

**PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DI ATAS TANAH YANG BELUM
SELESAI PEMBAYARAN GANTI RUGINYA DALAM PERSPEKTIF
HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN PENULISAN SKRIPSI**

OLEH :

PANJI ABDILLAH

NIM 17103080040

PEMBIMBING :

DR. DRS. KHOLID ZULFA, M.SI

NIP 196607041994031002

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

2022

ABSTRAK

Tanah sebagai karunia Allah SWT merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia. Dalam kepemilikan tanah, ada aturan yang berlaku baik dalam hukum Islam maupun hukum positif. Merujuk dari berbagai sumber, masih banyak permasalahan yang terjadi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Salah satunya terkait ganti rugi atas tanah milik masyarakat yang belum dibayar sedangkan fasilitas umum di atas tanah tersebut sudah disahkan. Maka, dalam penelitian ini penyusun menemukan titik terang tentang pembangunan yang sudah dikerjakan di atas tanah yang belum selesai proses ganti ruginya dan bagaimana pandangan filosofis tentang tanah dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis-Normatif yaitu studi yang menggunakan pendekatan legal-formal. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan legal-formal adalah hal-hal yang terkait dengan halal-haram, salah-benar, berpahala dan berdosa, boleh dan tidak boleh dan lain sebagainya. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini yang didapat dari hukum Islam mengenai ganti rugi tanah dan peraturan perundang-undangan sedangkan data sekunder dalam penelitian ini yang berasal dari buku atau non buku yang berkaitan dengan judul penyusun. Analisis data yang digunakan dengan metode deduktif yaitu metode berpikir yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus melalui kajian kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui: 1) Pembangunan di atas tanah yang belum selesai pembayaran ganti ruginya dalam Islam diperbolehkan. Selama pemilik tanah dan masyarakat saling suka terhadap kesepakatannya, 2) pembangunan di atas tanah yang belum selesai pembayaran ganti ruginya dalam Hukum Positif tidak dibenarkan, undang undang mengatur tentang perinciannya agar tanah tersebut dituntaskan secara penuh terkait kepemilikannya terlebih dahulu, barulah pembangunan bisa dijalankan.

Kata kunci : *Tanah, Ganti rugi, Hukum*

ABSTRACT

Land as a gift from Allah SWT is a source of prosperity, happy and life for humans. In land ownership, there are rules that apply both in Islamic law and positive law. Referring to various sources, there are still many problems that occur in land acquisition for the public interest. One of them is related to compensation for land owned by the community which has not been paid while the public facilities on the land have been legalized. So, in this study, the authors find a bright spot about the development that has been carried out on land whose compensation process has not been completed and what is the philosophical view of land in the perspective of Islamic law and positive law.

This study uses a juridical-normative approach, namely a study that uses a legal-formal approach. In this case, what is meant by legal-formal are things related to halal-haram, right-wrong, rewarding and sinful, permissible and not allowed and so on. The data used are primary data and secondary data. The primary data in this study were obtained from Islamic law regarding land compensation and statutory regulations while the secondary data in this study came from books or non-books related to the author's title. The data analysis used was the deductive method, namely the general method of thinking and then specific conclusions were drawn through a literature review.

Based on the results of the research, it can be seen that: 1) Construction on land that has not been completed with compensation payments in Islam is permissible. As long as the land owner and the community are mutually agree with the agreement, 2) development on land for which the compensation payment has not been completed in the Positive Law is not justified, the law regulates the details so that the land is fully completed regarding its ownership first, then development can be carried out.

Keyword : *Land, Compensation, Law*

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05 03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi saudara Panji Abdillah

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Panji Abdillah
NIM : 17103080040
Judul : Pembangunan Fasilitas Umum di atas Tanah yang
Belum Selesai Pembayaran Ganti Ruginya Dalam
Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif

Sudah dapat di ajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 15 Agustus 2022 M.

17 Muharram 1444 H.

Pembimbing,

DR. Drs. Kholid Zulfa, M.Si

HALAMAN PENGESAHAN



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1499/Un.02/DS/PP.00.9/09/2022

Tugas Akhir dengan judul : **PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DI ATAS TANAH YANG BELUM SELESAI
PEMBAYARAN GANTI RUGINYA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN
HUKUM POSITIF**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : PANJI ABDILLAH
Nomor Induk Mahasiswa : 17103080040
Telah diujikan pada : Kamis, 25 Agustus 2022
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Kholid Zulfa, M.Si.
SIGNED

Valid ID: 6318627b26072



Penguji I

Dr. H. Hamim Ilyas, M.Ag.
SIGNED

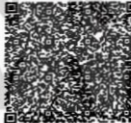
Valid ID: 6315a719d4d11



Penguji II

Surur Roiqoh, M.H.
SIGNED

Valid ID: 630d856eb87a



Yogyakarta, 25 Agustus 2022
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 631eac4dc835

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUSTAKA
DILUAR UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama Lengkap : Panji Abdillah
Nomor Induk Mahasiswa : 17103080040
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Tanggal Lulus : 25 Agustus 2022
Alamat Asal : Jalan Sukajadi 1 No. 44 Duri, Riau
Alamat Di Yogyakarta : Jl. Nangka No.588, Sapen, Demangan, Gondokusuman

Dengan ini menyatakan bahwa saya tidak mempunyai pinjaman buku di Perpustakaan UGM, UNY, UII, Perpustakaan Daerah (Perpusda), dan Perpustakaan lainnya.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, apabila tidak sesuai dengan pernyataan, maka saya siap menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 15 September 2022
Yang menyatakan,



Panji Abdillah
17103080040

MOTTO

Everything is easy, I can do this all day, Biidznillah.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penelitian ini di persembahkan untuk semua orang yang haus dan cinta akan ilmu pengetahuan, serta untuk masyarakat yang mengalami masalah serupa tentang tidak diberikannya hak ganti rugi atas tanah yang dimiliki, Allah akan mengganti dengan yang lebih baik.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Transliterasi Arab Indonesia, pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	sa'	s	es (dengan titik di atas)
ج	Jim'	j{	je
ح	ha'	h{	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	kh	Ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	Zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	s{	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	d{	de (dengan titik di bawah)

