

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber daya agraria yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Olehnya itu, memang sudah menjadi kewajiban manusia untuk memelihara dan mengatur peruntukannya secara adil dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup umat manusia. Selain itu peraturan perundang-undangan mengenai tanah adalah yang paling banyak dibandingkan peraturan mengenai sumber daya agraria lainnya.<sup>1</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang paling penting karena tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dalam memakmurkan kehidupan rakyat, maka tanah harus dikelola dengan baik dan dipergunakan dengan baik pula agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) yang menegaskan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>2</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah peraturan yang mengatur berbagai aspek keagrariaan, mencakup tanah, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam lainnya. Dalam UUPA, tanah menjadi subjek yang paling banyak diatur jika dibandingkan dengan sumber daya alam lainnya. Bahkan, UUPA memberikan kepastian hukum yang sangat penting terkait dengan hak-hak atas tanah

---

<sup>1</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, hlm. 6.

<sup>2</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

Kepastian hukum ini berkaitan dengan pemilikan dan penguasaan tanah. Penting untuk dicatat bahwa makna "dikuasai" yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tidak berarti bahwa segala kekayaan alam adalah milik negara. Sebaliknya, pengertian tersebut mengindikasikan bahwa negara berperan sebagai organisasi kekuasaan yang diberikan wewenang untuk mengatur penggunaan dan peruntukan berbagai sumber daya alam tersebut.

Dalam memakmurkan kehidupan rakyat sebagaimana yang telah ditegaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, maka dilaksanakanlah pembangunan-pembangunan untuk kepentingan umum yang diharapkan bisa menunjang kehidupan masyarakat. Dalam menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.<sup>3</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dan saat ini terus berkurang. Namun, apabila benar-benar diperlukan untuk pembangunan maka tanah dapat diperoleh dengan dilakukannya pengadaan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dalam masalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah telah mengeluarkan peraturan-peraturan terkait pengadaantanah.

Permasalahan pengadaan tanah selalu melibatkan dua kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang, kedua kepentingan itu ialah kepentingan

---

<sup>3</sup> Nurus Zaman, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 51.

pihak pemerintah dan kepentingan warga masyarakat sebagai pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. Kedua pihak ini yaitu penguasa atau pemerintah dan rakyat harus sama- sama memperhatikan dan mentaati kaidah-kaidah hukum yang mengatur akibat atau dampak atas kegiatan tersebut. Dengan konsep kepentingan umum, maka dilaksanakan pembangunan-pembangunan untuk mensejahterakan kehidupan rakyat yang dimana tanah yang diperoleh untuk pembangunan ini adalah hasil dari pengadaan tanah. Lahan tanah yang digunakan dalam pengadaan tanah dapat berupa tanah yang dikuasai negara atau tanah yang dimiliki dengan suatu hak yang dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Terkait hak-hak yang melekat di atas tanah yang akan dijadikan objek pengadaan tanah tidak dapat digunakan begitu saja, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah demi kepentingan umum bertumpu pada asas bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yaitu “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam kebijakan pengadaan tanah dan pelaksanaannya selama ini pemerintah masih didominasi dan terfokus pada kedudukannya sebagai pelaksana pembangunan. Konsekuensinya, pemerintah kurang memberikan

perhatian pada kepentingan individu pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah.<sup>4</sup> Karena banyaknya permasalahan yang timbul negara perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah terkait tuntutan kebutuhan tanah untuk kepentingan umum agar mampu menghormati hak-hak asasi pemilik tanah. Masalah tanah adalah masalah bangsa dan negara yang dianggap berbahaya dan dapat merugikan banyak pihak, maka dari itu sangat ironis jika masalah tanah tidak ditangani secara sungguh-sungguh oleh pemerintah.

