

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

PT. Masa Kreasi adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa dan pembangunan, merupakan pemilik sebidang tanah garapan seluas 3.100 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Tanah tersebut dibeli dari Ny. Mariana pada tahun 1973. Sebulan kemudian, pengatur ukur Ipeda mengukur tanah tersebut dan luasnya menjadi 3.102 M². Pada tanggal 8 Agustus 1979, tanah ini dimohonkan keterangan Rencana Kota dan dikabulkan oleh Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat, ditandatangani Ir. M. Sidharta dan luasnya berubah menjadi 3.166 M². Menurut gambar situasi yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Barat/Kasie Pendaftaran Tanah tanggal 19 Oktober 1982 luas tanahnya menjadi 2.950 M².

Awal tahun 1982, PT. Masa Kreasi mengajukan permohonan Hak Pakai atas tanah seluas 2.950 M² tersebut pada Kantor Agraria Wilayah Jakarta Barat. Permohonan tersebut dikabulkan dengan dikeluarkannya surat Nomor: 164/I/H.P/I/1993 atas nama Menteri dalam Negeri untuk perhatian Dirjen Agraria melalui Gubernur DKI Jakarta, dikhususkan kepada Kepala Direktorat Agraria. Berdasarkan “Rencana Kota” tahun 1979 dari Dinas Tata Kota, lokasi dan kondisi tanah dinilai strategis yang diperkirakan akan mendatangkan keuntungan maksimal jika digunakan untuk berbisnis rumah. Namun atas permohonan PT. Sumisari, Dinas Tata Kota membuat “Perubahan tata kota baru” , diatas tanah PT. Masa Kreasi akan dibuat

sebuah sodetan sungai untuk pembangunan “Cengkareng Drain”. Padahal menurut Rencana Tata Kota tahun 1979, sodetan sungai itu akan dibuat di lahan milik PT. Sumisari Mfg. Ltd.

Pembangunan “Cangkareng Drain” tersebut dimaksudkan untuk menanggulangi banjir di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Proyek ini memerlukan banyak sodetan sungai agar dapat menampung dan mengalirkan air lebih banyak sehingga banyak membutuhkan areal tanah untuk dibebaskan. Perubahan Rencana Tata Kota itu didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur No. 592 Tahun 1979, tanggal 9 Agustus 1979 sebagai tindak lanjut upaya Pemerintah Pusat dari hasil pertemuan antara Menteri Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Menteri Pekerjaan Umum, dan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Sebenarnya hal ini telah direncanakan sejak Tahun 1977, tetapi baru tahun 1980 dapat direalisasikan.

Karena merasa dirugikan, maka PT. Masa Kreasi mengajukan gugatan terhadap Instansi terkait ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Gugatan: 0066/1984/Perdata/G, tertanggal 25 Juli 1985. Pihak Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengupayakan cara damai, namun pihak PT. Masa Kreasi berkeras untuk tetap mengajukan tuntutan terhadap Para Tergugat yang terdiri atas : Walikota Jakarta Barat, tembusan kepada Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat; Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan tembusan Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta; Ir. M. Sidharta selaku pribadi maupun sebagai Kepala dari Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat; PT Sumisari MFG. Co. Ltd.; dan Departemen Pekerjaan Umum, dengan tembusan kepada Dirjen Pengairan.

Dalam eksepsinya, Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan, menolak Eksepsi tersebut; sedangkan di dalam Pokok perkara, Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengabulkan gugatan Penggugat, yaitu PT. Masa Kreasi, untuk sebagian; menghukum Tergugat I, yaitu Walikota Jakarta Barat, tembusan kepada Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat, untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebanyak $2.950 \times \text{Rp } 50.000,- = \text{Rp } 147.500.000,-$ (seratus empatpuluh tujuh juta limaratus ribu rupiah);

menolak gugatan Tergugat II, yaitu Pemerintah DKI Jakarta, dengan tembusan Dinas Tata Kota DKI Jakarta dan menghukum Tergugat II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 85.750,- (delapanpuluh lima ribu tujuh ratus limapuluh rupiah)

Karena merasa tidak puas terhadap putusan dari Hakim Pengadilan Negeri, maka PT. Masa Kreasi kemudian mengajukan banding ke tingkat Pengadilan Tinggi dengan Nomor Gugatan: 317/PDT/1986/PT.DKI, tanggal 21 Juni 1986, yang putusannya sebagai berikut: 1) dalam konpensi, eksepsinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sedangkan dalam pokok perkara memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 006/1984/Pdt/G, sehingga berbunyi : “Menghukum pembanding semula Tergugat II (Pemerintah DKI Jakarta, dengan tembusan Dinas Tata Kota DKI Jakarta) dalam Konpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (PT. Masa Kreasi), yang jumlahnya akan ditetapkan Panitia tetap Penaksir ganti kerugian setempat dengan tembusan ditujukan kepada Panitia Pembebasan Tanah Wilayah Jakarta Barat; 2) dalam rekompensi, pengadilan menolak gugatan Tergugat II konpensi/Penggugat Rekompensi seluruhnya; 3) dalam konpensi dan rekompensi, menghukum Tergugat II/Pembanding untuk membayar ongkos perkara ditingkat banding sebesar Rp 12.500,- (dua belas ribu lima ratus rupiah).