ط	ta'	t{	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	z{	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik di atas
ع	'ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	g	ge
ف	fa'	f	ef
ق	Qaf	q	qi
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	'el
م	Mim	m	'em
ن	Nun	n	'en
و	Waw	w	w
ه	ha'	h	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	ya'	y	ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah

أ أ أ أ أ	Ditulis	Addaaha
ت ت ت ت ت	Ditulis	Tazakka
د د د د د	Ditulis	'iddah

C. Ta' Marbutah di Akhir Kata

- Bila dimatikan ditulis h

ح ح ح ح ح	Ditulis is	Hikmah
ط ط ط ط ط	Ditulis is	Shadaqoh

- Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامًا مَعَالِ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	Karāmah al-Auliya'
------------------------------------	---------	--------------------

- Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat fathah kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	Zakah al-Fitri
-------------------	---------	----------------

D. V

Local Pendek

طَلَبٌ	Fathah	Ditulis	a Thalab a
ذِكْرٌ	Kasrah	Ditulis	i Z ukira
رَجُلٌ	Damma h	Ditulis	u Rajulu n

E. Vocal Panjang

Fathah + Alif فَاضِلٌ	Ditul is	Ā Fādhila
Fathah + Ya' mati أُنْتَى	Ditul is	Ā untsā
Kasrah + Ya' mati كَبِيرٌ	Ditul is	Ī Kabīr
Dammah + Wawu mati يَجُوزُ	Ditul is	Ū Yajūzu

F. Vocal Rangkap

Fathah + Ya' mati عَلَيْهِ	Ditul is	Ai 'alaihi
Fathah + Wawu mati قَوْلٌ	Ditul is	Au qaul

G. Vokal pendek berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof.

أَنْتُمْ	Ditul is	A'antum
----------	-------------	---------

لِئِنْ شَكَرْتُمْ	Ditul is	La'in syakartum
-------------------	-------------	-----------------

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf qamariyah

الإِسْلَامُ	Ditul is	Al-Islam
الْفِطْرِ	Ditul is	Al-Fitri

2. Bila diikuti huruf syamsiyyah

الزَّكَاةُ	Ditul is	Az-Zakah
الصَّلَاةُ	Ditul is	Ash-Shalah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي أنعمنا بنعمة الإيمان والإسلام. ونصلّي ونسلم على خير الأنام سيّدنا محمّد وعلى
آله وصحبه أجمعين أمّا بعد

Segala puji bagi sang kuasa langit dan bumi Allah SWT. yang telah memberikan banyak sekali kemudahan, kelancaran, pertolongan dan kasih sayang sehingga atas kehendak-Nya akhirnya penyusun dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul Pembangunan Fasilitas Umum di atas Tanah yang Belum Selesai Pembayaran Ganti Ruginya Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif. Shalawat dan salam senantiasa tercurah limpahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW. yang sudah menjadi suri tauladan bagi seluruh alam beserta keluarga, sahabat dan para umatnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai derajat Strata I pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam proses penyusunan skripsi, penyusun mendapatkan bimbingan, bantuan, motivasi, do'a serta dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penyusun ingin mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta,
2. Bapak Prof. Dr. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum,
3. Bapak Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag. selaku Kepala Program Studi Hukum Ekonomi Syariah,

4. Bapak Drs. Syafaul Mudawam, M.A., M.M. selaku Dosen Penasihat Akademik yang selama ini memberikan arahan serta motivasi,
5. Bapak Dr. Kholid Zulfa, M.Si. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah memberi arahan, bimbingan, dukungan dan kemudahan dalam mengerjakan skripsi ini,
6. Seluruh Dosen UIN Sunan Kalijaga, khususnya Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, yang telah memberikan banyak ilmu, pengalaman, pengetahuan yang sangat berarti,
7. Staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum serta Staf Tata Usaha Prodi Hukum Ekonomi Syariah, yang telah membantu dalam urusan administrasi penyusunan skripsi,
8. Kedua orang tua beserta keluarga yang selalu memberikan cinta, kasih sayang, do'a dan segalanya,
9. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selama ini banyak memberikan dukungan serta bantuannya.

Semoga segala kebaikan semua pihak yang sudah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini, senantiasa Allah SWT balas dengan kebaikan dan keberkahan yang berlipat ganda. Penyusun menyadari betul banyak kekurangan dalam penelitian ini. Maka saran, kritik dan tambahan yang bersifat membangun sangat dibutuhkan bagi penyusun. Demikian, semoga penelitian ini bisa bermanfaat bagi penyusun dan para pembaca.

Yogyakarta, 15 Agustus 2022.

17 Muharram 1444 H

Penyusun,



Panji Abdillah

NIM. 17103080040

DAFTAR ISI

COVER SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	23
BAB II GAMBARAN UMUM LANDASAN TEORITIK TENTANG HAK ATAS TANAH, GANTI RUGI, DAN <i>DHAMAN</i>.....	28

A. Hak atas Tanah	28
B. Ganti Rugi (<i>Dhaman</i>) dalam Hukum Islam dan Hukum Positif	36
BAB III GAMBARAN UMUM GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH MILIK PRIBADI	43
A. Ganti Rugi atas Pengadaaan Tanah.....	43
B. Pemilikan Tanah di Indonesia.....	56
C. Diskursus Hak atas Tanah Milik Pribadi dan Untuk Kepentingan Umum	63
BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DI ATAS TANAH YANG BELUM SELESAI PEMBAYARAN GANTI RUGINYA	67
A. Pandangan Hukum Islam Terhadap Pembangunan Fasilitas Umum di Atas Tanah yang Belum Terselesaikan Pembayaran Ganti Ruginya	67
B. Pandangan Hukum Positif Terhadap Pembangunan fasilitas Umum di atas Tanah yang Belum Terselesaikan Pembayaran Ganti Ruginya	74
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	79
A. Simpulan	79
B. Saran-Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN TERJEMAHAN	I
CURRICULUM VITAE	III

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pertanian, tempat usaha, maupun tempat tinggal, maka penguasaan atau pemilikan tanah semakin lama semakin diperkuat dengan berbagai upaya hukum yang di perlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas pemiliknnya. Tanah menjadi suatu obyek penggerak ekonomi bagi manusia maupun negara yang penggunaannya tidak bisa lepas dari politik dan hukum, sekaligus memiliki fungsi untuk mewujudkan kemanfaatan bersama.

