

BAB III

PENYELESAIAN KASUS TANAH SISA PENGADAAN TANAH PROYEK MILIK PEMERINTAH DI INDONESIA DAN BEBERAPA NEGARA MUSLIM

A. Penyelesaian Kasus Tanah Sisa Proyek Pemerintah di Indonesia

1. Tanah Sisa di “Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah” (2019)

Hasil identifikasi, menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Solo-Mantingan I berdampak pada sejumlah besar tanah serta terindikasi memiliki tanah sisa.¹⁶³ Data sekunder yang digunakan adalah daftar inventarisasi Satgas A (fisik), yang terdiri dari peta bidang, dan daftar nominatif Satgas B (yuridis), yang mencakup nama pemilik tanah, luas, lokasi, dan hak atas seluruh bidang tanah yang digunakan. Selanjutnya, identifikasi kemungkinan tanah sisa dilakukan dengan memeriksa peta bidang dan daftar nominatif.

Tabel 3. 1 Daftar Nominatif Desa Kebak, Kecamatan Kebakkramat, Kab. Karanganyar.

No	Nama	Alamat	Jenis Penggunaan Lahan	Alas Hak	Luas (m ²)	NIB
1	Wongsodimejo	-	Sawah	SHM. No. 1461	1268	00851
2	Sunardi	Kemiri	Sawah	SHM. No. 2870	900	01558
3	Sunardi	Kemiri	Sawah	SHM. No. 2871	900	01559
4	Darmo Suwito	-	Sawah	SHM. No. 1489	2985	00862
5	Ny. Patiyah Binti Kertoikromo	-	Sawah	SHM. No. 1490	995	00860
6	Supriyani	Kebak	Sawah	SHM. No. 2121	1860	00904
7	Idah Suryanti	Kebak	Sawah	SHM. No. 206	1845	00901
8	Hadi Sudarno	Kebak	Sawah	SHM. No. 1556	1750	00957

¹⁶³ Sudiarka, Fredy Elroi. Penyelesaian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Solo-Mantingan I di Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2019.

No	Nama	Alamat	Jenis Penggunaan Lahan	Alas Hak	Luas (m ²)	NIB
9	Wiro Slamet	Kadipiro	Sawah	SHM. No. 2243	3348	00951
10	Suto Dadi	Kebak	Sawah	SHM. No. 2175	1570	00990
11	Suparyani	Kebak	Sawah	SHM. No. 1390	1620	00984
12	Suparyani	Kebak	Sawah	SHM. No. 2491	1650	00982
13	Slamet Riyanto	-	Sawah	SHM. No.3262	1491	01156

Sumber: Jurnal Tunas Agraria Vol. 2 No.3, September 2019

Mulai dari awal pengadaan tanah untuk pembangunan hingga tahun 2019, masyarakat yang tanahnya terdiri dari tanah sisa hanya menerima pembayaran ganti kerugian pada tahun 2015 (Desa Kebak), dan pada tahun 2019 (Desa Jeruk sawit) ada permohonan untuk akses jalan terhadap tanah sisa. Pada pengadaan tanah langsung, tidak semua tanah sisa yang termasuk dalam kategori tanah sisa diberikan ganti kerugian kepada masyarakat. Tanah sisa yang diberikan ganti kerugian hanyalah tanah yang memiliki luas kurang dari 100 m² atau sudah tidak dapat digunakan kembali sesuai dengan fungsi dan tujuan awalnya. Sedangkan tanah sisa dengan luas lebih dari 100 m² tidak diberikan ganti kerugian dan tanah yang dianggap produktif untuk dimanfaatkan dan memiliki nilai ekonomi atau nilai jual di kemudian hari, kemudian dengan syarat ada surat permohonan disertai dengan penjelasan mengapa tanah tersebut harus diganti kerugian. Hal ini berlandaskan edaran yang keluar pada Tanggal 3 Desember 2018 Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2272/500.15/33/XII/2018 menindaklanjuti surat dari Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Oktober 2018 Nomor 3061/27.2-600/X/2018.

Selama ini, setiap surat permohonan yang dikirim melalui pemerintah desa ke panitia pengadaan tanah tidak pernah dijawab atau ditindaklanjuti. Namun, surat permohonan yang dikirim oleh Sidik Ramadana dan Sunardi ke panitia pelaksana pengadaan tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar langsung direspon dan ditindaklanjuti oleh panitia pengadaan tanah. Panitia pengadaan tanah, melalui Satgas A dan Satgas B, bersama dengan dinas terkait, melakukan inventarisasi dan identifikasi kembali untuk menentukan apakah tanah sisa tersebut dapat diberikan ganti kerugian yang mana hasilnya untuk menentukan apakah tanah sisa tersebut dapat diberikan ganti kerugian atau tidak. Setelah panitia pengadaan tanah memutuskan layak atau tidak, kemudian melakukan validasi terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi, yang kemudian diserahkan kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan menandatangani berita acara.

Hasil penilaian kemudian divalidasi kembali oleh panitia pengadaan tanah dan kemudian dikirim kepada Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah untuk berdasarkan hasil penilaian, PPK melakukan pembayaran ganti kerugian terhadap tanah sisa yang diminta. Selanjutnya, bidang tanah sisa milik Sunardi dan Sidik Ramadana yang tidak diberikan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar untuk pemeliharaan data pertanahan (pemisahan bidang tanah), dan semua biaya ditanggung oleh lembaga yang membutuhkan tanah.

Adapun Penyelesaian tanah sisa yang dilaksanakan pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Karanganyar dilaksanakan berdasarkan surat edaran dari Direktur Jenderal Pengadaan Tanah mengenai petunjuk dan arahan untuk tanah sisa yang dapat diberikan ganti kerugian atau pemberian akses jalan. Ganti kerugian juga tidak dilakukan secara merata kepada semua masyarakat yang memiliki tanah sisa akibat pembangunan Jalan Tol. Masyarakat yang mendapatkan ganti kerugian hanya masyarakat yang mengajukan surat permohonan kepada panitia pelaksana pengadaan tanah agar tanah sisa miliknya diberikan ganti

kerugian. Namun dari surat permohonan yang diajukan oleh masyarakat, panitia pelaksana pengadaan tanah masih harus mengadakan rapat untuk menentukan apakah tanah sisa tersebut layak untuk diberikan ganti kerugian ataupun untuk diberikan akses jalan.

2. Tanah Sisa di “Provinsi Lampung” (2019)

Pengadaan tanah pembangunan JTTS bakauheni - terbanggi besar paket II saat ini meninggalkan masalah ketidakpastian dalam menyelesaikan ganti rugi untuk tanah sisa yang terletak di Desa Serdang Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung.¹⁶⁴ Sekitar 26 bidang tanah sisa kehilangan fungsi sosialnya, 2 bidang tidak dapat ditanami, dan 3 bidang tanah tidak beraturan. Semua ini terjadi karena akses jalan yang lama telah diputuskan oleh ROW, sehingga tanah-tanah tersebut tidak dapat diakses lagi, yang lebih merugikan lagi, nilai ekonomi tanah-tanah tersebut akan menurun.

P2T akan melanjutkan dengan memeriksa apakah tanah sisa layak diganti rugi. Setelah itu, P2T menugaskan kembali Satgas A untuk mengukur dan memaparkan tanah sisa. Hasil data fisik, atau daftar nominatif, tanah sisa kemudian diberikan kepada Tim Penilai, yang akan melakukan penilaian tanah sisa. Bidang tanah sisa dapat diganti kerugian melalui P2T selama izin penetapan lokasi (IPL) masih berlaku. Ini karena P2T masih ada selama IPL masih berlaku. Namun, bagaimana jika IPL sudah tidak berlaku? Apakah tanah sisa masih dapat diproses oleh P2T? Itu masih dapat (lihat pasal 44 PP/71/2012) dengan syarat luas tanah tidak lebih dari 5 hektar. Jika luas tanah lebih dari 5 hektar, pemerintah yang memerlukan tanah dapat memberikan ganti rugi langsung kepada pihak yang berhak (lihat pasal 121 Perpres 148/2015).

¹⁶⁴ Tsaurah, Z. A. (2018). Penyelesaian atas tanah sisa pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Sumatera (JTTS) ruas Terbanggi Besar-Pematang Panggang Provinsi Lampung [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional].

Dalam penelitian ini, objek tanah sisa terletak di Desa Serdang Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung. Menurut IPL Nomor G/187/B.05/HK/2018 yang dikeluarkan pada 13 Februari 2018, proses pengadaan lahan oleh P2T bersama PPK telah selesai dan seluruh lahan telah diganti rugi, sehingga menggunakan mekanisme proses yang ditunjukkan pada bagan 3 di atas akan lebih tepat. Namun, sampai saat penelitian ini berakhir, belum ada penyelesaian dari stakeholder.

Terdapat 3 jenis bidang tanah sisa yang telah dibebaskan berdasarkan karakteristiknya, yaitu bidang tanah sisa, jenis penggunaan tanah pertanian dan penggunaan tanah permukiman atau tempat usaha.