PT. Masa Kreasi menolak putusan Hakim Banding dan mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung dengan gugatan nomor: 1340.K/PDT/1987, tanggal 21 Februari 1991 . Kemudian di dalam putusannya Hakim dari Mahkamah Agung memutuskan: di dalam konpensinya, menolak eksepsi Tergugat sampai dengan Tergugat IV, serta mengabulkan eksepsi Tergugat V, yaitu Departemen Pekerjaan Umum, dengan tembusan kepada Dirjen Pengairan, sedangkan dalam pokok perkaranya hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, menghukum Tergugat II (Pemerintah DKI Jakarta, dengan tembusan Dinas Tata Kota DKI Jakarta) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (PT. Masa Kreasi) sejumlah uang sebanyak $2.950 \times \text{Rp } 50.000,- = \text{Rp } 147.5000.000,-$ (seratus

empatpuluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), menyatakan gugatan terhadap Tergugat V, yaitu Departemen Pekerjaan Umum, dengan tembusan kepada Dirjen Pengairan, tidak dapat diterima, dan menolak gugatan selebihnya; sedangkan dalam rekonpensinya, hakim menolak gugatan Tergugat II (Pemerintah DKI Jakarta, dengan tembusan Dinas Tata Kota DKI Jakarta), seluruhnya; dalam konpensi dan rekonpensinya menghukum Tergugat asal (PT. Masa Kreasi) membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Kasus diatas merupakan kasus yang berkaitan dengan perubahan rencana kota dimana perubahan rencana tersebut merubah tata guna tanah atas tanah yang bersangkutan. Tanah yang semula peruntukannya sebagai perumahan harus berubah demi kepentingan umum, yang dalam hal ini tanah tersebut dipergunakan untuk pengairan (sodetan sungai cengkareng drain) agar mencegah terjadinya banjir.

Mengenai Tata guna Tanah serta perubahannya dan Implikasi dari perubahan Tata guna Tanah terhadap pemilik dari tanah yang bersangkutan membuat penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut permasalahan tersebut dengan judul: ***“PERUBAHAN PENETAPAN TATA GUNA TANAH : ANALISIS HUKUM PERUBAHAN RENCANA KOTA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP TANAH MILIK PT MASA KREASI YANG TERLETAK DI KELURAHAN DURI, KECAMATAN KEBON JERUK, JAKARTA BARAT”***

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka Pokok Permasalahan yang diambil untuk penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan mengenai perubahan rencana kota secara Normatif?

2. Bagaimana dampak dari perubahan tata guna tanah terhadap tanah milik PT. Masa Kreasi yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang terkena proyek Cengkareng Drain?

1.3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah: ¹

1. Penelitian Hukum Normatif, yaitu dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan, membaca, mencatat dan mempelajari buku-buku dan sumber data lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
 - a. Bahan Hukum Primer
Merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar seperti Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, Ketetapan MPR, Peraturan Perundang-Undangan, bahan hukum yang tidak terkodifikasi, Yurisprudensi, traktat, dan bahan hukum yang hingga kini masih berlaku.
 - b. Bahan Hukum Sekunder
Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.
 - c. Bahan Hukum Tersier ²
Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum yang diperoleh dari Kamus Hukum, kamus Bahasa Indonesia, dan ensiklopedi yang berkaitan dengan bidang hukum.

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hal. 52

² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 33

Selain data sekunder, juga dilakukan pengumpulan data primer melalui wawancara dengan narasumber atau informan yang terkait langsung dengan permasalahan tersebut, yang dalam hal ini adalah dengan PT Masa Kreasi. Hal itu bertujuan agar penulis mendapatkan gambaran lebih jelas mengenai permasalahan yang akan dianalisis.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif yaitu untuk menggambarkan keadaan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.³ Adapun metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.⁴

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan Tesis ini akan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yang secara singkat dapat disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang yang mendasari penulisan tesis ini, pokok permasalahan, metode penulisan yang akan digunakan dalam penulisan ini, serta sistematika penulisan

BAB 2 TEORI DAN ANALISIS

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang berhubungan dengan hukum agraria, rencana tata ruang, tata ruang, Rencana tata guna tanah, tata guna tanah, tolok ukur yang digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam menetapkan Tata Guna Tanah, pengaturan perubahan rencana kota secara Normatif, serta dampak dari

³ Sri Mamudji Et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. (Jakarta:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 21.

⁴ *Ibid.*, hlm. 67.

perubahan tata guna tanah terhadap tanah milik PT. Masa Kreasi yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang terkena proyek Cengkareng drain.

BAB 3 PENUTUP

Dalam bab ini disimpulkan jawaban dari permasalahan yang telah dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya serta pemberian saran dari penulis