Saat ini, pembangunan terus meningkat sedangkan luas tanah selalu tetap. Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Tanah masyarakat tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembangunan melalui proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kondisi ini menjadi ironi, karena di

satu sisi tanah berharga sangat tinggi karena permintaanya tapi dilain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.¹

Hukum Tanah Nasional sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) membedakan antara hak-hak penguasaan atas tanah dengan hak-hak pemilikan atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, tugas/kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihaki. Hak-hak penguasaan atas tanah ada yang berupa hubungan *hukum perdata*, seperti hak milik atas tanah, ada juga yang berupa hubungan *hukum publik*, seperti Hak Menguasai dari Negara (selanjutnya disebut “HMN”).²

Tanah yang menyangkut hak orang banyak adalah prioritas yang paling dasar atau dipentingkan. Tanah disamping memiliki nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itu kepentingan pribadi atas tanah tersebut di korbakan guna untuk kepentingan umum. Fungsi sosial ini menuntut adanya keseimbangan anatar kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum. Adanya keseimbangan antara dua kepentingan tersebut diharapkan dapat tercapai keadilan dan kesejahteraan seluruh rakyat.³

¹ Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan* (Yogyakarta : Liberty,1983), hlm. 16.

² Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014), hlm. 48.

³ Sudargo Gautama, *Tafsiran UU Pokok Agraria* (Bandung: alumni 1984), hlm. 21.

UUPA juga menganut asas hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yaitu : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Asas tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah harus merelakan hak atas tanahnya untuk dilepaskan atau diserahkan apabila pemerintah membutuhkan tanah tersebut bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁴

Oleh karena hal tersebut, kemudian menjadi justifikasi untuk melakukan pengadaan tanah, dalam konteks memprioritaskan kepentingan umum diatas kepentingan perseorangan sehubungan dengan penggunaan tanah. Pada prinsipnya, pengadaan tanah dilakukan secara musyawarah antar pihak yang perlu tanah dan pemegang hak tanah yang tanahnya dipakai untuk kegiatan pembangunan.

Menurut pasal 36 UU No. 2 tahun 2012, pemberian ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, bentuk lain disetujui kedua belah pihak. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya

⁴ Abuyazid Bustomi. “Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum”. *Jurnal Solusi*, Vol.16, No. 3, 2018, hlm. 241.

cara yang yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat.⁵

Menurut pasal 19 UU No. 2 tahun 2012 dikemukakan bahwa, pemerintah, kaitannya pemerintah daerah diharuskan melakukan konsultasi publik. Mekanisme konsultasi publik (musyawarah) menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti rugi seringkali tidak mencapai sepakat dan karena dengan alasan kepentingan umum, para pihak yang masih keberatan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri yang kemudian diteruskan ke Mahkamah Agung apabila masih keberatan dengan putusan pengadilan negeri stempat.⁶

Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atas penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Permasalahan terkait ketentuan ganti kerugian sebagai jalan menyelesaikan konflik antara pemilik dan pengelolaan tanah, Islam telah mengatur sedemikian rupa untuk dipraktekkan dalam kehidupan bermasyarakat.

⁵ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm 45-46.

⁶ Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012

Dalam Syari'at Islam sudah diatur terkait permasalahan ganti rugi dengan tidak meninggalkan prinsip bahwa apabila seseorang melakukan transaksi jual beli atau tawar menawar harus ada kerelaan diantara kedua belah pihak.

Ganti rugi tentunya tidak terlepas dari perihal hak dan kewajiban. Islam sebagai agama sudah mengatur tentang hak dan kewajiban secara sempurna. Allah SWT dan Rasulnya SAW telah mengajarkan melalui ilmu-Nya terkait pemenuhan hak manusia. Contohnya dalam ayat berikut :

ولا تبخسوا الناس اشياءهم ولا تعثوا في الارض مفسدين⁷

Dalam sebuah Hadis secara tegas Rasulullah SAW melarang untuk mengambil tanah hak milik seseorang dengan paksa. Sungguh pengambilan hak milik dari seorang muslim itu adalah bentuk aniaya yang dibenci oleh Allah dan Rasul-Nya. Seperti yang disampaikan dalam hadis berikut

من ظلم من الارض شيئاً طوّقه من سبع ارضين⁸

Permasalahan ganti rugi juga pernah di contohkan pada masa Rasulullah SAW. Beliau SAW adalah suri tauladan yang wajib kita contoh segala perbuatannya baik itu adab, akhlak, ibadah, serta muamalah nya. Beliau SAW menjelaskan bahwa sebidang tanah tidak dapat diambil dengan cuma cuma walaupun itu untuk dibangun fasilitas umum pada masa itu. Bahkan, Rasulullah SAW dan para sahabat RA pernah membentuk tim yang bertujuan untuk

⁷ As-Syu'ara (26) : 183

⁸ <https://almanhaj.or.id>. Diakses tanggal 10 agustus 2021.

memperjelas akad jual beli tanah milik seorang anak kecil yatim piatu yang walinya sudah terlalu tua. Rasulullah SAW tidak mengambil tanah yang ditawarkan itu dengan cuma-cuma, karena beliau mengkhawatirkan sumber penghidupan anak itu setelah walinya tiada.⁹

Saat ini, Majelis Ulama Indonesia (MUI) juga sudah menetapkan kewajiban yang semestinya dipenuhi oleh pemerintah jika ingin mengadakan tanah milik rakyat untuk kepentingan umum. Syarat yang harus dipenuhi dalam hal pengadaan tanah diantaranya adalah tidak melalui pemaksaan dan dibayarkan ganti rugi yang layak serta melalui musyawarah yang baik.¹⁰

Fitrah dari manusia tentunya ingin mendapatkan haknya secara penuh. Maka, merenggut hak seorang muslim tentu saja merupakan perbuatan keji dan akan dimintai pertanggungjawaban dari Allah SWT. Dalam hal ganti rugi tanah, Islam sudah mengatur sedemikian rupa aturan-aturan yang mengatur segala hal dalam kehidupan ini. Baik itu aturan ibadah maupun bermuamalah. Maka sepatutnya negara yang penduduknya mayoritas muslim ini hendaknya memenuhi hak dari masyarakatnya.