Tabel 3. 2 Rekapitulasi Bidang Tanah Sisa

Desa	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah Bidang Yang Terkena	Jumlah Bidang “Tanah Sisa”
Serdang	Permukiman	17	10
	Tempat Usaha Kandang Ayam	2	2
	Pertanian	238	26
Jumlah		257	38

Sumber: Jurnal Cepalo, Vol 3 Nomor 1, Januari-Juni 2019: hlm. 8

Berdasarkan data tabel di atas ganti rugi pada tahap 1 terdapat 203 bidang dan Tahap 2 terdapat 54 bidang sehingga total bidang yang dibebaskan berjumlah 257 bidang yang terdiri dari 17 rumah tinggal beserta pekarangan, 2 tempat usaha kandang ayam broiler dan ayam ras petelur dan 238 bidang lahan perkebunan yaitu kebun karet, kebun kelapa, kebun jeruk, dan tanaman pohon keras seperti jati dan akasia serta lahan pertanian yaitu : sawah yang musim hujan ditanami padi ketika musim kemarau ditanami timun, semangka, timun suri dan perladangan yang ditanami cabai, jagung dan singkong yang semuanya telah selesai 100% diberikan ganti kerugian.

Berikut daftar tanah sisa berdasarkan kriteria jenis penggunaannya dapat dilihat dalam tabel di bawah ini :

Tabel 3. 3 Rekapitulasi Kriteria Tanah Sisa Jenis Penggunaan Tanah Pertanian

Desa	Jumlah Bidang Tanah Sisa	Tidak Dapat Ditanami	Tidak Ada Akses	Bentuk Tidak Baik
Serdang	26	2	26	3

Sumber: Jurnal Cepalo, Vol 3 Nomor 1, Januari-Juni 2019: hlm. 8

Tabel 3. 4 Rekapitulasi Kriteria Tanah Sisa Jenis Penggunaan Tanah Permukiman dan Tanah Tempat Usaha

Desa	Kriteria Jenis Tanah	Jumlah Bidang Tanah Sisa	Tidak Ada Akses
Serdang	Tanah	10	10
	Permukiman		
	Tanah Tempat Usaha	2	2

Sumber: Jurnal Cepalo, Vol 3 Nomor 1, Januari-Juni 2019: hlm. 9

Berdasarkan tabel 3 di atas, yang kesemuanya tanah sisa tidak memiliki akses yaitu 2 (dua) tempat usaha kandang ayam dan 10 (sepuluh) pemukiman, dimana kedua jenis penggunaan lahan di atas masih dimungkinkan untuk didirikan bangunan tempat tinggal dan meneruskan usaha dikarenakan di atas tanah sisa masih terdapat bangunan dan terdapat tanah yang masih cukup. Kemudian berdasarkan Pasal 35 UU 2 / 2012, Pasal 67 Perpres 71 / 2012, dan Pasal 11 dan 13 Perka BPN 5 / 2012, undang-undang yang mengatur tanah sisa untuk menyelesaikan tanah sisa, pihak yang berhak harus aktif. Ini karena, jika tidak ada permintaan dari pihak yang berhak, pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini P2T tidak dapat bertindak. Ini karena, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, P2T dapat bergerak jika ada permintaan dari pihak yang berhak untuk memiliki tanah sisa tersebut.

Dikarenakan masih terdapat masyarakat yang tidak dapat akses informasi dengan mudah, apalagi mayoritas yang dilewati pembangunan JTTS adalah daerah tertinggal yang jauh dari akses keramaian/pusat pemerintahan baik kecamatan maupun kabupaten kota. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk diinformasikan berupa sosialisasi tentang prosedur dan mekanisme penyelesaian tanah sisa dari pengadaan tanah pembangunan JTTS. Ini dilakukan agar masyarakat dapat memahami peran mereka dalam menyelesaikan tanah sisa yang dimiliki oleh pihak yang berhak.

Dalam wawancara dengan pokmas desa Serdang (bpk. Suryadi), Dia menceritakan tentang nasib tanah sisa yang belum diselesaikan dan masalah akses jalan yang terpotong dari trase. BPN menjawab bahwa jika pemilik tanah memintanya, akan ada ruang tersendiri untuk proyek percepatan, tetapi nyatanya membuat masyarakat hingga sampai saat ini masih kebingungan.

Selanjutnya melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, karena proses permohonan secara tertulis tidak mendapat respons yang baik dari pihak yang terlibat dalam pembangunan jalan tol Trans Sumatera, menurut penulis, satu-satunya pilihan yang tersedia bagi penulis adalah melakukan gugatan perdata ke pengadilan negeri setempat. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa metode ini memakan waktu yang lama dan tentu saja membutuhkan banyak biaya.

Kesimpulan pada penelitian ini, tidak terdapat jawaban kepastian pemecahan masalah terkait ganti rugi tanah sisa pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheni terbang tinggi Besar. Hanya saja terdapat 2 saran di atas yang diberikan oleh penulis.

Adapun Penyelesaian tanah sisa pembebasan lahan guna pembangunan JTTS untuk menghindari kerugian sosial dan ekonomi, maka dari itu P2T harus dapat memetakan berdasarkan kriteria jenis tanah sisa apakah masih dapat ditanami atau tidak, apabila tidak dapat ditanami/dipergunakan seperti semula dapat dimintakan ganti rugi oleh instansi yang memerlukan tanah

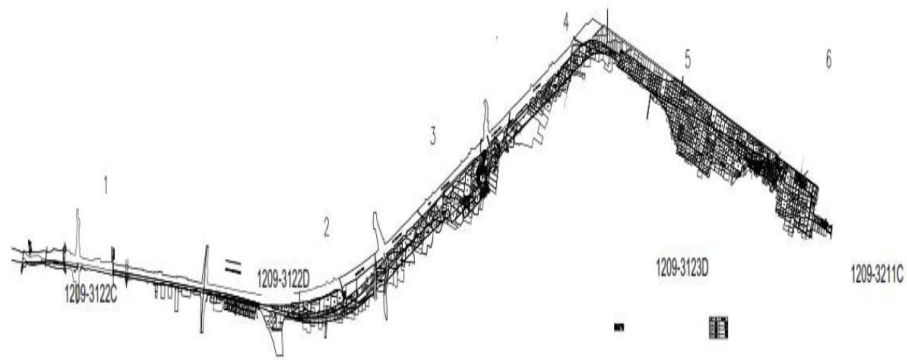
dalam hal ini KemenPUPR melalui cq PPK lahan, harus terlebih dahulu melalui verifikasi dari P2T dalam hal ini BPN yang terlebih dahulu dilakukan pendataan, pengukuran dan pemetaan yang kemudian dibuatkan Daftar Nominatif lalu divalidasi oleh Kantah BPN. Untuk tanah-tanah sisa yang memiliki luasan masih cukup luas dan masih dapat ditanami dan dipergunakan seperti keadaan sebelumnya untuk menghindari kerugian sosial dikarenakan kehilangan akses jalan menuju tanah sisa stakeholder pembangunan JTTS baik itu instansi yang memerlukan tanah Kemen PUPR, BUJT (Badan Usaha Jalan Tol) dan Kontraktor Pelaksana untuk memberikan akses jalan menuju tanah-tanah sisa tersebut sehingga tanah-tanah sisa tersebut akses jalannya hidup dan secara otomatis nilai ekonominya tidak akan jatuh sehingga pihak yang berhak yang mengalami kerugian sosial tidak akan juga mengalami kerugian ekonomi. Upaya yang dapat dilakukan oleh Pihak yang berhak terhadap tanah-tanah sisa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu permohonan dari pihak yang berhak atas tanah sisa tersebut dan melalui gugatan perdata biasa atau gugatan perdata biasa atau gugatan perwakilan/kelompok ke Pengadilan Negeri setempat. Kedua upaya tersebut berlaku untuk tanah sisa yang masih dapat ditanami pustaka Pengadaan Tanah untuk Pembangunan KCJB (Kereta Cepat Jakarta-Bandung) di Kabupaten Bandung maupun tanah sisa yang tidak dapat ditanami atau dipergunakan seperti pada awalnya.