Masalah yang paling sering terjadi dalam pengadaan tanah adalah masalah ganti rugi. Ganti rugi merupakan salah satu yang paling perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pengadaan tanah, sebagaimana dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan bahwa "pelaksanaan pengadaan tanah meliputi pemberian ganti kerugian." Saat ini banyak sekali kasus yang bersangkutan dengan pelaksanaan pengadaan tanah salah satunya ialah tidak terlaksananya ganti rugi sesuai dengan aturan Undang-Undang, mengingat banyaknya masalah yang terjadi, maka kiranya perlu diperhatikan hak-hak penduduk dari berbagai tindakan sewenang-wenang dengan memperhatikan kepentingan umum sebagai alasannya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai aturan pelaksanaan yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang telah beberapa kali dikaji dan disempurnakan, yaitu dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Kemudian perubahan yang terakhir yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012.

---

<sup>4</sup> Nurhasan Ismail, 2018, *Hukum Agraria dalam tantangan Perubahan*, Setara Press, Malang, h. 159

Kemudian, sebagai pelaksanaan atas Pasal 111 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Perpres 148 Tahun 2015, telah dikeluarkan pula Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015.

Pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan proses yang dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah ini terjadi antara pihak yang memerlukan tanah untuk proyek pembangunan dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan. Tujuan dari musyawarah ini adalah untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak, sehingga proses pengadaan tanah berjalan dengan lancar.

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dalam penetapan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ada dua aspek yang harus diperhatikan, yaitu aspek fisik dan aspek nonfisik. Aspek fisik lebih berkaitan dengan ganti rugi yang bersifat ekonomis, terutama yang terkait dengan tanah dan semua benda yang ada di atasnya, seperti rumah, bangunan, dan tanaman. Pemegang hak atas tanah harus menerima kompensasi yang sesuai dengan nilai ekonomis aset-aset fisik yang mereka miliki.

Di sisi lain, aspek ganti rugi nonfisik mencakup hal-hal yang bersifat sosiologis dan filosofis. Ini mencakup dampak sosial dan psikologis dari kehilangan tanah dan lingkungan tempat tinggal. Ganti rugi nonfisik berusaha untuk mengakomodasi perasaan dan kebutuhan emosional pemilik tanah yang mungkin merasa terpukul oleh proses pengadaan tanah. Ini bisa mencakup aspek-aspek seperti perasaan identitas dan keterikatan budaya terhadap tanah.

Menggabungkan kedua aspek ini dalam penetapan ganti rugi adalah penting karena pengadaan tanah untuk pembangunan bisa memiliki dampak yang mendalam pada masyarakat dan lingkungan. Penting bagi para pemangku

kepentingan, termasuk pemerintah dan pengembang, untuk memastikan bahwa proses ini tidak hanya memenuhi kebutuhan ekonomis, tetapi juga memperhatikan aspek-aspek sosial dan psikologis yang dapat memengaruhi kesejahteraan pemilik tanah dan masyarakat secara keseluruhan.

Dengan memperhatikan kedua aspek ini, diharapkan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dapat berjalan dengan adil dan memenuhi kebutuhan semua pihak yang terlibat, sehingga tercapai keseimbangan yang diinginkan dalam proses ini.

Warga masyarakat baik dalam kedudukannya sebagai penikmat hasil pembangunan maupun sebagai pemberi kontribusi bagi suksesnya pembangunan juga berharap adanya perlindungan yang lebih tinggi terhadap hak-hak mereka. Apalagi jika terkait dengan tanah, para pelaksana pembangunan dan warga masyarakat sama-sama berharap akan terwujudnya amanah Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945.<sup>5</sup> Ganti kerugian inilah yang menjadi upaya untuk mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, ganti kerugian dapat disebut adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 27 Ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Disebutkan sebagai berikut :

Pelaksanaan pengadaan tanah sebagai mana di maksud ayat (1) meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah;

---

<sup>5</sup> Nurhasan Ismail, 2018, *Hukum Agraria dalam tantangan Perubahan*, Setara Press, Malang, h. 160

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, h. 79-80

- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Instansi

Selanjutnya ayat (1) Pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di sebutkan sebagai berikut :

“Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dengan Pasal 34”

Tahapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 pada Pasal 3, dilaksanakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Untuk menjadi dasar perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah tersebut membuat rencana pengadaan tanah, sesuai Pasal 4 ayat 1 PP No. 19 tahun 2021 harus berdasarkan pada rencana tata ruang. Prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.”