Salah satu contoh konflik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum terjadi di daerah Kandis, tepatnya proyek pembangunan jalan tol

⁹ Muhammad Alim, "Asas-Asas Negara Hukum Modern dalam Islam (Kajian Komprehensif Islam dan Ketatanegaraan)", LKIS, Vol. XXIV, No. 1, 2010, hlm. 247.

¹⁰ FATWA MAJELIS ULAMA INDONESIA Nomor: 8/MUNAS VII/MUI/12/2005.

Pekanbaru-Dumai yang terjadi tahun 2019 lalu. Warga mempertanyakan kenapa hingga saat tol itu di sahkan oleh pemerintah, mereka belum menerima sepeserpun imbalan atau ganti rugi atas tanah mereka yang dibebaskan.¹¹ Tentunya kejadian ini bukan masalah pertama, sudah ada bahkan banyak kasus serupa yang sampai saat ini masih menimbulkan pertanyaan di benak masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas penyusun tertarik untuk meneliti tentang pentingnya pemberian ganti rugi hak rakyat atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif. Sehingga penyusun mengkaji lebih dalam untuk penulisan skripsi yang berjudul “PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DI ATAS TANAH YANG BELUM SELESAI PEMBAYARAN GANTI RUGINYA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah di uraikan di atas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap proses pembangunan fasilitas umum di atas tanah yang belum selesai pembayaran ganti ruginya?

¹¹ <https://www.antaraneews.com/berita/798712/masyarakat-kandis-pertanyakan-ganti-rugi-tol-pekanbaru-dumai>. Diakses pada tanggal 24 Juli 2022

2. Bagaimana pandangan Hukum Positif terhadap proses pembangunan fasilitas umum di atas tanah yang belum selesai pembayaran ganti ruginya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Untuk menjelaskan pandangan Hukum Islam terhadap proses pembangunan fasilitas umum di atas tanah yang belum di selesaikan pembayaran ganti ruginya.
2. Untuk menjelaskan pandangan Hukum Positif terhadap proses pembangunan fasilitas umum di atas tanah yang belum di selesaikan pembayaran ganti ruginya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat baik secara teoritis serta dalam praktis;

1. Manfaat teoritis

- a. Sebagai bagian dari perkembangan kajian-kajian yang digunakan dalam permasalahan hukum, khususnya hukum Agraria dalam hal pengadaan tanah dan mekanisme ganti rugi ke masyarakat.
- b. Sebagai bahan pertimbangan dalam proses rencana pengadaan tanah dalam ganti rugi ke masyarakat.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi pemikiran dan gambaran terhadap masyarakat umum tentang bagaimana pengawasan mekanisme ganti rugi atas pengadaan tanah ke masyarakat. Serta memberikan tambahan informasi yang bermanfaat bagi pembaca yang berkepentingan keilmuan dalam mengatasi masalah yang sama atau disamakan yang akan datang.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi penambah wawasan dan pengetahuan mengenai apa yang diinginkan masyarakat dari proses pengadaan dan ganti rugi tanah, agar nantinya tidak terjadi salah pengertian dan menimbulkan masalah yang tidak diinginkan

E. Telaah Pustaka

Telaah atau kajian pustaka diperlukan dalam penelitian ini. Hal tersebut menjadi dasar untuk tujuan dan kegunaannya yang di antaranya adalah menghindari adanya duplikasi penelitian, mendapatkan konsep atau teori yang kelak dapat dipergunakan untuk menganalisis dan kegunaan lainnya. Untuk memberikan bobot dan objektivitas pada penelitian, maka langkah sistematika pertama yang di tempuh adalah melalui tinjauan pustaka, yaitu mengulik berbagai tulisan maupun kerangka ilmiah. Dari hasil pengamatan yang dilakukan, dapat ditentukan beberapa literatur yang menjadi substansi yang akan berkaitan dengan objek penelitian, di antaranya:

Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Erga Saprizal dari fakultas hukum Universitas Brawijaya Malang. Penelitian ini berfokus pada cara pengambil alihan lahan yang dilakukan pemerintah untuk pembangunan jalan serta bagaimana mekanisme penggantian ganti rugi kepada masyarakat selaku pemilik lahan. Perbedaan disini terdapat dari objek penelitian yang jelas berbeda. Penelitian Dwi Erga Saprizal ini merupakan penelitian Lapangan yang mengambil subjek jalan lingkar timur kota malang. Sedangkan penelitian penyusun merupakan penelitian Kepustakaan.¹²

Penelitian selanjutnya yang disusun oleh Rini Mulyanti. Kesimpulan pada Tesis ini adalah di keluarkannya Surat Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak memiliki dasar hukum yang kuat, Sehingga kasus tersebut di menangkan oelh pengembang perumahan, karena proyek jalan tol tersebut adalah proyek swasta namun pengadaan tanahnya mengutamakan kepentingan umum.¹³ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penyusun terletak pada subjek penelitiannya juga. Tesis ini meneliti kasus pembangunan jalan tol Jorr west 2.

Riset selanjutnya disusun oleh Feronika Suhadak. Kesimpulan pada riset ini adalah karena tidak adanya titik temu dalam musyawarah ganti rugi.¹⁴ Dalam

¹² Dwi Erga Saprizal, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Ganti Ruginya Terkait dengan Jalan Lingkar Timur Kota Malang". *Skripsi*, Malang: Universitas Brawijaya, 2019.

¹³ Rini Mulyanti, "Analisis pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Studi kasus Pembangunan Jalan Tol Jorr West 2)" *Tesis Magister*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2013.

¹⁴ Feronika Suhadak, "yuridis Pengadaan Tanah Konsinyasi Uang Ganti Rugi (UGR) Tanah Ruas Jalan Tol Kartosono-Mojokerto di Kabupaten Jombang" *Jurnal Penelitian*, Surabaya: Universitas Negeri Surabaya, Vol 1:, 2012.

penelitian ini jelas yang menjadi subjek penelitiannya adalah Jalan Tol Kartosono yang berbeda dengan penelitian penyusun yang berjenis studi kepustakaan.

Studi selanjutnya disusun oleh Wahyu Chandra Alam. Kesimpulan dalam penelitian ini ialah pembangunan pelebaran jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over pass di Kota Tangerang apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan masyarakat yang terkena pembangunan tersebut.¹⁵ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penyusun terletak pada subjek penelitian yang ingin diteliti.