3. Tanah Sisa di “Kabupaten Bandung Jawa Barat” (2020)

Sebelum dilaksanakan ganti kerugian untuk tanah sisa, pada pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan KCJB (Kereta Cepat Jakarta-Bandung) di Kabupaten Bandung¹⁶⁵, maka terlebih dahulu dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah sisa. Dari hasil pengukuran serta pemetaan inventarisasi awal terhadap bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah sisa, terdapat 7 (tujuh) kecamatan pada 7 (tujuh) desa. Adapun hasil dari pengukuran dalam rangka

¹⁶⁵ Octora, K. L. (2020). Problematika dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung.

pembebasan lahan untuk kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung dapat dilihat dari gambar di bawah ini:



Gambar 3. 1 Hasil Peta Rincikan Kegiatan Pengadaan Tanah
untuk Pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung
Sumber: Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan KCJB di Kab.Bandung, 2018

Selanjutnya, area tanah pada 7 (tujuh) kecamatan pada 7 (tujuh) desa yang diidentifikasi sebagai tanah sisa dibagi menjadi tiga kategori berbeda. Pertama sisa tanah yang mungkin akan dibeli oleh PT. PSBI sebagai organisasi yang memerlukan tanah, kedua bidang sisa tanah yang kemungkinan besar tidak akan dibeli oleh PT. PSBI, dan yang terakhir bidang tanah yang diberikan ganti kerugian dengan metode business to business (B to B). Tanah kategori yang pertama adalah bidang tanah yang dapat dikategorikan sebagai tanah sisa dan kemungkinan akan diberi ganti kerugian, sebagian besar merupakan bidang tanah yang terhimpit di antara trase-trase, sehingga bidang tanah tersebut tidak memiliki akses lagi.

Bisnis ke bisnis, juga dikenal sebagai "B ke B" atau "B ke B", adalah jenis transaksi antar bisnis seperti produsen dan grosir, atau grosir dan pengecer. Menurut Priharto, Secara sederhana, istilah "bisnis ke bisnis", juga dikenal sebagai "bisnis ke bisnis", mengacu pada transaksi yang terjadi antara perusahaan dan konsumen individu, bukan antara perusahaan dan konsumen. Sedangkan menurut Dani Ahmad H (2019), anggota panitia pelaksana pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung, metode business to business (B to B) yang digunakan untuk pengadaan tanah untuk pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung berarti bahwa PT. PSBI membayar pemilik tanah secara langsung tanpa melalui proses pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Dasar untuk melakukan identifikasi dan inventarisasi tanah sisa tersebut terdapat pada Pasal 11 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, berbunyi bahwa verifikasi oleh panitia pelaksana pengadaan tanah diperlukan untuk menentukan tanah sisa. Dalam pelaksanaan di lapangan, ada kesulitan untuk menentukan standar untuk tanah sisa dan tanah sisa mana yang berhak atas kompensasi kerugian. Ketua panitia pelaksana pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung kemudian menggunakan hal ini sebagai dasar untuk membuat kebijakan dan membentuk tim untuk memverifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit yang dibeli untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB. Tim

ini terdiri dari anggota panitia pelaksana pengadaan tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dari satuan tugas "A" dan "B", serta dari satuan tugas dari instansi lain. Dalam hal ini, Dinas Pertanian Kabupaten Bandung dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bandung berpartisipasi.

Tabel 3. 5 Rekapitulasi Penyelesaian Tanah Sisa Luas Lebih dari 100 m²

Keterangan	Ds. Tegalluar				Ds. Cibiru Hilir				Ds. Cimekar				Ds. Cileunyi Wetan				Ds. Rancaekek Kulon				Ds. Rancaekek Wetan			
	A	B	C	Jumlah	A	B	C	Jumlah	A	B	C	Jumlah	A	B	C	Jumlah	A	B	C	Jumlah	A	B	C	Jumlah
Klasifikasi tanah sisa luas lebih dari 100 m ² :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A = Tanah sisa > 100 m ² , ada akses	6	5	4	15	24	21	2	47	9	7	2	18	3	14		17		3		3	4	10		14
B = Tanah sisa & terisolir > 100 m ² , tidak ada akses	4	10	1	15	7	3	2	12	4			4					1	9		10	1			1
C = Tanah terisolasi/bukan tanah sisa (terdampak/terjepit/tidak ada akses)																								
D = Tanah untuk permukiman berbentuk segitiga dengan luas >110 m ² , dibebaskan					2			2																

Sumber: Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah KCJB di Kabupaten Bandung, 2019

Keterangan:

A= Dibayarkan ganti kerugian

B= Diberi Solusi lain

C= Belum mendapatkan penyelesaian

Adapun Solusi atas permasalahan tanah sisa sudah dilaksanakan dengan cukup baik, hal ini dilihat dari proses inventarisasi dan identifikasi sisa tanah, yang dilakukan bersamaan dengan pengukuran awal bidang tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan KCJB, dilakukan oleh satuan tugas "A" panitia pelaksana pengadaan tanah. Sehingga tidak perlu menunggu waktu lama untuk mengetahui bidang tanah mana saja yang terindikasi sebagai tanah sisa. Selain itu,

setiap bidang tanah dipelajari secara menyeluruh untuk menghasilkan solusi untuk tanah sisa.

- a. Permasalahan pertama dengan pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung dipengaruhi oleh kurangnya aturan yang jelas tentang tanah sisa, baik mengenai kriteria tanah sisa yang harus diganti kerugian maupun cara untuk menyelesaikannya melalui pembentukan tim verifikasi tanah sisa. Solusinya, Tim verifikasi menggunakan peta kajian tanah sisa dari satuan tugas “A” panitia sebagai dasar untuk menentukan bidang tanah mana saja yang dapat dikategorikan sebagai tanah sisa, Tim verifikasi mempertimbangkan aspek-aspek, termasuk keberlanjutan dan tujuan tanah sisa. Hasil inventarisasi tim verifikasi kemudian diserahkan kepada tim penilai aset (appraisal), kemudian hasil ini dimasukkan ke dalam berita acara. Hasil akhir dari kajian teknis tim verifikasi dituangkan ke dalam Berita Acara dan diakhiri dengan musyawarah.
- b. Permasalahan anggaran yang terbatas untuk membayar ganti kerugian tanah sisa, seluruh pihak terkait bekerja sama untuk mencapai solusi terbaik. Terdapat 158 bidang tanah yang dianggap sebagai tanah sisa, dan tidak semua bersedia untuk menerima ganti rugi. Ini disebabkan oleh kebutuhan tambahan masyarakat karena di sekitar pembangunan KCJB akan dibangun kawasan pembangunan yang ditujukan untuk transit. Hanya 133 pemilik tanah sisa yang meminta ganti rugi atas tanahnya, menurut narasumber Dani Ahmad H (2020), agar penyelesaian dapat dilakukan, daftar tanah sisa yang sudah divalidasi oleh tim verifikasi tanah sisa dimasukkan ke dalam surat yang ditujukan kepada PT. PSBI. Meskipun rapat antara panitia pelaksana pengadaan tanah, tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah KCJB, dan PT. PSBI digunakan untuk menentukan tanah sisa mana yang akan dibebaskan dan diganti

kerugian, karena PT. PSBI selaku lembaga yang membutuhkan tanah.

Adapun Penyelesaian pemberian ganti kerugian tanah sisa KJCB, panitia pelaksana pengadaan tanah melaksanakan penentuan tanah sisa dengan berpedoman pada surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian ATR/BPN Nomor 3061/27.2-600/X/2018 yang menyebutkan bahwa terhadap tanah sisa dengan luas di bawah 100 m² dan tidak dapat dipergunakan lagi dapat langsung dibayar ganti kerugiannya. Sementara untuk penyelesaian terhadap tanah sisa dengan luas di atas 100 m², Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung selaku ketua pelaksana pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung membuat beberapa kebijakan.

Kebijakan tersebut di antaranya adalah:

- a. Membentuk tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung, agar dapat menyelesaikan persoalan mengenai tanah sisa secara cepat dan tepat. Dalam melakukan kajian terhadap tanah sisa, tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung, mengklasifikasikan tanah sisa tersebut menjadi 4 kategori yaitu:
 - a) Kategori A = Tanah sisa > 100 m², ada akses;
 - b) Kategori B = Tanah sisa & terisolir > 100 m², tidak ada akses;
 - c) Kategori C = Tanah terisolasi/bukan tanah sisa (terdampak/terjepit/tidak ada akses);
 - d) Kategori D = Tanah untuk permukiman berbentuk segitiga dengan luas >110 m², dibebaskan;
- b. Pada Kendala keterbatasan anggaran yang digunakan untuk membayar ganti kerugian tanah sisa pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung, panitia pelaksana pengadaan tanah melakukan koordinasi dengan seluruh pihak agar mendapatkan solusi terbaik. Solusi yang diberikan adalah dengan mencari opsi lain untuk penyelesaian permasalahan tanah sisa,

selain melalui pembebasan lahan dan pemberian ganti kerugian. Memberikan saran untuk disediakan jalan dan akses bagi tanah sisa. Solusi ini dapat mengurangi beban anggaran untuk membebaskan dan membayar ganti kerugian tanah sisa, karena tidak semua bidang tanah sisa harus diselesaikan dengan cara dibebaskan dan dibayarkan ganti kerugiannya;

- c. Terhadap tanah sisa yang tidak dibebaskan dan tidak diberi ganti kerugian, tetapi belum mendapatkan solusi, panitia pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung masih mengakomodir kepentingan seluruh pihak untuk mendapatkan penyelesaian. Hal ini dilakukan dengan cara menjembatani antara pihak yang berhak dengan instansi yang memerlukan tanah.

4. Tanah Sisa di “Kabupaten Bogor” (2022)

Pembangunan Jalan Tol Bogor Outer Ring Road (BORR) masih belum selesai secara menyeluruh karena terdapat banyak tanah sisa yang belum dibayarkan karena berbagai masalah.¹⁶⁶ Ini disebabkan oleh ketidakpastian Panitia Pengadaan Tanah dalam menentukan apakah tanah sisa yang tidak terkena ROW pembangunan jalan tol harus diberikan ganti kerugian. Sampai saat ini, terdapat 36 (tiga puluh enam) dari 171 (seratus tujuh puluh satu) bidang tanah sisa di Kelurahan Cibadak dan Kelurahan Kayu Manis belum menerima kompensasi. Berikut daftar bidang tanah sisa di kelurahan Kayu Manis dan Kelurahan Cibadak yang sudah dilakukan ganti rugi dan yang belum selesai diganti rugi.

¹⁶⁶ Jannah, Uslifatul. (2022). Analisis Yuridis Pelaksanaan Ganti Rugi Sisa Bidang Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Fasilitas Umum di Kabupaten Bogor.

Tabel 3. 6 Daftar Bidang Tanah Sisa

No	Kelurahan	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah Bidang Tanah Sisa	Jumlah Bidang Tanah Sisa Yang Sudah Diganti Rugi	Jumlah Bidang Tanah Sisa Yang Belum Diganti Rugi
1.	Kayu Manis	Permukiman	22	16	6
		Sarana Usaha	3	3	-
		Pertanian	77	54	23
2.	Cibadak	Permukiman	12	12	-
		Sarana Usaha	6	6	-
		Pertanian	51	44	7
Jumlah			171	135	36

Sumber: Pengolahan data oleh Penulis, 2025

Beberapa hambatan menghalangi pelaksanaan ganti rugi tanah sisa. Beberapa hambatan datang dari masyarakat, seperti tidak setuju tentang nilai ganti rugi. Bapak Pujianto, seorang warga Kelurahan Cibadak, mengatakan bahwa sawahnya sekarang terendam air sedalam lebih dari 1,5 meter dan hingga akhir penelitian, tanah sisanya masih belum diganti rugi, beliau menjelaskan sebagai berikut:

"Harga ganti rugi tanah sisa yang ditawarkan pemerintah jauh lebih rendah dari harga pasaran di Kelurahan Cibadak karena pemerintah mengacu pada besarnya NJOP, sementara harga pasaran sudah jauh lebih tinggi dari NJOP. Harga pasaran tanah di Kelurahan Cibadak rata-rata mencapai Rp 500.000,- per meter persegi, sedangkan NJOP hanya sekitar Rp 300.000,- per meter persegi".

Permasalahan kedua dari masyarakat adalah tidak setuju tentang luasnya bidang tanah sisa yang diberikan ganti rugi. Hasil wawancara dengan bapak Pujianto menunjukkan bahwa:

“Batas luas tanah sisa yang dapat diganti rugi adalah 100 m², dan tanah sisa yang lebih besar akan dikaji oleh pelaksana pengadaan tanah. Warga Kelurahan Cibadak dan Kelurahan Kayu Manis menganggap ketentuan ini tidak adil karena memungkinkan pemerintah untuk menurunkan harga sesuai NJOP”.

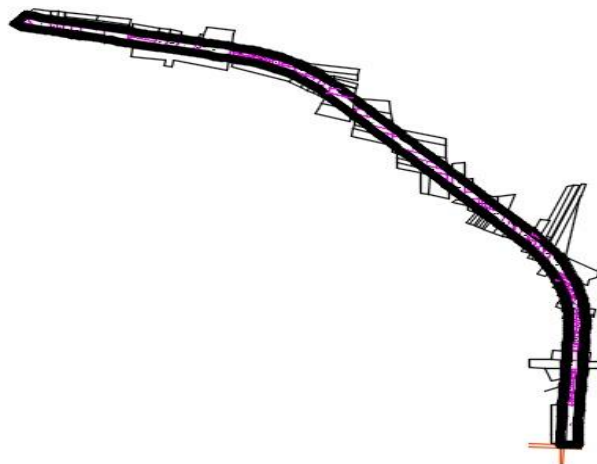
Permasalahan ketiga adalah pengajuan permohonan ganti rugi tanah sisa yang tidak dilakukan secara kolektif. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa P2T hanya dapat bergerak jika ada permintaan dari pihak yang berhak atas tanah sisa tersebut. Banyak warga masyarakat mengajukan permintaan ini secara individu atau kolektif. Pemerintah dapat menetapkan harga ganti rugi tanah sisa menjadi lebih rendah dari harga pasar karena posisi tawar warga menjadi sangat lemah karena kondisi seperti ini.

Kendala lain datang dari pemerintah, yaitu adanya kekosongan hukum mengenai mekanisme ganti rugi tanah sisa yang luasnya melebihi 100 m². Sampai penelitian ini berakhir, masih ada beberapa tantangan serta kendala yang dihadapi pemerintah, terutama mengenai apakah layak untuk membayar ganti rugi atas sisa tanah yang tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuan dan penggunaannya, yang menyebabkan pembangunan untuk kepentingan umum tertunda.

Permasalahan tanah sisa ini menimbulkan kebingungan baik Panitia Pengadaan Tanah maupun instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Kementerian PUPR dalam Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian ATR/BPN Nomor 738/29.1-600/III/2018 Tanggal 7 Maret 2018 perihal Permohonan Petunjuk Penyelesaian Tanah Sisa dan Tanah Terdampak, Dirjen Pengadaan Tanah menjawab surat yang dikirimkan oleh Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian PUPR Nomor TN01.01-Db/87 Tanggal 25 Januari 2018. Melalui surat tersebut, Dirjen Pengadaan Tanah hanya menjelaskan bahwa mekanisme penyelesaian tanah sisa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun Penyelesaian tanah sisa pelaksanaan ganti rugi sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan fasilitas umum di Kabupaten Bogor yaitu pada pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Bogor Outer Ring Road (BORR) secara keseluruhan masih belum terlaksana dengan optimal karena masih terdapat tanah sisa yang belum dibayar dengan berbagai macam permasalahannya. Hal ini terjadi karena belum adanya ketentuan yang secara pasti mengatur mengenai bagaimana cara untuk melakukan ganti kerugian terhadap tanah sisa, sehingga panitia pengadaan tanah masih melakukan penilaian untuk menentukan klasifikasi tanah sisa yang dapat diganti kerugian atau tidak. Kendala lain Nilai besaran harga ganti rugi yang ditetapkan pemerintah dinilai masih terlalu rendah dari harga pasar karena hanya ditetapkan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sedangkan harga pasar yang berlaku di wilayah Kelurahan Cibadak dan Kelurahan Kayu Masih jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kendala lainnya yaitu adanya kekosongan hukum mengenai mekanisme ganti rugi tanah sisa yang luasnya melebihi 100 m².

5. Tanah Sisa di “Provinsi Kalimantan Selatan” (2020)



Gambar 5. 2 Hasil Peta Rincian Kegiatan Pengadaan Tanah Pembebasan Lahan Jalan Alternatif Akses Bandara Syamsudin Noor Kota Banjarbaru

Sumber: Panitia Pengadaan Tanah untuk Jalan Alternatif Akses Bandara Syamsudin Noor Kota Banjarbaru,

2021

Pada tahun 2020 Gubernur Kalimantan Selatan mengeluarkan SK Nomor: 188.44/0783/KUM/2020 tanggal 24 November 2020 tentang penetapan lokasi untuk pembebasan lahan jalan alternatif akses bandara Syamsudin Noor Kota Banjarbaru yang berlokasi di Kelurahan Guntung Payung Kecamatan Landasan Ulin. Hasil inventarisasi panitia pengadaan tanah terdapat 219 pemilik bidang tanah yang terkena pembebasan lahan jalan alternatif akses bandara Syamsudin Noor. Bidang tanah yang terkena pembebasan lahan meliputi terkena sebagian dan terkena seluruhnya. Kategori yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) terdiri dari rumah tinggal dan tanah kosong.

Tabel 5. 2 Rekapitulasi Kategori Bidang Tanah

Kategori	Sebagian	Seluruh	Jumlah
Rumah Tinggal	29	33	62
Tanah Kosong	123	34	157
Jumlah	152	67	219

Pelaksanaan pembayaran terhadap bidang-bidang yang terkena pembebasan dilaksanakan beberapa tahapan yang terdiri tahap 1, tahap 2, tahap pengadilan (konsignasi) serta tanah yang tidak dibebaskan dari 219 pemilik bidang tanah.

Tabel 5. 3 Rekapitulasi Kategori Bidang Tanah

Tahap 1	Tahap 2	Kosignasi 1	Kosignasi 2	Tahap Eksekusi	Tidak dibebaskan	Jumlah
113	74	13	5	10	4	219

Dari data Panitia Pengadaan Tanah (P2T) setelah dilaksanakan tahapan pembayaran terdapat bidang tanah yang terkena sebagian sejumlah 152 bidang tanah yang terdiri 29 bidang tanah kategori rumah tinggal dan 123

bidang tanah kategori tanah kosong. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 pada pasal 70 ayat 1:

"Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena Pengadaan Tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya".

Namun dalam pelaksanaannya Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan membayar terhadap yang terkena sebagian saja hal ini untuk menyesuaikan anggaran yang tersedia. Tahapan pelaksanaan pembayaran ditargetkan sebelum berakhirnya penetapan lokasi berakhir hal inilah yang menjadi fokus pemerintah sehingga terhadap sisa tanah yg telah dibebaskan belum dapat dibayarkan. Bidang tanah sisa dapat diganti kerugian melalui P2T selama izin penetapan lokasi (IPL) masih berlaku. Ini karena P2T masih ada selama IPL masih berlaku. Namun, bagaimana jika IPL sudah tidak berlaku? Apakah tanah sisa masih dapat diproses oleh P2T? Itu masih dapat (lihat pasal 126 ayat a PP.19/2021) dengan syarat luas tanah tidak lebih dari 5 hektar. Jika luas tanah lebih dari 5 hektar, pemerintah yang memerlukan tanah menggunakan tahapan Pengadaan Tanah. (lihat pasal 3 PP.19/2021).

Dalam penelitian ini, terhadap objek tanah sisa yang belum dibebaskan/ diganti rugi sampai berakhirnya waktu penetapan lokasi yang terletak di Kelurahan Guntung Payung hanya 8 masyarakat yang mengajukan permohonan ganti rugi sisa tanah sesuai ketentuan pasal 35 UU No 2 tahun 2012 yang luas keseluruhan $\pm 1.123 \text{ m}^2$ dengan alasan tidak dapat difungsikan, berubah bentuk dan tidak bernilai ekonomis.¹⁶⁷

¹⁶⁷ Pasal 99 ayat 9 Permen ATR/BPN

Tabel 5. 4 Rekapitulasi data permohonan sisa tanah

No	Kelurahan	Kategori	tidak dapat lagi dipergunakan serta tidak bernilai ekonomis	Klaim tambahan karena ada beberapa item bangunan yang belum masuk perhitungan	Tanah & bangunan tidak dapat difungsikan dan tidak bernilai ekonomis	Tanah sudah tidak dapat lagi dipergunakan karena berbentuk segitiga	Jumlah
1	Guntung Payung	Rumah tinggal	1	1	1	0	3
		Tanah Kosong	3	0	0	2	5
	Jumlah						8

Menurut IPL SK Nomor: 188.44/0783/KUM/2020 tanggal 24 November 2020, proses pengadaan lahan oleh P2T telah selesai dan seluruh lahan telah diganti rugi, sehingga menggunakan mekanisme proses yang ditunjukkan pada bagan 4 di atas akan lebih tepat dengan melalui permohonan langsung antara pihak yang berhak terhadap tanah sisa dengan instansi yang memerlukan tanah. Pemerintah selaku pemilik proyek dalam hal sisa tanah menggunakan ketentuan PP.19/2021 pasal 126 (ayat a) yang berbunyi "Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan: a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati". Permohonan masyarakat tersebut ditindaklanjuti pemerintah dengan SK Gubernur Provinsi Kalimantan Selatan Nomor: 100.3.3.1/0522/KUM/2024 tanggal 22 Mei 2024 tentang penetapan lokasi untuk pembebasan lahan skala kecil untuk pembangunan akses bandara Syamsudin Noor yang menjadi dasar pelaksanaan pembayaran ganti kerugian sisa tanah. Keputusan Gubernur tersebut hanya menetapkan seluas $\pm 1.123 \text{ m}^2$ di Kelurahan Guntung Payung Kecamatan Landasan Ulin yang dimohonkan dari 8 bidang sedangkan jumlah bidang yang tersisa

seluruhnya 152 bidang sisa tanah sedangkan waktu penetapan lokasi yang ditetapkan berlaku untuk jangka 3 (tiga) tahun. Hal ini menjadi pertanyaan bagaimana dengan status sisa tanah yang masih belum diganti rugi tanpa adanya permohonan sedangkan secara luas yang sudah ditetapkan dengan SK Gubernur terbatas dengan diberikan waktu yang lama. Peneliti dalam hal ini menemukan adanya ketidakpastian pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan sisa tanah yang nantinya tidak bisa dimanfaatkan maupun tidak adanya akses jalan.

B. Penyelesaian Kasus Tanah Sisa Proyek Pemerintah di Beberapa Negara Muslim

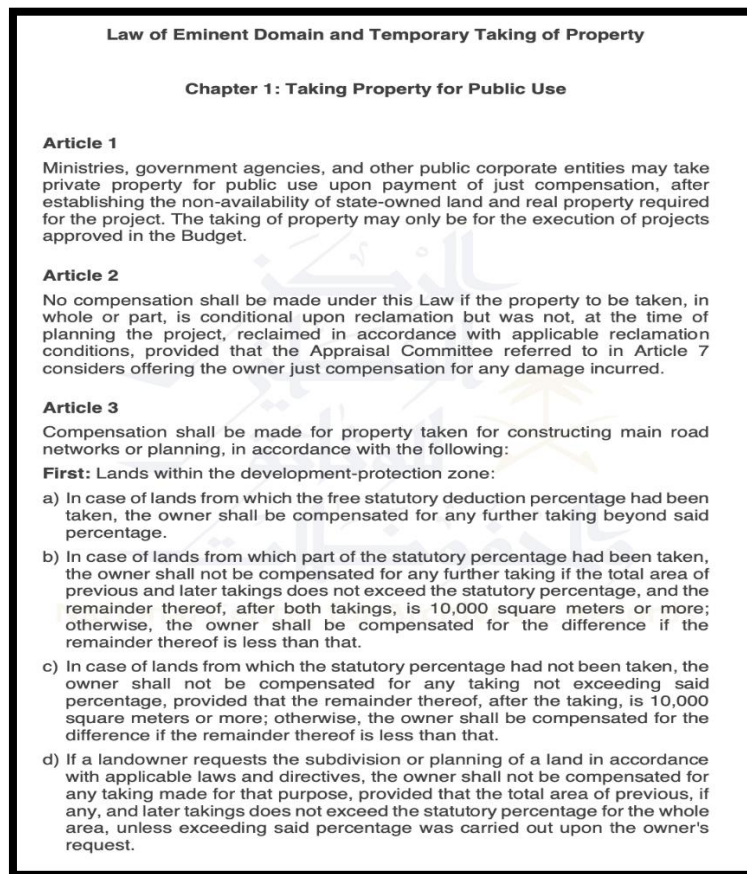
1. Negara Arab Saudi

Dalam negara Arab Saudi dasar hukum yang melandasi adalah Royal Decree No. M/15 Tahun 2003 yang memberikan wewenang kepada otoritas untuk melakukan pengambilan tanah untuk kepentingan umum. Mekanisme kompensasi mencakup tanah sisa jika nilai atau penggunaannya berkurang signifikan. Pendekatan yang dilakukan adalah penilaian nilai pasar untuk akuisisi, jika sisa tanah tak berguna, pemilik dapat meminta akuisisi penuh dengan kompensasi tunai, tanah pengganti, atau relokasi.

Adapun contoh kasus Proyek perluasan Masjidil Haram sejak 2010 menyebabkan pengambilalihan ribuan rumah dan toko. Tanah-tanah milik warga hanya diambil sebagian, sehingga menimbulkan banyak lahan sisa yang tidak lagi bernilai guna karena akses terputus atau ukuran terlalu kecil. Penyelesaian tanah sisa diberikan kompensasi penuh bila dianggap tidak berguna. Pemerintah memberikan ganti rugi tinggi berdasarkan harga pasar dan nilai sentimental.

Penyelesaian berdasarkan pendekatan syariah negara menggunakan pendekatan mazhab Hanbali dan fatwa ulama

setempat dengan prinsip kaidah fiqih *la ḍarara wa la ḍirara*¹⁶⁸ (tidak ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain). Ibnu Qudamah dalam *Al-Mughni* menyatakan bahwa segala bentuk tindakan yang merugikan hak milik seseorang tanpa ganti rugi adalah bentuk kezaliman.¹⁶⁹ Mekanisme pengadilan penyelesaian sengketa dilakukan melalui Diwan al-Mazhalim, yaitu badan peradilan administratif yang menangani perkara keadilan terhadap tindakan negara. Proses pengadilan bisa melibatkan pertimbangan hukum positif dan syariah secara bersamaan. Terdapat Keputusan Raja No. M/15. 12 Juni 2003, adapun isinya adalah sebagai berikut.



Gambar 3. 3 Hukum Domain Utama dan Pengambilalihan Properti Sementara

Sumber: Law of Eminent Domain and Temporary Taking of Property

¹⁶⁸ Saudi Gazette, *Compensation Approved for Haram Expansion*, 2014.

¹⁶⁹ Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Juz 4, Riyadh: Dar 'Alam al-Kutub, 1997, hlm. 426.

Dari gambar di atas terdapat beberapa pasal yang menjelaskan bahwa lembaga pemerintahan dapat mengambil alih aset milik pribadi untuk kepentingan umum dengan membayar ganti rugi berdasarkan undang-undang tersebut. Kemudian Kompensasi akan diberikan terhadap properti yang diambil untuk pembangunan jaringan jalan utama atau perencanaan. Hal tersebut berdasarkan Keputusan Raja No. M/15. 12 Juni 2003.

2. Negara Mesir

Dasar negara hukum Mesir adalah Law No. 10 of 1990 on Land Acquisition dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Decree No. 847 Tahun 2011. Sistem ini memperbolehkan tukar guling tanah atau ganti rugi uang termasuk untuk tanah sisa dengan memberikan ruang untuk kompensasi atau pengembalian tanah sisa yang terdampak berat akibat proyek pemerintah. Pendekatan yang dilakukan pengambilalihan untuk kepentingan publik dengan kompensasi adil; uang, tanah pengganti, atau relokasi. Sisa tak layak mendapatkan kompensasi penuh.

Adapun contoh Proyek National Roads Project, dalam proyek pembangunan 4.400 km jalan tol dan arteri nasional (2014–2019), banyak tanah pertanian penduduk diambil sebagian. Beberapa petani mengeluh karena tanah yang tersisa tidak bisa lagi digarap secara efektif. Penyelesaian tanah sisa melalui mekanisme dalam **Law No. 10/1990**, tanah sisa dapat dijual kembali ke negara atau dimohonkan ganti rugi. Kemudian terbit Undang-Undang Nomor 187 Tahun 2020 tentang Perubahan atas beberapa ketentuan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1990 tentang Pengambilalihan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan untuk Kepentingan Umum.¹⁷⁰



Gambar 3. 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1990 tentang Pengambilalihan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan untuk Kepentingan Umum.

Sumber: Lembaran Negara - Edisi No. 36 (B) tanggal 5 September 2020

Dalam beberapa kasus, kompensasi diberikan dalam bentuk tanah pengganti atau fasilitas sosial.¹⁷¹ Pendekatan Syariah dengan pendekatan *masalah mursalah* diterapkan, yaitu mengambil kebijakan yang memberikan kemanfaatan bagi masyarakat tanpa bertentangan dengan nash. Al-Shatibi dalam Al-Muwafaqat

¹⁷⁰

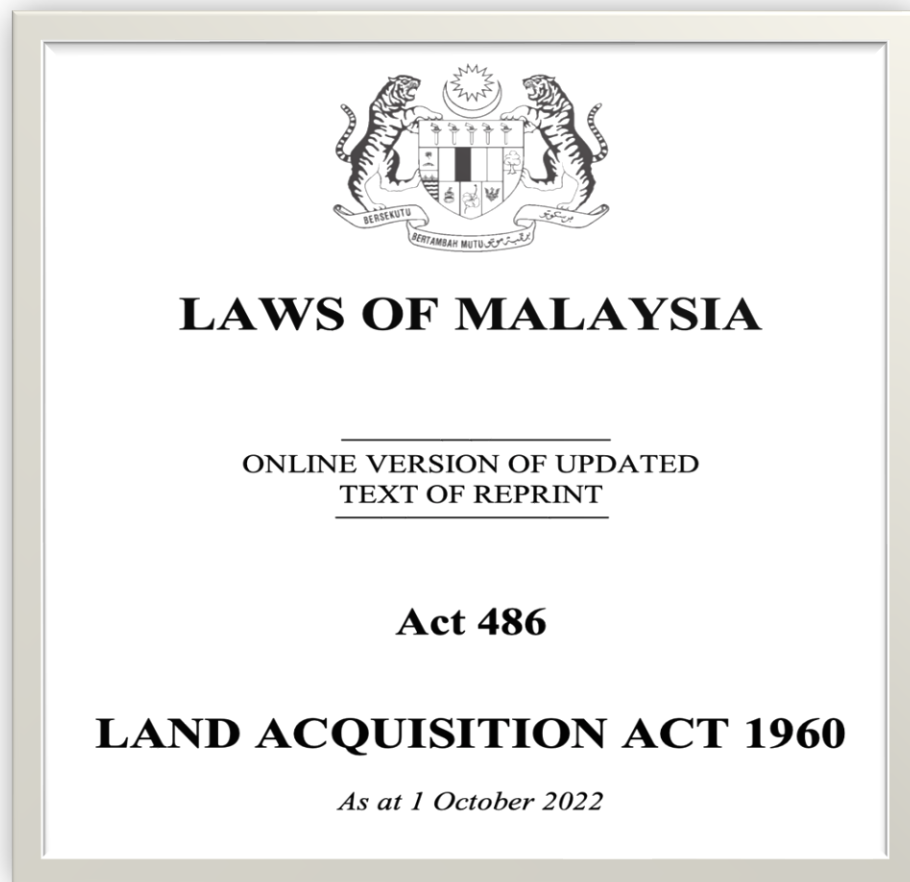
¹⁷¹ Ministry of Housing, Egypt, *Land Displacement Report for Road Projects*, 2018.

menegaskan bahwa maslahat menjadi dasar valid dalam menentukan hukum jika tidak ada teks eksplisit yang melarangnya.¹⁷² Mekanisme pengadilan penyelesaian sengketa dapat diajukan ke Mahkamah Ekonomi atau Mahkamah Tata Usaha Negara tergantung pada jenis perkaranya. Apabila pihak yang dirugikan tidak merasa puas dapat melakukan banding hingga ke Mahkamah Agung.

3. Negara Malaysia

Dasar negara hukum Malaysia adalah Undang-Undang Pengambilan Tanah 1960 (Land Acquisition Act 1960) mengatur bahwa tanah sisa dapat dikompensasi penuh apabila kehilangan fungsinya secara ekonomis setelah pengambilan sebagian tanah. Pendekatan yang dilakukan menggunakan Kompensasi adil dan transparan. Undang-Undang Pengadaan Tanah (UU Pengadaan Tanah) 1960, Pasal 34, mulai berlaku pada tanggal 13 Oktober 1960. Sejak saat itu, banyak amandemen telah dilakukan terhadap undang-undang tersebut. Pada tahun 1992, undang-undang tersebut direvisi dan dikenal sebagai UU Pengadaan Tanah 1960, Pasal 486. Pada tahun 1998, undang-undang tersebut kembali diamandemen dengan diberlakukannya UU

¹⁷² Al-Shatibi, *Al-Muwafaqat fi Uṣul al-Shari'ah*, Jilid II, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2004, hlm. 19.



Gambar 3. 5 Undang-Undang Pengadaan Tanah 1960 Negara Malaysia

Tujuan UU No. 1960 adalah untuk “memproses pengadaan tanah dan membayar ganti rugi yang adil”. Pembentukan undang-undang ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13(2) yang menyatakan bahwa “tidak ada undang-undang yang boleh mengatur pengadaan atau pengambilan paksa properti tanpa membayar ganti rugi yang adil.”¹⁷³ Akuisisi penuh jika sisa tak layak, berdasarkan nilai pasar. Contoh Kasus Proyek MRT Sungai Buloh–Kajang (SBK Line) di Kuala Lumpur yang dimulai tahun 2011 menyebabkan

¹⁷³ Hal. 8.

terpotongnya lahan milik pribadi di sepanjang jalur MRT. Penyelesaian tanah sisa dengan cara pemerintah memberikan kompensasi untuk sisa tanah yang terdampak parah, mengikuti mekanisme di bawah Land Acquisition Act 1960.

Dalam beberapa kasus, ganti rugi diberikan untuk tanah sisa meskipun tidak diambil, atas dasar injurious affection (dampak terhadap nilai properti akibat proyek).¹⁷⁴ Pendekatan Syariah yang digunakan adalah *hifz al-mal* (perlindungan terhadap harta) dan keadilan sebagaimana diajarkan dalam *maqasid al-syari'ah*. Imam al-Ghazali menjelaskan bahwa menjaga harta merupakan salah satu dari lima tujuan utama syariat (*maqasid al-khamsah*), yang jika diabaikan dapat menimbulkan kerusakan sosial.¹⁷⁵ Mekanisme Pengadilan apabila terdapat ketidaksepakatan terhadap jumlah kompensasi, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan ke High Court berdasarkan Pasal 40 Land Acquisition Act.

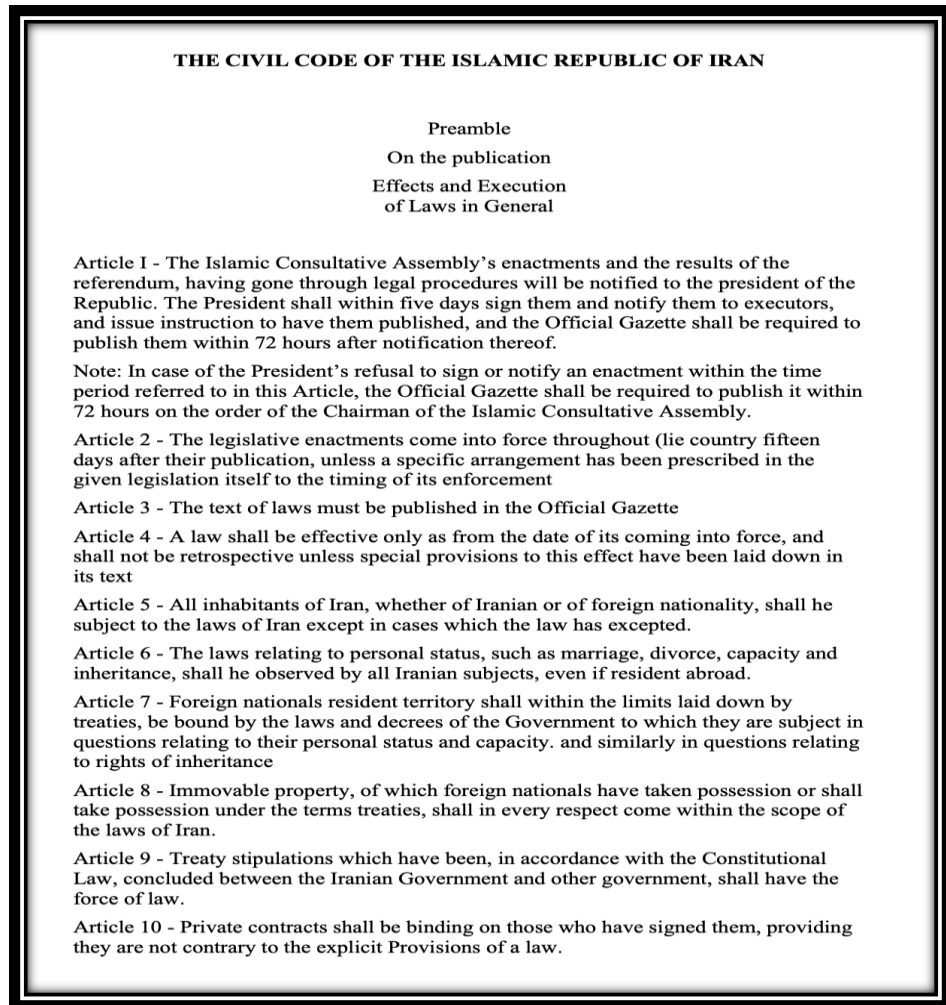
4. Negara Iran

Undang-undang pertanahan di Iran, secara umum, diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Islam Iran dan prinsip-prinsip syariah Islam. Tanah sisa atau *bakhsh-e baqimande az arazi* di Iran ditangani dengan pendekatan prinsip keadilan (*adalah*) dan musyawarah (*masywarah*). Jika tanah sisa

¹⁷⁴ Laporan MRT Corp Malaysia, *Land Acquisition and Compensation Summary*, 2015.

¹⁷⁵ Al-Ghazali, *Al-Mustashfa min 'Ilm al-Uşul*, Jilid I, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1993, hlm. 286.

menjadi tidak ekonomis atau tidak dapat dimanfaatkan secara wajar oleh pemiliknya setelah sebagian tanah diambil negara, maka negara wajib membeli tanah sisa tersebut dengan ganti rugi penuh.¹⁷⁶ Berikut isi Undang Undang pertanahan di Iran.



Gambar 3. 6 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Iran

Kitab ini mengatur prinsip-prinsip umum kepemilikan tanah, hak atas tanah, warisan, dan kontrak jual beli tanah. Beberapa ketentuan penting antara lain: Kepemilikan tanah (Milkiyat) diakui sebagai hak yang sah dan dapat diwariskan. Hak milik dapat diperoleh melalui: Warisan, hibah,

¹⁷⁶ Lihat artikel: 'Land Acquisition and Compensation in Iran', Journal of Middle Eastern Law, Vol. 21

pembelian dan penguasaan tanah tak bertujuan (dengan ketentuan tertentu).¹⁷⁷ Adapun dalam kitab ini yang mengatur prinsip-prinsip umum kepemilikan tanah terdapat dalam Pasal 30 dan 31 sangat penting:

- Pasal 30: Setiap orang bebas menggunakan propertinya sejauh tidak melanggar hukum atau merugikan orang lain.
- Pasal 31: Tidak seorang pun boleh dirampas hak miliknya, kecuali berdasarkan hukum.

Contoh Kasus Proyek Metro Tehran, pembangunan jalur metro di Tehran mengakibatkan pemotongan sebagian tanah perumahan dan komersial. Lahan sisa menjadi terlalu kecil untuk dibangun kembali. Penyelesaian tanah sisa Pemerintah mengutamakan penyelesaian melalui tiga pendekatan utama: Kompensasi Langsung, Jika tanah sisa menjadi tidak ekonomis atau tidak dapat dimanfaatkan secara wajar oleh pemiliknya setelah sebagian tanah diambil negara, maka negara wajib membeli tanah sisa tersebut dengan ganti rugi penuh. Ini berdasarkan prinsip *la ḍarar wa la ḍirara* (tidak boleh ada bahaya dan saling merugikan), yang merupakan kaidah ushuliyah dalam fiqh Syiah dan telah dikodifikasikan dalam hukum Iran.¹⁷⁸

Pertukaran tanah, apabila dimungkinkan, tanah sisa yang tidak ekonomis dapat ditukar dengan tanah pemerintah di lokasi lain yang lebih fungsional, melalui kesepakatan antara pemilik dan lembaga pemerintah. Perbaikan Akses dan Fungsi dalam kasus tanah sisa masih dimiliki pemilik awal tetapi akses atau nilainya turun, maka pemerintah dapat diminta untuk menyediakan akses jalan baru, memberikan bantuan kompensasi tambahan dan meningkatkan nilai tanah melalui kebijakan tata ruang. Pendekatan Syariah sebagai negara yang menganut fiqh Ja'fari (Syiah), Iran

¹⁷⁷ Hal. 5.

¹⁷⁸ Kaidah ini juga digunakan dalam putusan Mahkamah Agung Iran dan disandarkan pada hadis '*la ḍarar wa la ḍirar*'.

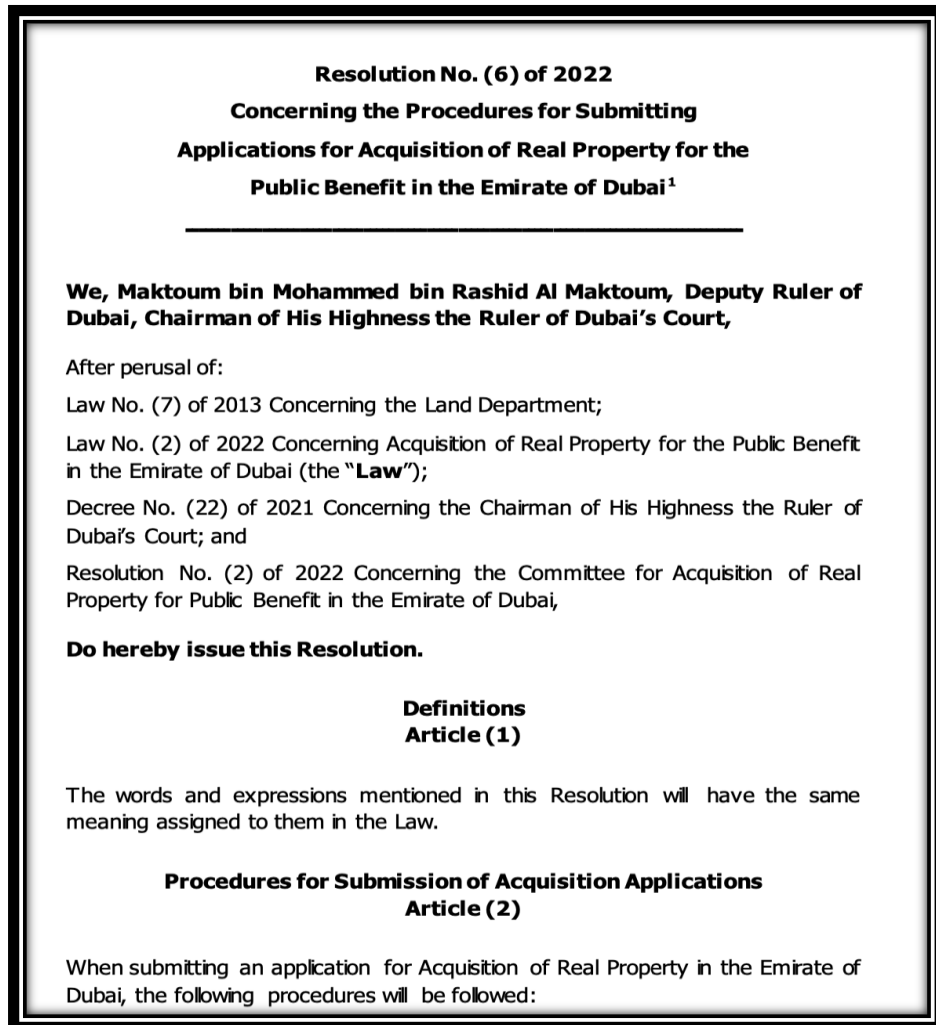
sangat menekankan prinsip ‘*adl*’ (keadilan) dan perlindungan hak milik pribadi sebagai bagian dari kewajiban negara. Mekanisme Penyelesaian dilakukan melalui Dewan Penyelesaian Sengketa Properti, yang merupakan lembaga semi-yudisial. Jika hasilnya tidak memuaskan, perkara dapat diajukan ke Mahkamah Khusus Administrasi.

5. Negara Uni Emirat Arab

Negara Uni Emirat Arab (UEA) mengatur pengadaan tanah melalui **Federal Law No. 3/2005**, di mana tanah sisa yang terkena dampak dapat diganti dengan uang atau tanah lain. Tanah sisa (*al-qit’ah al-baqiyah min al-’ardh*) yang timbul akibat pengambilan sebagian tanah untuk kepentingan umum diperlakukan dengan prinsip properti yang tidak dapat dimanfaatkan secara wajar, sesuai dengan asas keadilan (‘*adl*’) dan perlindungan hak milik (*hifz al-mal*). Pendekatannya meliputi: Kompensasi Penuh untuk Tanah Sisa yang Tidak Layak Jika pengambilan sebagian tanah menyebabkan sisanya: Tidak memiliki akses jalan, Tidak sesuai lagi dengan rencana tata ruang, Atau tidak ekonomis untuk dimanfaatkan.

Dalam Resolusi No. (6) Tahun 2022 Mengenai Tata Cara Pengajuan Permohonan Pengadaan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Manfaat Publik di Emirat Dubai. Adapun ruang lingkup dan tujuannya adalah menetapkan tata laksana resmi mengenai bagaimana instansi pemerintah atau badan publik di Dubai dapat mengajukan permohonan kepada Committee for Acquisition of Real Property for Public Benefit untuk memperoleh hak milik atas tanah dan/atau bangunan. Resolusi ini merupakan pedoman formal bagi pemerintah atau badan publik yang ingin memiliki tanah atau bangunan untuk kepentingan umum di Dubai, memastikan transparansi, akuntabilitas, dan penilaian layak terhadap manfaat

publik dari properti tersebut.¹⁷⁹ Adapun isi resolusi tersebut adalah sebagai berikut.

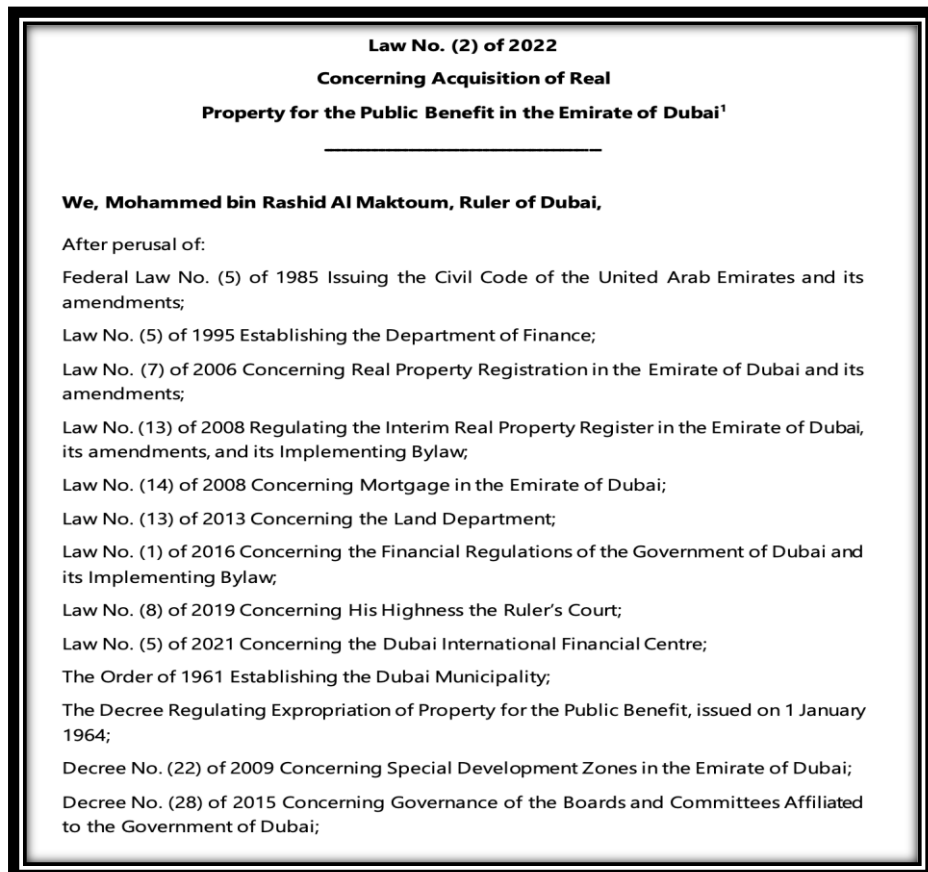


Gambar 3. 7 Resolusi No. (6) Tahun 2022 Emirat Dubai

Emirat Dubai juga mengatur dalam Undang-Undang Nomor (2) Tahun 2022 Mengenai Akuisisi Real Properti untuk Kepentingan Publik, yang ditetapkan oleh His Highness Sheikh Mohammed bin Rashid Al Maktoum pada 3 Januari 2022 (30 Jumada Al-Awwal 1443 H). Undang-undang ini berlaku untuk semua bentuk pengambilalihan hak atas properti tak bergerak (tanah/bangunan) di seluruh wilayah Emirat Dubai, termasuk zona

179

pengembangan khusus maupun zona bebas. Tujuannya adalah agar properti dapat diambil alih secara compulsory untuk memenuhi kepentingan publik, seperti pembangunan jalan raya, fasilitas umum, atau infrastruktur strategis. Adapun isi UU tersebut adalah sebagai berikut.



Gambar 3. 8 Undang-Undang Nomor (2) Tahun 2022 Emirat Dubai

Perubahan Zonasi atau Izin Pembangunan Pemerintah UEA juga menyediakan insentif perencanaan seperti perubahan zonasi atau izin pemanfaatan bangunan baru untuk meningkatkan nilai tanah sisa. Pertukaran Tanah Alternatif lain adalah pertukaran tanah sisa dengan bidang tanah milik negara di lokasi lain yang dianggap lebih fungsional atau bernilai. Langkah ini selaras dengan prinsip istislah atau kemaslahatan, serta kaidah *hifz al-mal* yang

berarti perlindungan terhadap hak milik.¹⁸⁰ Contoh Kasus Proyek Dubai Expo 2020, Pembangunan infrastruktur untuk Dubai Expo 2020, termasuk rel kereta dan jalan, menyebabkan sebagian tanah pribadi warga terkena pengadaan. Sebagian warga mengalami "residual plot" yang tidak dapat dimanfaatkan.

Penyelesaian tanah sisa Pemerintah Dubai memberi opsi ganti rugi tunai atau tanah substitusi di area lain. Dalam kasus tanah sisa yang terlalu kecil, penghitungannya dilakukan berdasarkan valuasi profesional dengan prinsip maslahat dan public benefit.¹⁸¹ Pendekatan Syariah yang digunakan adalah integrasi antara prinsip *al-'adl* (keadilan) dan *al-ihsan* (kebaikan), serta mempertimbangkan maslahat publik. UEA menerapkan fiqh Maliki dalam banyak aspek kebijakan tanah. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah diajukan ke Municipal Court, dan dapat dibawa ke Court of Cassation jika belum ada kesepakatan.

Adapun kesimpulan dari kelima negara Muslim tersebut menunjukkan kesamaan dalam mengedepankan perlindungan hak atas tanah, keadilan kompensasi, dan penggunaan prinsip-prinsip syariah dalam perumusan kebijakan dan penyelesaian sengketa tanah sisa. Mekanisme yang diterapkan menyesuaikan dengan struktur hukum nasional, namun tetap menjadikan kaidah fiqh sebagai sumber legitimasi normatif. Hal ini menunjukkan bahwa hukum Islam dapat berjalan sinergis dengan sistem hukum negara modern, terutama dalam aspek kemaslahatan dan keadilan sosial.

¹⁸⁰ Al-Maqasid al-Syar'iyah karya Imam al-Syatibi; serta praktik hukum properti dalam hukum sipil UEA.

¹⁸¹ UAE Land Department, *Land Acquisition and Compensation Framework for Expo 2020 Projects*, 2019.