Setelah dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima, maka gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan. Sesuai dengan Pasal 9 PP No. 19 tahun 2021, bahwa pada tahapan persiapan tersebut, gubernur membentuk Tim Persiapan yang beranggotakan Bupati/Wali kota, Perangkat daerah provinsi terkait, Instansi

yang Memerlukan Tanah, Instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan, dan Instansi terkait lainnya yang dianggap perlu.

Sebagaimana yang diatur pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) PP No. 19 Tahun 2021, bahwa “pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh menteri”. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kewenangan pemerintah pusat melalui menteri yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang agrarian/pertanahan dan tata ruang.

Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah dilakukan oleh Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah. Sesuai dengan Pasal 55 PP No. 19 Tahun 2021, susunan keanggotaan Pelaksana pengadaan Tanah paling kurang terdiri dari Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan, Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah, Pejabat perangkat daerah kabupaten/kota yang membidangi urusan pertanahan, Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah dan Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.”

Musyawarah dalam konteks pengadaan tanah adalah sebuah proses yang mengandung esensi komunikasi aktif dan berlangsung, di mana pihak yang memiliki hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang terkait dengan tanah bertemu dengan pihak yang memerlukan tanah. Tujuan utama dari musyawarah ini adalah untuk mencapai kesepakatan mengenai berbagai aspek, seperti bentuk dan besarnya ganti rugi, serta masalah-masalah lain yang terkait dengan proses pengadaan tanah. Penting untuk dipahami bahwa musyawarah ini dilakukan atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara kedua pihak yang terlibat.

Dalam musyawarah, semua pihak terlibat memiliki peran penting. Mereka harus bersedia mendengarkan pendapat, keinginan, dan kebutuhan satu sama lain. Selain itu, mereka juga harus siap untuk memberi masukan dan menerima



masuk dari pihak lainnya. Proses musyawarah ini tidak hanya sebatas dialog, tetapi juga merupakan wadah untuk memahami perspektif dan kepentingan masing-masing pihak dengan tujuan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Kunci dari musyawarah ini adalah kesukarelaan dan kesetaraan. Tidak ada tekanan atau paksaan yang dilakukan dalam proses ini. Semua pihak harus merasa bebas untuk menyampaikan pendapat dan keinginan mereka tanpa rasa takut atau intimidasi. Dalam suasana yang demikian, diharapkan kesepakatan yang dicapai akan lebih berkelanjutan dan diterima dengan baik oleh semua pihak yang terlibat.

Musyawarah dalam pengadaan tanah adalah sebuah wadah untuk mencapai keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan hak-hak individu. Dengan berfokus pada prinsip sukarela dan kesetaraan, proses ini berusaha untuk memastikan bahwa ganti rugi yang ditentukan adalah adil dan mencerminkan nilai dari aset-aset yang terlibat. Hal ini juga memberikan peluang bagi pihak-pihak yang terlibat untuk menjelaskan dan memahami perspektif satu sama lain, sehingga proses pengadaan tanah dapat berjalan lebih harmonis.

Salah satu masalah yang menarik perhatian penulis saat ini ialah peristiwa pada Kamis, 18 November 2021, yang terjadi di Jalan Anyer Dalam, Kota Bandung. Sedikitnya 25 rumah dibongkar secara paksa. Sengketa warga Anyer Dalam dengan PT KAI berlangsung cukup panjang. Tahun 2018, PT KAI yang menggandeng PT. Wika berencana membangun proyek Laswi City Heritage di lahan PT. KAI, tepat di belakang permukiman warga Anyer Dalam yang dibatasi oleh benteng.

Wilayah tergusur Anyer Dalam masuk ke dalam kelurahan Kebon Waru, Kecamatan Batununggal. Kebon Waru memiliki 8 RW dan 67 RT. Daerah yang bersengketa di antaranya RW 04, RT 03, 04, 05, dan 06. Kelurahan Kebon Waru memiliki luas 0,96 kilometer, 18 persen dari total luas di Kecamatan Batununggal yang luasnya 5.26 kilometer. Kebonwaru bersama kelurahan Gumuruh sekaligus

sebagai kelurahan pemilik luas terbesar di kecamatan ini. Total kelurahan di Kecamatan Batununggal ada 8 kelurahan, yakni Gumuruh, Binong, Kebon Gedang, Maleer, Cibangkong, Samoja, Kacapiring, Kebon Waru. Semua wilayah ini dihuni 115.501 jiwa (sensus penduduk 2020).<sup>7</sup>

Sengketa warga Anyer Dalam melawan perusahaan kereta itu diketahui meruncing pada 18 November 2021 lalu. PT KAI melakukan pengusuran paksa terhadap 25 rumah. Sekitar 84 warga kehilangan tempat tinggal, termasuk kelompok rentan anak dan balita, lansia, serta disabilitas. PT KAI mengklaim memiliki sertifikat hak pakai tahun 1980-an atas lahan di RT 05/06, RW 04, Kelurahan Kebonwaru, Kecamatan Batununggal itu. Pengakuan warga, mereka sudah lebih lama mendiami tanah tersebut, ber-KTP, membayar pajak bumi bangunan, juga tagihan listrik dan air. Warga memang mengaku tidak memiliki sertifikat lahan, tapi mereka juga sangsi pada sertifikat PT KAI. Lagipula, mereka merasa lebih berhak atas tanah sebab selama ini warga yang menguasai langsung dan merawat tanah secara turun temurun.

Sejumlah warga juga mempertanyakan, jika memang PT KAI memiliki hak atas lahan tersebut, maka bukankah PT KAI telah menelantarkan lahan tersebut selama puluhan tahun ini, justru warga yang kemudian menghidupi tanah terlantar itu. KAI dirasa merebut lahan mereka. Dengan cara kasar, mengerahkan pasukan dan alat berat untuk menggusur. Lahan yang dieksekusi diketahui berkaitan dengan proyek Laswi City Heritage, pembangunan sebuah kawasan baru yang digadang bakal jadi tempat ikonik anyar di Kota Kembang mencakup area bisnis, ruang terbuka, arena olahraga, hingga pusat hiburan.

Ada 25 rumah yang terdampak pada pengusuran ini 13 diantaranya sudah sepakat dengan pengusuran ini, 12 sisanya tidak setuju dengan kesepakatan yang diberikan oleh PT KAI, mereka meminta uang kompensasi lebih ke PT KAI. PT

---

<sup>7</sup> Imam Herdiana, *Anyer Dalam dalam angka Tergusur dan Berjuang di Kota Sendiri*, <https://bandungbergerak.id/article/detail/2969/anyer-dalam-dalam-angka-tergusur-dan-berjuang-di-kota-sendiri>, (Diakses 08 Februari 2023, Pukul 20:00)

KAI awalnya hanya akan menggusur rumah yang sudah sepakat namun kenyataannya rumah yang tidak sepakat ikut tergusur dalam penggusuran hal ini menjadi akar masalahnya karena PT KAI bertindak sewenang-wenang.

Eksekusi tahun 2021 dilakukan menjelang persidangan di Pengadilan Negeri (PN) Bandung. Warga diketahui melayangkan gugatan terhadap PT KAI. Persidangan berlangsung sampai 10 bulan. Tanggal 18 Agustus 2022, PN Bandung menyatakan bahwa gugatan warga prematur atau Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO). Awal Oktober tahun 2022, warga kembali mengajukan gugatan baru ke PN Bandung. Nomor perkara sudah terbit per Senin, 10 Oktober 2022. Kuasa hukum warga, Tarid Febriana, menyampaikan, pihak warga menggugat agar PT KAI membangun ulang rumah yang sudah mereka hancurkan.

Selama ini, PT KAI memang tidak berniat memberikan ongkos ganti bangunan apalagi lahan. Hanya meminta para penghuni pergi dengan bekal ongkos bongkar. Nilainya, Rp200 ribu per meter persegi untuk bangunan semi-permanen dan Rp250 ribu per meter persegi untuk bangunan permanen. Selain menuntut ganti rugi, pihak warga juga berupaya mendapatkan hak atas lahan yang mereka tinggali. Menurut Tarid, secara hukum materi lahan tersebut milik warga karena sudah dikuasai lebih dari 60 tahun.

Manajer Humas KAI DAOP 2 Bandung, Kuswardoyo, menyampailan bahwa tidak ada sengketa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dan warga RT 5 dan RT 6 Jalan Anyer Dalam. Menurutnya, lahan tersenit telah diduduki warga. Sedangkan kepemilikan dan bersertifikatnya punya PT. KAI. PT KAI tidak akan mempermasalahkan gugatan warga yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Bandung. Rencananya, PT. KAI akan kembali melayangkan surat kepada warga bahwa pihaknya siap melakukan penertiban atas aset milik PT. KAI mulai Selasa, 2 November 2021. Mengenai lahan yang ditempati warga sebagai jalur hijau sebagaimana ditunjukkan BPN, justru menyatakan bahwa BPN tidak akan

mengeluarkan sertifikat jika lahannya bukan sah dimiliki oleh PT. KAI.

Sesuai dengan sertifikat No 6 tahun 1988 terkait kepemilikan lahan, Lokasi Anyer dalam tersebut tercatat merupakan bagian dari Stasiun Kiara Condong. Selain itu, dalam peraturan tertera jelas tanah Anyer Dalam tersebut merupakan aset milik negara, dikutip dari Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara: tanah negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Serta Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar: "tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara." (pasal 15 ayat 1).

Dengan adanya sertifikat dari BPN yang menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Negara, akan tetapi tanah yang telah diurus oleh warga Anyer Dalam selama 50 tahun itu bukan lagi menjadi tanah liar yang tidak terurus. Lalu warga juga berhak mendapat hak ganti rugi atas rumah rumah yang telah di gusur oleh pihak PT. KAI.

Berdasarkan penjelasan di atas maka penulis tertarik untuk mengetahui bagaimanakah identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah Anyer Dalam serta bagaimanakah bentuk hak ganti rugi tanah bagi warga yang terdampak pengusuran yang dilakukan oleh PT. KAI. Maka dari itu penulis mengangkat judul penelitian **“Tinjauan Siyasah Dusturiyah Terhadap Gagalnya Pembangunan Laswi City Heritage Di Anyer Dalam Oleh PT. Kereta Api Indonesia”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan paparan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan identifikasi kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Anyer Dalam ?

2. Bagaimana Pelaksanaan Penilaian, Musyawarah, dan Pemberian ganti rugi kepada warga Anyer Dalam ?
3. Bagaimana tinjauan Siyasah Dusturiyah terhadap gagalnya pembangunan di Anyer Dalam ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang disebutkan di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk dapat mengetahui pelaksanaan identifikasi kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Anyer Dalam.
2. Untuk dapat mengetahui pelaksanaan Penilaian, Musyawarah, dan Pemberian ganti rugi kepada warga Anyer Dalam.
3. Untuk dapat mengetahui tinjauan Siyasah Dusturiyah terhadap Pembebasan tanah di Anyer Dalam.

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

Adapun dilaksanakannya penelitian ini diinginkan dapat memberikan manfaat yang tergolong atas 2, yakni:

#### 1. Manfaat Teoritis:

Pada penelitian ini yang dilakukan, penulis berharap bisa membagikan pengetahuan serta dapat menjadi referensi dalam pengembangan ilmu.

#### 2. Manfaat Praktis:

##### 1. Bagi Peneliti

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini bisa menjadi langkah awal dari penulis agar bias memahami tentang Pembebasan Tanah warga Anyer Dalam..

##### 2. Bagi Masyarakat

Penulis mengharapkan penelitian ini bisa menyebarkan informasi Tentang Pembebasan Tanah warga Anyer Dalam.

### 3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan penelitian ini bisa dijadikan referensi serta memberikan informasi dan pengetahuan bagi peneliti selanjutnya.

## E. Kerangka Berpikir

### A. Teori Pengadaan Tanah

Istilah “Pengadaan Tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>8</sup> Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.<sup>9</sup> Kemudian Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Beberapa pendapat para sarjana mengenai pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan, menurut Boedi Harsono yaitu :  
Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang

---

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 1 Keppres No.55 Tahun 1993. Pasal 1 angka 3 Perpres No.36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 3 Perpres No.36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .

semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.

Sedangkan menurut Gunanegara mengenai pengadaan tanah yaitu : Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau bendabenda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.<sup>10</sup>

## B. Teori Negara Hukum

Paul Scholten, salah seorang jurist (ahli hukum) yang terbesar dalam abad ke XX di Nedherland, menulis tentang negara hukum. Paul Scholten menyebut dua ciri negara hukum, yang kemudian diuraikan secara luas dan kritis. Ciri utama negara hukum, ialah "*er is recht tegenover den staat*", artinya apabila negara itu mempunyai hak terhadap negara, individu mempunyai hak terhadap masyarakat. Asas ini meliputi dua segi:

1. Manusia itu mempunyai suasana tersendiri, yang pada dasarnya terletak di luar wewenang negara.
2. Pembatasan suasana manusia itu hanya dapat dilakukan dengan ketentuan undang-undang, dengan peraturan umum.

Ciri yang kedua negara hukum menurut Paul Scholten: "*er is scheiding van machten*", artinya dalam negara hukum ada pemisahan

---

<sup>10</sup> Sutanto, Asas Pengadaan Tanah, e-journal.uajy.ac.id/, access 12 April 2018.

kekuasaan. Selanjutnya Von Munch misalnya berpendapat bahwa unsur negara berdasarkan atas hukum ialah adanya :<sup>11</sup>

1. Hak-hak asasi manusia.
2. Pembagian kekuasaan.
3. Keterikatan semua organ negara pada undang-undang dasar dan keterikatan peradilan pada undang-undang dan hukum.
4. Aturan dasar tentang perproporsionalitas (*Verhältnismässigkeit*).
5. Pengawasan peradilan terhadap keputusan-keputusan (penetapan-penetapan) kekuasaan umum.
6. Jaminan peradilan dan hak-hak dasar dalam proses peradilan.
7. Pembatasan terhadap berlakunya undang-undang.

### C. Teori Siyasah Dusturiyah

Penyusun menggunakan teori siyasah dusturiyah dalam melakukan penelitian masalah ini. Siyasah dusturiyah merupakan bagian dari kajian ruang lingkup fiqh siyasah yang membahas mengenai permasalahan yang berkaitan dengan perundang-undangan negara.<sup>12</sup> Permasalahan di dalam fiqh siyasah dusturiyah adalah hubungan antara pemimpin di satu pihak dan rakyatnya di pihak lain serta kelembagaan kelembagaan yang ada di dalam masyarakatnya. Oleh karena itu, di dalam fiqh siyasah dusturiyah biasanya dibatasi hanya membahas pengaturan dan perundang-undangan yang dituntut oleh hal ihwal kenegaraan dari segi persesuaian dengan prinsip-prinsip agama dan merupakan realisasi kemaslahatan manusia serta

---

<sup>11</sup>A. Hamid S., *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara: Suatu Studi Analisa Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I – Pelita IV*, Disertasi, Fakultas Pascasarjana, UI, 1990, hal.312.

<sup>12</sup> Muhammad Iqbal, 2014, *Fiqh Siyasah “Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam”* Prenada Media Grup, Jakarta., h. 4



memenuhi kebutuhannya.<sup>13</sup>

Terkait dengan arti dan kedudukan perencanaan dalam sebuah pembangunan dalam kajian Fiqih Siyasah, Islam tidak membenarkan seseorang mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena milik pribadi dalam Islam itu benar benar dihargai dan dihormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum syara. Seperti contoh memberikan ganti rugi dengan harga yang sepadan atau jual beli. Sebagaimana bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik. Seperti dalam firman Allah swt:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. Al-nisā : 29)

Maksud ayat diatas adalah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan atau menggunakan harta orang lain dengan cara yang batil yaitu yang tidak dibenarkan dalam syari'at islam oleh sebab itu dalam islam secara tegas disebutkan allah dalam kitab suci al-qur'an.