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Purnawanti. Kesimpulan dari penelitian tersebut tentang mekanisme pembangunan jalan Fly Over Jombor serta peraturan-peraturan yang melandasi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.¹⁶

Penelusuran lainnya disusun oleh Muhrima S. Rakhmat. Penelitian tersebut mengkaji mengenai konsep kepemilikan tanah untuk kepentingan umum menurut Hukum Islam dan hukum agraria Analisis yang dikembangkan adalah

¹⁵ Wahyu Chandra Alam, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan penetapan Ganti Konsinyasi (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)," *Tesis*, Program Studi Kenotariatan, Semarang: Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2010.

¹⁶ Purnawanti, "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)," *Skripsi*, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2016.

komparatif, yaitu membandingkan konsep kepemilikan tanah dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Hukum Islam dan hukum agraria untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat deskriptif.¹⁷ Sedangkan penelitian penyusun ingin menemukan jawaban terkait akad yang terjadi antara pemerintah dan rakyat dalam proses ganti rugi ketika pengerjaan infrastruktur umum sudah dijalankan sedangkan ganti rugi belum terselesaikan.

Telaah selanjutnya yang disusun oleh Suci Kharisma. Kesimpulan atas penelitian ini bagaimana permasalahan proses dari pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan hambatan-hambatan yang timbul dan upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut serta upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses ganti kerugiannya untuk kepentingan umum.¹⁸ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penyusun terletak pada rumusan masalah. Penelitian ini meneliti tentang hambatan hambatan dan penyelesaiannya berdasarkan tinjauan yuridis. Sedangkan penelitian penyusun mencoba menemukan hukum secara normatif tentang salah satu permasalahan dalam proses ganti kerugian pengadaan tanah.

Perbedaan di antara penelitian sebelumnya dengan penelitian ini secara umum terletak pada pokok masalah yang ingin di tuntaskan. Dalam hal ini,

¹⁷ Muhrima S. Rahmat, "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Agraria di Indonesia)" *Skripsi*, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009.

¹⁸ Suci Kharisma Saaba, "Tinjauan Yuridis terhadap Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012" *Skripsi*, Sumatera Utara: Universitas Sumatera Utara, 2013.

penyusun ingin membahas tentang satu masalah yang cukup sering terjadi dalam ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimana tanah tersebut sudah di mulai pengerjaannya sedangkan akad ganti rugi belum terselesaikan dengan sempurna. Hal ini yang membedakan penelitian penyusun dengan penelitian sebelumnya.

F. Kerangka Teori

1. Pengertian Tanah

Dalam UUPA pasal 4 di nyatakan, bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.¹⁹

Tanah diberikan dan dipunyai oleh orang yang memiliki hak telah di sediakan oleh UUPA, yaitu difungsikan atau dimanfaatkan hak atas tanahnya. Diserahkannya hak-hak tersebut tidak akan bermanfaat apabila pemanfaatannya hanya sebagai permukaan bumi saja. Oleh karena itu dalam ayat 2 dinyatakan bahwa wewenang atas tanah tidak sekedar menyerahkan hak wewenang agar dipergunakan sebagian tertentu permukaan bumi atau hak atas yang bersangkutan, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta yang ada diatasnya.

a. Hak Menguasai Negara atas Tanah

¹⁹ Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat 1 tentang hak pokok-pokok agraria.

Dalam hal ini dapat terlihat dalam UUPA, yang menempatkan hak menguasai negara atas tanah di atur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan dinyatakan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

b. Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

c. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah oleh pemerintah daerah ada beberapa landasan hukum salah satunya UU Nomor 2 Tahun 2012 yang pelaksanaannya merujuk pada Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2007 sedangkan lebih khusus diatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat ditempuh melalui jual beli atau tukar menukar, sesuai dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan peraturan kepala BPN Tahun 2007.

d. Asas - Asas dalam Pengadaan Tanah

Konsepsi Hukum Tanah diawali dari hukum adat yang berupa konsepsi komunalistik religius yang meyakinkan penguasaan Tanah secara individual, dengan hak-hak atas Tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Pernyataan ini memberikan pemahaman bahwa ada 6 konsepsi hukum terkait asas-asas hukum dalam pengadaan Tanah, yakni sebagai berikut:

- 1) Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan hak bangsa.
- 2) Semua hak atas tanah yang diawali oleh seseorang harus melalui kesepakatan antara pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Prinsipnya tidak mudah dalam memperoleh atau dipaksakan.
- 3) Melalui kesepakatan antara pihak-pihak yang terkait dalam pengadaan tanah untuk diperhatikan, bahwa tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanah.
- 4) Pada keadaan memaksa (*Force Majeur*) tidak ada kesepakatan dalam musyawarah maka pemerintah diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa tanpa persetujuan yang mempunyai tanah, yakni melalui pencabutan hak.
- 5) Pada keadaan di atas, tetap kepada pihak yang menyerahkan Tanah wajib diberi imbalan berupa uang sebagai ganti rugi atas tanah tersebut. Apabila

rakyat atau masyarakat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman atau perlindungan dari pejabat pamong praja dan pamong desa atau kelurahan.

2. Pengertian Ganti Rugi.

Mengganti kerugian yang di maksud dalam peraturan ini adalah mengenai dasar perhitungan dalam melakukan pembayaran ganti rugi hak atas tanah yang diambil untuk pembangunan demi kepentingan umum. Berdasarkan praktik pelaksanaan ganti rugi kerugian yang dilaksanakan di beberapa negara, maka Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tetap mengacu pada taksiran besarnya nilai jual objek pajak (NJOP). Dalam hal ini sesuai diatur dalam Pasal 15 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 mengenai dasar dan cara perhitungan ganti rugi yang dinyatakan sebagai berikut:

- a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi pemerintah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.”

Mengutip dari Ketentuan Pasal 15 di atas, maka yang menjadi fokusnya adalah cara dasar melakukan perhitungan ganti kerugian tersebut tetap mengacu kepada keputusan yang dimusyawarahkan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah dan masyarakat yang menguasai hak atas tanah tersebut.

Dalam kaitan dengan tidak tercapainya suatu kesepakatan dalam menentukan besarnya ganti kerugian yang sebelumnya telah melakukan perundingan beberapa kali, tetapi tidak terjadi kesepakatan, maka timbul suatu pertanyaan jalan apa yang harus dilakukan. Hal ini dijawab pada Pasal 19 Keppres nomor 55 tahun 1993, yang berbunyi:

“Apabila tidak terjadi kesepakatan tentang besar dan/atau bentuknya ganti kerugian, pihak-pihak yang mendapat wewenang untuk mengajukan ketidaksetujuannya kepada pengadilan negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 hari setelah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri menghentikan besar dan/atau bentuknya ganti kerugian dalam jangka waktu paling lambat 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan”.

“Apabila ada pihak yang merasa keberatan dengan putusan pengadilan negeri, maka dalam waktu paling lama 14 hari kerja, pihak tersebut boleh mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Maka selanjutnya pihak Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi itu diterima”.

Keputusan dari pengadilan negeri/Mahkamah Agung merupakan keputusan yang telah memperoleh kekuatan hukum dan tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Apabila pihak yang berhak menolak ganti kerugian, tetapi pihak tersebut tidak

mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditetapkan, maka karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian hasil musyawarah.²⁰

3. Bentuk dan Dasar Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

Sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 74, bentuk ganti rugi dapat berupa: Uang, tanah pengganti, permukiman kembali, Kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Boleh dikatakan harga umum yaitu setempat atau harga pasaran adalah hasil rata-rata harga penjualan pada suatu waktu tertentu, sedangkan tempat berarti suatu wilayah/lokasi di dalam suatu kabupaten/kota dapat saja bervariasi menurut keadaan tanah, harga dasar yang tumbuh dari dan berakar pada harga umum setempat, ditinjau harga umum tahun berjalan. Dari uraian tersebut yang menjadi substansi ganti rugi harus didasarkan di antaranya;

- a. Didasarkan pada produk hukum putusan yang bersifat mengatur.
- b. Ganti rugi baru dapat dibayarkan setelah diperoleh hasil keputusan final musyawarah.

²⁰ Peraturan Presiden Pasal 37 ayat (2) sampai ayat (5) UU 2/2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 72 ayat (1) sampai (4) tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- c. Mencakup bidang tanah, bangunan serta tanaman yang dihitung berdasarkan tolok- ukur yang telah disepakati.
- d. Wujud ganti rugi: uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali, gabungan atau bentuk lain yang disepakati para pihak.

4. Pelaksanaan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam

Dalam pandangan Agama Islam , segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah Swt semata. Firman Allah Swt QS. *al-Ma'idah* : 5/120 ;

الله ملك السموات والأرض وما فيهن وهو على كل شيء قدير²¹

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah Swt semata. Kemudian Allah Swt sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum Nya.

Hukum Islam diakui adalah merupakan hukum yang hidup (*the living law*) di mana kaedah Hukum Islam sebagian besar diterima oleh masyarakat, artinya nilai-nilai Hukum Islam itu sudah dikenal, diketahui, dipahami, dihormati, diikuti serta ditaati, bahkan telah mendarah daging ke dalam hati

²¹ Al-Ma'idah (5): 120.

sanubari masyarakat. Hal mendarah daging ini dapat disebut dengan *berinternalized*.²²

Prinsip Hukum Islam , “kepemilikan tanah oleh seseorang diakui, di mana pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Bahkan, kewenangan manusia atas kepemilikan harta (*proverty right*) dalam kaidah Hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyah al-khams*”. Karenanya, tidaklah mengherankan jika tanah dalam kajian Hukum Islam tidak hanya dianggap sebagai instrumen yang bernilai ekonomis, namun juga memiliki nilai sosial-humanistik. Konsekuensinya adalah, bahwa dalam Islam tidak diperbolehkan untuk melakukan praktek monopoli terhadap aset tertentu misalnya tanah dan pemilikan tanah oleh seseorang haruslah disertai dengan pertanggungjawaban secara moral.²³

5. Pemberian Ganti Rugi Hak Rakyat dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Islam

Dasar hukum atau landasan hukum pelaksanaan pelepasan atau penyerahan dan ganti rugi hak atas tanah menurut Hukum Islam sebagaimana yang telah dilaksanakan oleh Rasulullah SAW dan Khalifah Umar bin Khattab ra. adalah dengan cara jual beli *al-bai'* *ال ب يع*, dan jual beli dimaksud bukan terbatas

²² Muhammad Abduh, “*Sosial Institution (lembaga Sosial)*”, Ilmu Hukum, (Medan: PPS USU, 1999), hlm. 14.

²³ Abdullah Al Fauzan, *Jam’ul Mahshul fii Syarh Risaalati Ibni Sa’di fil Ushul*, Muqarrar Ma’had Al ‘Ilmi Yogyakarta tahun ajaran 1431-1433, hlm. 46.

hanya jual beli tanah saja tetapi dalam pengertian, semua barang dapat diperjualbelikan asalkan sesuai dengan aturan yang telah diatur dalam Hukum Islam.

Zaman Rasulullah SAW, Disaat Nabi akan mendirikan Masjid Nabawi, “beliau telah membeli tanah penduduk (As’ad bin Zurarah, tanah anak yatim dan sebagian kuburan musyrikin yang telah rusak). Menurut Imam Syafi’i bahwa Pemerintah boleh saja mengambil alih pengelolaan atas tanah apabila dipandang menyangkut atau berkaitan dengan kemaslahatan (kepentingan) kaum muslimin.

6. Proses Pelepasan dan Ganti Rugi Menurut Hukum Islam

Ide Ganti Rugi terhadap korban perdata maupun pidana, sejak awal sudah disebutkan oleh nash al-Qur'an maupun al-Hadis Nabi dan prinsip-prinsip umum syariat Islam, walaupun tidak ada istilah spesifik Ganti Rugi dalam fikih Islam .

Islam memandang Negara sebagai institusi yang mengelola masyarakat suatu Negara. Atas dasar inilah maka Islam memberikan hak sekaligus kewajiban kepada institusi tersebut untuk mengatur relasi antar individu dan individu dengan masyarakat serta hubungan individu, masyarakat dengan Negara. Dalam hal pengaturan fungsi-fungsi sosial tanah, Pemerintah mempunyai otoritas untuk membuat regulasi terkait dengan tanah, untuk mengatur dan menata penggunaan tanah untuk menciptakan kemaslahatan umum.

Otoritas Pemerintah membuat regulasi pertanahan didasarkan pada hak yang dimiliki oleh Pemerintah yaitu hak *iqtha'* yaitu hak memberikan lahan pada pihak lain baik sebagai hak milik atau hak memanfaatkan saja dan *hima'* yaitu otoritas untuk menetapkan tempat lindung sebagai *public space* untuk kemaslahatan bersama. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadis Nabi tentang fungsi-fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan-kepentingan orang lain dan *public space* (ruang publik). Dalam kaitan dengan relasi personal dan sosial di tengah-tengah masyarakat, persoalan pemanfaatan tanah oleh pemiliknya juga harus mempertimbangkan kepentingan orang lain.

Dalam penetapan ganti rugi menurut Hukum Islam unsur-unsur yang paling penting adalah timbulnya *dharar* atau kerugian pada korban. *Dharar* dapat terjadi pada fisik, harta atau barang, jasa dan juga kerusakan yang bersifat moral dan perasaan atau disebut dengan *dharar adabi* termasuk di dalamnya pencemaran nama baik.

Konsep ganti-rugi dalam Hukum Islam lebih menitikberatkan pada hak dan kewajiban antara pihak debitur dan pihak kreditur. Ganti rugi dalam Islam hanya dibebankan pada pihak debitur apabila pihak kreditur dirugikan oleh pihak debitur akibat tidak melaksanakan tanggung jawab atau ingkar janji. Tanggung jawab akad memiliki tiga unsur pokok:

- a. Adanya ingkar janji yang dapat dipersalahkan;
- b. Adanya ingkar janji itu menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor;

- c. Kerugian kreditor disebabkan oleh (memiliki hubungan sebab-akibat dengan) perbuatan ingkar janji debitur.

Dalam Islam istilah tanggung jawab yang terkait dengan konsep ganti-rugi dibedakan menjadi dua:

- a. *Dhaman al-aqdi* (Ganti rugi karna akad), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada ingkar akad;
- b. *Dhaman al-'udwan* (Ganti rugi karna kerugian), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada perbuatan merugikan (*al-fi'l adh-dharr*) atau dalam istilah hukum perdata Indonesia disebut dengan perbuatan melawan hukum.

Dhaman yang dibahas dalam kitab-kitab fikih, menyangkut tiga permasalahan pokok:

- a. Jaminan atas hutang seseorang;
- b. Jaminan dalam pengadaan barang atau tanah;
- c. Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu di muka pengadilan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode

penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Library Research* atau penelitian kepustakaan, yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka.²⁴ Dimana penyusun akan mencari data-data yang bersumber pada peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, skripsi, tesis serta literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan oleh penyusun adalah deskriptif analisis, yaitu penyusun akan mengungkapkan atau memberikan gambaran perundang-undangan dan Hukum Islam mengenai ganti rugi tanah.

3. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, penyusun melakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan normatif, menurut Khairuddin Nasution yang dimaksud dengan pendekatan normatif adalah studi Islam yang menggunakan pendekatan legal-formal dan atau normatif. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan legal formal adalah hal-hal

²⁴ Mahmud, “*metode penelitian Pendidikan*”, (Bandung: pustaka setia, 2011), hlm. 31.

yang terkait dengan halal-haram, salah-benar, berpahala dan berdosa, boleh dan tidak boleh, dan lain sebagainya. Sedangkan yang dimaksud dengan normatif adalah semua ajaran yang terkandung dalam nash.²⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengolahan data adalah suatu proses dalam memperoleh data ringkasan atau angka ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumusan rumusan tertentu.²⁶ Yang mencakup tahapan ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang didapat dari Hukum Islam mengenai ganti rugi atas pengadaan tanah dan peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini adalah UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh penyusun dengan melakukan studi kepustakaan berbagai macam literatur baik berupa buku atau non buku yang berkaitan dengan judul penelitian penyusun. di antaranya

²⁵ Khairuddin Nasution, *Pengantar Studi Islam*, (Yogyakarta: ACAdEMIA dan TAZZAFa, 2009), hlm. 153.

²⁶ M. Iqbal Hasan, *Pokok Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 89.

adalah al-Qur'an, al-Hadis, buku, skripsi, tesis, dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian penyusun.

5. Teknik Analisis Data

Penyusun menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan metode deduktif. Metode deduktif yaitu metode berpikir yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.²⁷ Dalam penelitian ini, data dikumpulkan dan digambarkan dengan Hukum Islam mengenai ganti rugi atas pengadaan tanah dan perundang-undangan, kemudian ditarik kesimpulan yang khusus mengenai permasalahan yang diteliti.

6. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini akan menggunakan sistematika piramida terbalik yang membahas kajian dari umum ke khusus, yang sistematikanya akan dituangkan menjadi lima bab:

- a. Bab *Pertama*, berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Bab ini merupakan pintu masuk utama dari pembahasan yang ada pada bab-bab berikutnya, yang

²⁷ Sukandarrumidi Hayanto, *Dasar-Dasar Penulisan Proposal Penelitian* (Yogyakarta: Gadjah Mada University, Press, 2014), hlm. 18.

menjelaskan dasar dan kerangka sebagai pengantar pemahaman atas isi yang akan disajikan.

- b. Bab *Kedua*, berisi mengenai teori yang akan digunakan dalam menganalisis permasalahan. Dalam bab ini penyusun akan menuliskan berbagai hal yang merupakan landasan teori, tujuannya adalah untuk mendeskripsikan teori-teori yang nantinya dipakai sebagai bahan analisis atas fakta-fakta yang ada dilapangan.
- c. Bab *Ketiga*, berisi gambaran umum objek pembahasan. Dalam hal ini yang menjadi objek kajian dan kemudian dijelaskan secara spesifik.
- d. Bab *Keempat*, merupakan analisis dari penulisan skripsi yang di dalamnya akan menjelaskan dan menguraikan hasil data kemudian di analisis oleh penyusun dari objek penelitian ini. Dalam hal ini objek penelitian mengenai pembangunan di atas tanah yang belum selesai pembayaran ganti ruginya berdasarkan Hukum Islam dan Hukum Positif.
- e. Bab *Kelima*, berisikan kesimpulan atas analisis yang dilakukan dan saran beberapa hal yang menjadi kelemahan untuk ditindak lanjuti.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap proses pembangunan fasilitas umum di atas tanah yang belum diselesaikan pembayaran ganti ruginya sangat wajar dan sudah sepatutnya terjadi. Pada dasarnya setiap pembangunan harus bertujuan untuk meningkatkan harkat dan martabat manusia sebagai warga masyarakat dalam negara hukum Indonesia. Setiap pembangunan juga harus memberikan dampak kemudahan dan kesejahteraan masyarakat. Hal ini memungkinkan diambilnya tanah milik pribadi masyarakat untuk dibangun fasilitas umum.

Pembebasan atau pelepasan hak atas tanah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Positif adalah melalui jual beli atau pemberian ganti rugi. Namun, dalam Hukum Islam hal tersebut diperbolehkan selama sama sama disukai dan disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan dalam Hukum Positif, tanah bisa digunakan oleh pemerintah setelah proses ganti rugi selesai. Maka tidak dibenarkan pemerintah memulai pembangunan di atas tanah yang belum terselesaikan proses ganti ruginya.

B. Saran-Saran

Kepentingan publik harus dipahami secara obyektif, yaitu dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan tujuan semula, karena jika dipahami secara subyektif dapat disalahartikan dimana mungkin terjadi inkonsistensi tentang manfaat yang harus dirasakan oleh masyarakat.

Pemerintah dalam menjalankan hak dan kewajibannya harus menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum dan pembela masyarakat. Ketika mempertimbangkan dan mengevaluasi proses kompensasi, itu harus benar-benar teliti dan adil. Meskipun tidak ada hukum Islam yang merinci pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seseorang tetap harus sangat berhati-hati. Hendaknya pemerintah berusaha untuk lebih menegakkan prinsip keadilan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sebab dalam Hukum Positif ada konsekuensi dunianya, sedangkan dalam Hukum Islam ada azab akhiratnya.

DAFTAR PUSTAKA

Al Qur'an

Departemen Agama, al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta: Syaamil Cipta Media, 2017.

Buku

Abdurrahman, 1993 *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet. 2, Bandung : Alumni.

Abi, Al-Walid Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid Wa An-Nihayah Muqtasid*, (Beirut: Dar Al-Ma'rifah, 1986)

Adrian, Sutedi, 2008, *Hukum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Ghalia Indonesia

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, cet. Ke-5, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).

Alim, Muhammad, 2010 *Asas-Asas Negara Hukum Modern dalam Islam (Kajian Komprehensif Islam dan Ketatanegaraan)*, LKIS.

An-Nabhani, *Muqaddimah ad-Dustûr aw al-Asbâb al-Mujîbah Lahu*, (Beirut, Darul Ummah : 2009).

Asmuni, "Teori Ganti Rugi Dalam Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Hukum dan Peradilan Issues* Vol.2 No.1 (2013).

Bernard, Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011 :117

Bernhard, Limbong, "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan", (Bogor, Margaretha Pustaka : 2011).

Boedi, Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", (Jakarta, Djambatan : 1997).

Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, 2008.

- Cholid, Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013).
- Corry, Enny Setyawati, *Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Pasaman Barat : CV.Azka Pustaka, 2021).
- Djuhaendah, Hasan *Laporan Tim Perumusan Harmonisasi Hukum Kebendaan Menuju Hukum Kebendaan Nasional, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional*, (Jakarta: BPHN-Departemen Kehakiman, 1994/1995).
- Hamdi, “*Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap UU No. 2/2012)*,” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 1.
- Hasan, Muhammad Iqbal, 2002, *Pokok Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.
- Hatta, Mohammad, *Bab-bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah*, Cet. 1,(Yogyakarta: Liberty,2014).
- J.J. H Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya 1996).
- Jaribah bin Ahmad Al-Haritsi, “*Fikih Ekonomi Umar bin al-Khathab*.” (Jakarta, Pustaka Al-Kautsar : 2006).
- Muwahid, “*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Melibatkan Pihak Swasta Perspektif Hukum Islam* ”,*Jurnal al-Daulah*, No. 1, Vol. 7,(2017).
- Nasution, Khairuddin, 2009 *Pengantar Studi Islam* , (Yogyakarta: ACAdEMIA dan TAZZAFa, 2009).
- Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia , 2006).
- Sudikno, Mertokusumo, 2010. *Mengenal Hukum*, Penerbit: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Sudikno, Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cet.-3, (Yogyakarta: Liberty, 2007).

Suganda, Asep Dadan, “*Penyelesaian Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syari’ah,*” *Islam ICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam* Vol 4, (2013),

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D.* (Bandung: ALFABETA, 2010).

Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi.*

Suratmin, *Tafsir Al-Qurthubi,* (Jakarta : Pustaka Azzam, 2010).

Taqiyuddin, an-Nabhani, *As-Syakhshiyah Al-Islam iyah,* (Bogor: Pustaka Fikrul Islam , 2014) Juz II.

Wahbah, az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu.* (Jakarta : Gema Insani, 2011).

Zallum, Abdul Qadim, *Al Amwal fi Daulah al Khilafah,* Beirut : Darul Ummah, 2004

Jurnal

Ade Arif Firmansyah, 2012 *Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Pemerintah Daerah* ,Tesis, UNILA.

Ahmad Said Husnain, *Al-Iqtishad wa Adillatuhu wa Qawaiduhu wa Ushuluhu fi Al-Islam* , (.t.t.p, 1413 H)

Khallaf, Muhammad Abu Zahrah, *Usul Al-Fiqh,* (Beirut: Dar Al-Fikr Al-Arabi, t.t)

Muchsan 1992 *Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lembaga Pembebasan Hak,* Disertasi Doktor Ilmu Hukum UGM, Yogyakarta.

Rusfi, Muhammad. *Filsafat Harta : Prinsip Hukum Islam Terhadap Hak KepemilikanHarta,* Vol 13, No 2 (2016).

Yusuf Qaradhawi, *Peran Nilai Dan Moral Dalam Perekonomian Islam* , Alih Bahasa Didin Hafifuddin Dkk, Cetaka Pertama, Jakarta: Rabbani Press, 1997.

Y. Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup,* dalam Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum,* Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Y.W Sunindhia & Ninik Widiyanti, *Pembaruan Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Jakarta: Bina aksara, 1988.

Zahri Hamid, *Harta Dan Milik Dalam Hukum Islam*, Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Bina Usaha, 1995.

Undang-Undang

Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tanggal 10 September 1980 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA