tanah untuk pengadaan tanah demi kepentingan umum.

Indonesia sangat luas dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya masih berlimpah-limpah belum tergali, namun harus disadari sedalam-dalamnya, bahwa sumber-sumber alam itu sebenarnya relatif terbatas, terbatas dalam macamnya dan jumlah pontesinya lagi pula tidak merata penyebarannya. Kebinekaan negara, masyarakat dan rakyat Indonesia mengakibatkan adanya kebutuhan yang beraneka macam dengan intensitas yang berlainan. Pertambahan penduduk yang pesat sekali dan kemajemukan pengetahuan rakyat serta teknologi mengakibatkan bertambah dan meningkatnya berbagai macam kebutuhan, berbagai macam permintaan baik dalam kuantitas maupun kualitas.

Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang juga menghadapi kenyataan, bahwa kemampuannya untuk memproduksi tidak dapat mengimbangi bertambah meningkatnya permintaan kebutuhan Negara, masyarakat dan rakyat, untuk mengatasi keadaan yang demikian itu maka segenap sumber-sumber alam Indonesia ( bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam atau selanjutnya ditulis BARA+K ), yang merupakan modal pokok bagi pembangunan masyarakat adil dan makmur yang dicita-citanya perlu segera digali, dimanfaatkan dan diperkembangkan secara teratur dan berencana. Penggalan, pemanfaatan dan pengembangan secara teratur dan berencana tersebut harus didasarkan pada suatu rencana umum dan khusus yang rasional dan realistis, yaitu suatu rencana tentang persediaan, peruntukan, dan penggunaan BARA+K.

Pada kenyataan akhir-akhir ini tanah tidak dapat digunakan secara maksimal untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, penggunaan tanah di kota-kota besar seperti di Jakarta sudah dijadikan bangunan-bangunan pencakar langit sehingga daerah penghijauan yang penuh dengan tanaman dan pepohonan sudah jarang bahkan tidak ada lagi, hal tersebut dapat menyebabkan timbulnya banjir di hampir seluruh daerah-daerah perkotaan.

Banjir di daerah perkotaan pada saat ini sudah menjadi hal biasa, bahkan sejak masa kolonial Belanda waktu Jakarta masih bernama Batavia, sudah menjadi langganan banjir. Macam-macam cara ditempuh pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menanggulangi Jakarta dari banjir, salah satunya adalah pembangunan Banjir Kanal, di Jakarta mempunyai dua nama Banjir Kanal, antara lain Banjir Kanal Barat dan Banjir Kanal Timur yang akan dibangun.

Banjir Kanal merupakan gagasan Prof H Van Breen dari *Bergelijke Openbare Werken* atau disingkat BOW, cikal bakal Departemen Pekerjaan Umum yang dirilis tahun 1920. Studi ini dilakukan setelah banjir besar melanda Jakarta tahun sebelumnya. Antara tahun 1919 dan 1920, gagasan pembuatan Banjir Kanal dari manggarai di kawasan selatan Batavia sampai ke Muara Angke di pantai utara sudah dilaksanakan. Sebagai pengatur aliran air, di bangun juga Pintu Air Manggarai dan Pintu Air Karet untuk mengatasi banjir akibat hujan lokal dan aliran dari hulu di Jakarta bagian timur dibangun Banjir Kanal Timur ( BKT ).

BKT mengacu kepada rencana induk yang kemudian di lengkapi, “ *The Study on urban Drainage and Wastewater Disposal Project in the city of Jakarta* “, tahun

1991, serta “ *The Study on Comprehensive River water Management Plan in Jabotabek* “, pada Maret 1991. keduanya dibuat oleh Jepang International Cooperation Agency.

BKT berfungsi mengurangi banjir di 13 kawasan, melindungi pemukiman, kawasan industri dan pergudangan di Jakarta bagian timur, BKT juga dimaksudkan sebagai prasarana konservasi air untuk pengisian kembali air tanah dan sumber air baku serta prasarana transportasi air. BKT direncanakan untuk menampung aliran sungai Cipinang, sungai Sunter, Sungai Buaran, Sungai Jati kramat, dan Sungai Cakung. Daerah tangkapan air mencakup luas lebih kurang 207 kilometer persegi atau sekitar 20.700 hektar.

Rencana pembangunan BKT tercantum dalam Pasal 9 point f Peraturan Daerah Provinsi DKI Nomor 6 tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2010 Provinsi DKI Jakarta yang menyebutkan bahwa daerah Jakarta perlu mengembangkan dan mengoptimalkan penataan ruang daerah aliran 13 sungai, situ, waduk, banjir kanal dan lokasi tangkapan air, sebagai orientasi pengembangan kawasan sesuai dengan fungsi Wilayah Pengembangan (WP) tempat badan air tersebut berlokasi.

BKT akan melintasi 13 kelurahan ( 2 kelurahan di Jakarta Utara dan 11 kelurahan di Jakarta Timur, dengan panjang 23,5 kilometer. Total biaya pembangunan diperkirakan Rp 5 triliun, terdiri dari biaya pelepasan hak atas tanah Rp 2,5 triliun (diambil dari APBD DKI Jakarta) dan biaya konstruksi Rp 2,5 triliun dari dana APBD Departemen Pekerjaan Umum. Pembangunan BKT, perlu pembebasan lahan seluas 405,28 hektar yang terdiri dari 147,9 hektar di Jakarta Utara dan

257,3 hektar di Jakarta Timur, sampai dengan September 2008, lahan yang telah dibebaskan 111,9 hektar dengan biaya sekitar Rp 700 miliar, untuk tahun 2009, direncanakan pembebasan 267,36 hektar dengan biaya Rp 1,2 triliun (Sumber : Koran Harian Kompas 18 Januari 2010), dengan adanya hal tersebut perlu dilakukannya Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 menyatakan, “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”, namun sepertinya pemerintah DKI sulit sekali melaksanakan pasal tersebut untuk membangun BKT dikarenakan warga setempat tidak mudah melepaskan tanahnya begitu saja kepada pemerintah, padahal pemerintah sudah bersedia memberikan sejumlah ganti kerugian kepada warga Jakarta Timur atas pelepasan hak atas tanah mereka, tetapi besaran ganti rugi tersebut tidak sesuai dengan yang warga inginkan yaitu diatas besaran NJOP, maka dari itu proyek pembangunan BKT sampai sekarang berjalan lambat. Pembangunan BKT tidak kunjung selesai direalisasikan dan banjir di Jakarta menjadi kenyataan setiap tahunnya.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, untuk mengetahui pelaksanaan pelepasan hak atas tanah, maka peneliti mengadakan kajian dengan judul :

**“PELEPASAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN BANJIR KANAL TIMUR DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA”**

## **B. Permasalahan Dan Ruang Lingkup**

### **1. Permasalahan**

Berdasarkan uraian sebagaimana yang telah disebutkan dalam latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur ?
- b. Apakah faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur?
- c. Bagaimanakah proses penyelesaian terhadap hambatan yang timbul dalam proyek pembangunan Banjir Kanal Timur ?

### **2. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dari masyarakat Jakarta Timur dan Jakarta Utara kepada pemerintah daerah Jakarta Timur yang dilakukan secara massal melalui panitia pengadaan tanah.

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Untuk dapat menguraikan tata cara pelepasan hak atas tanah dalam pembangunan Banjir Kanal Timur.
- b. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah masyarakat di daerah Jakarta Timur.

- c. Untuk mengetahui usaha mengatasi hambatan-hambatan dalam tata cara pelepasan hak atas tanah dari kepemilikan masyarakat Jakarta Timur kepada pemerintah daerah Jakarta Timur.

## **2. Kegunaan Penelitian**

### **a. Kegunaan Teoritis**

Kegunaan teoritis dalam penelitian ini adalah sebagai sumbangan pemikiran dan pengembangan cakrawala ilmu Hukum Administrasi Negara dalam bidang Hukum Agraria khususnya tentang pelepasan hak atas tanah dari tanah kepemilikan masyarakat Jakarta Timur kepada pemerintah daerah Jakarta Timur.

### **b. Kegunaan Praktis**

Kegunaan praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. sebagai informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan pelepasan hak atas tanah dari kepemilikan masyarakat Jakarta Timur kepada pemerintah Jakarta Timur
2. sebagai usaha perluasan wawasan keilmuan dan keterampilan bagi penulis.