Hukum Islam merupakan suatu tradisi hukum yang dapat dikaji

---

<sup>13</sup> H.A. Djazuli, 2003, *Fiqh Siyasah Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-rambu Syari'ah*. Prenamedia Group (Divisi Kencana), Jakarta, h. 47

oleh semua pemerhati hukum. Dalam sejarah Islam, khususnya yang terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dipelajari pada masa pemerintah Khalifah Umar bin Khattab. Umar bin Khattab membolehkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tetapi tetap memperhatikan dan menerapkan asas kemaslahatan ummat, yaitu mendahulukan kepentingan umum. Menurut Ibnu Akil, kebijakan Umar bin Khattab sejalan dengan konsep siyasah syar'iyah dengan alasan bahwa: pertama, bahwa tindakan atau kebijakan siyasah itu untuk kepentingan orang banyak. Ini menunjukkan bahwa siyasah itu dilakukan dalam konteks masyarakat dan pembuat kebijakannya pastilah orang yang punya otoritas dalam mengarahkan publik.<sup>14</sup>

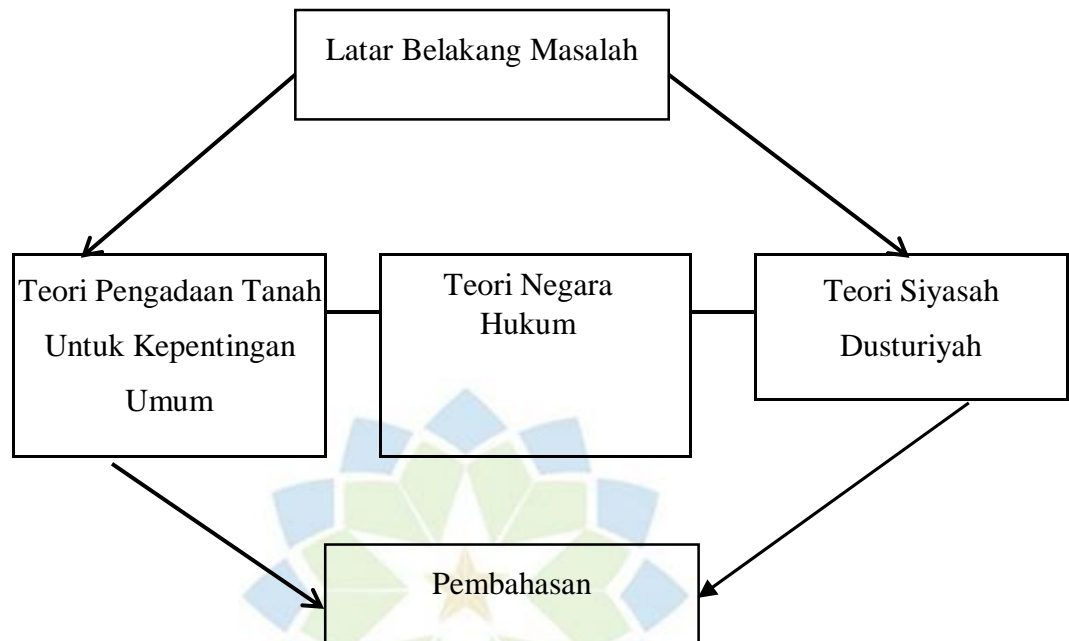
Kebijakan yang diambil dan diikuti oleh publik itu bersifat alternatif dari beberapa pilihan yang pertimbangannya adalah mencari yang lebih dekat kepada kemaslahatan bersama dan mencegah adanya keburukan. Hal seperti itu memang salah satu sifat khas dari siyasah yang penuh cabang dan pilihan. Siyasah itu dalam wilayah ijthadi yaitu dalam urusan-urusan publik yang tidak ada dalil qath'i dari al-Qur'an dan Sunnah melainkan dalam wilayah kewenangan imam kaum muslimin.

Jika dikaitkan masalah ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, maka dapat dilaksanakan selama hal yang dilakukan mendatangkan kebaikan bagi masyarakat banyak dan tidak merugikan salah satu pihak baik pihak pemegang hak atas tanah maupun pemerintah itu sendiri.

---

<sup>14</sup> Pratiwi Syahyani Syahrir dan Darussalam Syamsyuddin, 2021, "*Konsep Siyasah Al-Maliyah pada Masa Khalifah Umar Bin Khattab dan Khalifah Utsman Bin Affan.*" Siyasatuna 2, Jakarta, h. 21

## F. Kerangka Berpikir :



## G. Definisi Operasional

Definisi operasional dibuat untuk memudahkan penelitian ini agar tidak terjadi sebuah kesalahpahaman atau kekeliruan terkait beberapa istilah yang dipakai dalam penelitian skripsi, berikut penjelasannya:

- a) Analisis Yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum.
- b) Undang – Undang adalah bentuk peraturan perundang – undangan yang dibentuk oleh DPR (Dewan Perwakilan Rakyat) dengan persetujuan presiden.
- c) Siyasah Dusturiyah adalah cabang ilmu siyasah yang membahas tentang peraturan, pemimpin dan hak rakyat.

## H. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah informasi yang berisi tentang sebuah penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, penelitian terdahulu ini dapat berupa sebuah jurnal maupun artikel yang telah diterbitkan, penelitian terdahulu ini dapat juga berupa disertasi dan tesis. Dalam hal ini penyusun menunjukkan beberapa hasil penelitian terdahulu baik dari judul Skripsi dan judul Penelitian yang terkait dengan penelitian yang sudah dipublikasikan maupun belum dipublikasikan (Skripsi, tesis, disertasi dan yang lainnya). Adapun Penelitian yang dijadikan pedoman dalam Penelitian ini adalah Sebagai Berikut:

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang pertama oleh Ina Apriliani, mahasiswa UIN Sunan Gunung Djati Bandung di tahun 2018 dengan judul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dihubungkan dengan Pasal 27 Ayat (2) huruf (C) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Bandara International Jawa Barat di Kertajati Majalengka) ialah pada teori dan jenis penelitian yang digunakan. Peneliti terdahulu hanya terfokus pada Hukum Agraria yang terfokus pada undang undang pada kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan menggunakan jenis penelitian kuantitatif sedangkan penelitian ini menggunakan teori implementasi siyasah dusturiyah yang terfokus pada penerapan pembebasan tanah dan menggunakan jenis penelitian kualitatif yang langsung mengambil data dari hasil obeservasi ke lapangan.

Pada penelitian kedua oleh Dian Tuti Utami, mahasiswa Universitas Hasanuddin di Tahun 2019 dengan judul Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan *Middle Ring Road* Makassar) berfokus kepada pelaksanaan ganti rugi serta kendala yang dihadapi pemerintah saat pelaksanaan ganti rugi tersebut, sedangkan penelitian ini meneliti dari. identifikasi

kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sampai pelaksanaan ganti rugi.

Penelitian ketiga oleh Gus Hiftirul Azis, mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung Semarang di tahun 2020 dengan judul Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penggusuran Bangunan di Atas Tanah Aset Pemerintah (Studi di Kampung Tambakrejo, Kelurahan Tanjungmas, Kota Semarang) mempunyai kesamaan dengan penelitian ini khususnya di kasus penggusuran bangunan, hanya saja peneliti terdahulu terfokus pada pelaksanaan ganti rugi, sedangkan penelitian ini mencakup identifikasi kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sampai pelaksanaan ganti rugi. Dengan begitu peneliti terdahulu dan penelitian ini memiliki kesamaan dan perbedaan dalam menulis penelitian.





uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG