

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
TENTANG GANTI RUGI TANAH MASYARAKAT  
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL**  
(Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar  
Kabupaten Lampung Selatan)

**SKRIPSI**

**OLEH:  
FIFI FITRIANI  
NPM. 1821030001**



**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1444H/2022M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
TENTANG GANTI RUGI TANAH MASYARAKAT  
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL**  
(Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar  
Kabupaten Lampung Selatan)

**Skripsi**

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-  
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H)

**OLEH:  
FIFI FITRIANI  
NPM. 1821030001**



**Pembimbing I :Khoiruddin, M. S. I**

**Pembimbing II : Helma Maraliza, S.E.I., M.E.Sy**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1444H/2022M**

## ABSTRAK

Ganti rugi berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014, ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Jadi istilah ganti rugi dimaksud dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbeda dengan pengertian ganti rugi sebagai akibat dari ingkar janji dan atau akibat suatu perbuatan melanggar hukum. Kepemilikan terhadap harta yang di dalam Islam diatur dan diarahkan untuk kemaslahatan. Hal ini terkait dengan konsep hak milik dalam Islam yang memberikan batasan-batasan bagi pemilik harta baik dari cara perolehannya maupun cara pembelanjaannya.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana Praktik Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan Bagaimana Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Praktik Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dan dalam kajian menggunakan metode deskriptif analisis yang dilakukan penulis untuk meneliti Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dalam peraturan pemerintah ganti kerugian sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena pemberian ganti rugi telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Pasal 15 ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Dalam hal ini Kementerian Perhubungan Direktorat Jendral telah memberi ganti rugi sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Tetapi menurut Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik ganti rugi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan apabila dilihat dari prinsip kemaslahatan, pembangunan Jalan Tol belum memenuhi syari'at Islam. Dalam Islam harus mengutamakan kemaslahatan kedua belah pihak yang terlibat atau pengadaan tanah itu sendiri. Pada

praktiknya musyawarah dalam penetapan besarnya ganti kerugian bukan untuk mengemukakan pendapatnya mengenai besarnya ganti kerugian tetapi hanya dilakukan secara sepihak yang mana musyawarah tersebut hanya untuk menyepakati besarnya ganti kerugian sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).Masalah yang muncul saat masyarakat merasa dirugikan dengan harga ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Lampung Selatan.Dengan adanya penelitian ini, diharapkan mampu menjelaskan bagaimana praktik pemberian ganti kerugian pembebasan tanah ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif.



## SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan di Bawah Ini:

Nama : Fifi Fitriani  
Npm : 1821030001  
Jurusan/ Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Ganti Rugi Tanah Masyarakat Penggantian Jalan Tol** (Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan di duplikasi ataupun saudara dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpanan di dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya adapada penyusunan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi

Bandar Lampung, 10 Juli 2022  
Penulis,



**FIFI FITRIANI**  
Npm. 1821030001



**KEMENTERIAN AGAMA  
UIN RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

**Jln. Letkol H. Endro Surtamin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721) 703289**

**PERSETUJUAN**

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi saudara:

**Nama Mahasiswa : Fifi Fitriani**  
**NPM : 1821030001**  
**Program Studi : Mu'amalah**  
**Fakultas : Syari'ah**  
**Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif  
Tentang Ganti Rugi Tanah Masyarakat  
Penggantian Jalan Tol ( Studi di Desa Muara  
Putih Kecamatan Natar Kabupaten  
Lampung Selatan)**

**MENYETUJUI**

Untuk di munaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang  
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Khoiruddin, M. S. I.**

**Helma Maraliza, S.E.I., M.E.Sy.**

**NIP.197807252009121002NIP.**

**NIP.**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Mu'amalah**

**Khoiruddin, M. S. I.**

**NIP.197807252009121002**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UIN RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Jln. Letkol H. Endro Surtamin Sukarame Bandar Lampung, Telp. (0721) 703289**

**PENGESAHAN**

Sketsa dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Ganti Rugi Tanah Masyarakat Penggantian Jalan Tol (Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan)”**, Disusun oleh, **Fifi Fitriani, NPM 1821030001**, Program Studi **Muamalah** siap diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Hari/Tanggal **Kamis, 20 Oktober 2022**

**TIM PENGUJI**

**Ketua Sidang : Susi Nur Kholidah, M.H**

  
(.....)

**Sekretaris : Alan Yati, SH., M.H**

  
(.....)

**Penguji I : Dr. Zuhрани, S.H., M.H**

  
(.....)

**Penguji II : Khoiruddin, M. S. I.**

  
(.....)

**Penguji III : Helma Maraliza, S. E.I., M.E.Sy.**

  
(.....)



## MOTTO

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾

“Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya  
dan janganlah kamu merajalela di muka bumi  
dengan membuat kerusakan”

(QS. Asy-Syura (26) : 183 )

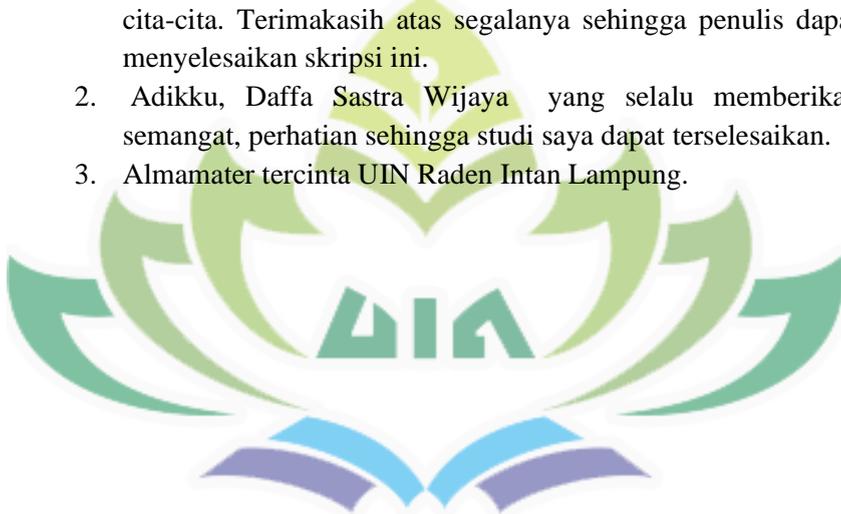


## PERSEMBAHAN

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

*Alhamdulillahirobbil'alamin.* Dengan rasa syukur kepada Allah SWT, atas segala nikmat, karunia, kekuatan, kesabaran, dan kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk mempersembahkan sesuatu kepada orang-orang yang saya hormati dan saya cintai. Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Orang tuaku, Bapak Ponidi dan Ibu Sriyatun yang telah membesarkan, mendidik, sabar, dan berdoa untuk saya. Terimakasih atas segala semangat dukungan, nasihat, dan segala perjuangan untuk anak kalian ini yang sedang mengejar cita-cita. Terimakasih atas segalanya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Adikku, Daffa Sastra Wijaya yang selalu memberikan semangat, perhatian sehingga studi saya dapat terselesaikan.
3. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung.



## RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Fifi Fitriani dilahirkan pada tanggal 27 Juni 2000, Tempat Lahir Natar. Anak pertama dari dua bersaudara, buah pernikahan dari pasangan Bapak Ponidi dan Ibu Sriyatun..

Riwayat pendidikan pada :

1. SD Negeri 4 Natar, lulus pada tahun 2012.
2. SMP Budi Karya Natar, lulus pada tahun 2015.
3. SMANegeri 1 Natar, lulus pada tahun 2018.
4. Pada tahun 2018 melanjutkan pendidikan kejenjang pendidikan tinggi di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 10 Juli 2022

Penulis

**Fifi Fitriani**

Npm. 1821030001

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Ganti Rugi Tanah Masyarakat Penggantian Jalan Tol (Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan)”. Dapat diselesaikan. Sholawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut-pengikutnya.

Skripsi ini sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dalam bidang Ilmu Syariah.

Penulis menyadari bahwa terselesainya skripsi ini tidak lepas atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M. Ag., Ph. D. Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M. H. Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M. S. I. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekaligus Pembimbing I dan Ibu Susi Nurkholidah, S.H., M. H. Selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
4. Ibu Helma Maraliza, S.E., M. Sy. Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing, serta memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh dosen, pegawai, dan seluruh staf karyawan di lingkungan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

6. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
7. Kepala Desa serta staf karyawan yang telah memberikan izin untuk penelitian dan berkenan memberi bantuan, selama penelitian.
8. Warga Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan, terimakasih atas informasi yang diberikan sehingga membantu dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini.
9. Sahabat-sahabatku, Saevi, Dapit Fajrian, Anisa, Hasri Sri Rahma, Hardi Wijaya, Novita Anggraini, Anggi Widyawati, Dewi Yuliantika, Adelia Pratiwi, Afrinda Indriani, Annisa Mughnie Fathona , Ardian Nurhuda, Bithian Cikashema, Nova Puspita Sari, Rika Rahma Wati, Rizka Dwi Aryanti, Rya Ristia, Siti Nurfadila, dan Zulham Donni Sireg yang telah memberi dukungan selama ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini disebabkan masih terbatasnya ilmu dan teori penelitian yang penulis kuasai. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat, tidak hanya untuk penulis tetapi juga untuk para pembaca. Aamiin.

Bandar Lampung, 10 Juli 2022  
Penulis

**Fifi Fitriani**  
Npm. 1821030001

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>v</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan Judul .....	1
B. Latar Belakang Masalah .....	3
C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian .....	8
D. Rumusan Masalah .....	9
E. Tujuan Penelitian .....	9
F. Manfaat Penelitian .....	9
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	10
H. Metode Penelitian .....	13
I. Sistematik Pembahasan .....	18
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Ganti Rugi .....	21
1. Pengertian Ganti Rugi .....	21
2. Bentuk dan Dasar Ganti Rugi .....	23
3. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	25
4. Ketentuan Hukum Ganti Rugi Tanah Menurut Hukum Islam .....	29

B. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Tanah.....	31
1. Konsep Kepemilikan Tanah .....	31
2. Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Islam ...	32
3. Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Positif ...	36
4. Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah .....	39
5. Pelapasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dalam Hukum Islam .....	42
C. Pembangunan Jalan Tol .....	43
1. Prosedur Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol...	43
2. Asas Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol .....	45

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Profil Desa <u>Muara Putih</u> Kecamatan Natar Kabupaten <u>Lampung Selatan</u> .....	49
B. Praktik Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa <u>Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan</u> .....	54

### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Praktik Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa <u>Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan</u> .....	65
B. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa <u>Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan</u> .....	66

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	71
B. Rekomendasi .....	72

### **DAFTAR RUJUKAN**

#### **LAMPIRAN**

Lampiran 1 Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi

Lampiran 2 Surat Balasan Permohonan Riset

Lampiran 3 Surat Pedoman Wawancara

Lampiran 4 Dokumentasi

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1	Daftar Nama Kepala Desa ..... 50
3.2	Data Batasa Desa..... 51
3.3	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin ..... 51
3.4	Data Penduduk Golongan Umur..... 52
3.5	Data Jumlah Penduduk Menurut Agama ..... 52
3.6	Jumlah Penduduk Pendidikan..... 53
3.7	Data Jumlah Penduduk Menurut Pencaharian ..... 53
3.8	Data Jumlah Penduduk Kesejahteraan..... 53
3.9	Data Jumlah Penduduk Menurut Pengangguran ..... 54
3.10	Data Warga Yang Terkena Dampak Ganti Rugi..... 58



## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1 Tahapan Kegiatan Pengadaan Tanah .....	59



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebelum diadakan pembahasan lebih lanjut tentang judul skripsi ini terlebih dahulu akan dijelaskan pengertian judul. Sebab judul merupakan kerangka dalam bertindak, apalagi dalam suatu penelitian ilmiah. Hal ini untuk menghindari penafsiran yang berbeda dikalangan pembaca. Maka perlu adanya suatu penjelasan dengan memberi arti beberapa istilah yang terkandung di dalam judul penelitian ini. Penelitian yang akan dilakukan ini adalah berjudul: Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Ganti Rugi Tanah Masyarakat Untuk Pembangunan Jalan Tol (Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan). Adapun beberapa istilah yang perlu penulis uraikan yaitu sebagai berikut:

1. Tinjauan Hukum Islam yaitu hasil meninjau pendapat atau pandangan.<sup>1</sup> Seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.<sup>2</sup>
2. Tinjauan Hukum Positif meninjau dan di sebut juga ius constitutum yang berarti asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.<sup>3</sup>
3. Ganti Rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun nonfisik, kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, yang berkaitan dengan

---

<sup>1</sup>Departemen Pendidikan, "Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia" (Jakarta: balai pustaka, 1990), 1898.

<sup>2</sup>Amir Syarifuddin, "Garis-Garis Besar Fiqh" (Prenda Media, 2003), 9.

<sup>3</sup>I Astawa, *Dinamika Hukum Dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia*,"(Jakarta: Alumni, 2008), 56.

kelangsungan hidup yang lebih baik dari kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan.<sup>4</sup>

4. Tanah merupakan salah satu media tumbuh tanaman, baik tanaman semusim maupun tanaman tahunan untuk kemaslahatan manusia dan makhluk hidup lainnya. Didalam UUPA pasal 4 di nyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari negara di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang di sebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan di punyai oleh orang-orang.<sup>5</sup>
5. Pembangunan merupakan bentuk perubahan sosial yang terarah dan terencana melalui berbagai macam kebijakan yang bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat.<sup>6</sup> Sedangkan menurut Johan Galtung pembangunan adalah upaya untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia, baik secara individual maupun kelompok, dengan cara-cara yang tidak menimbulkan kerusakan, baik terhadap kehidupan sosial maupun lingkungan sosial.
6. Jalan Toldi kenal di Indoneisa dengan istilah jalan bebas hambatan yang tujuannya untuk mempersingkat waktu tempuh dari satu tempat ke tempat yang lain.<sup>7</sup> Jamie S. Davidson mendefinisikan jalan tol dengan istilah Expressway yang berarti jalan raya kelas tinggi dengan akses terbatas yang dipasang tarif. Jalan tol yaitu jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan

---

<sup>4</sup>Peraturan Presiden, *PERPRES No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* [JDIH BPK RI], accessed August 31, 2022, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/42001/perpres-no-65-tahun-2006>.

<sup>5</sup>H Muhammad Yamin, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*,(Medan : Pustaka Bangsa Press, 2004), 26.

<sup>6</sup>Imam Harjanto, *Teori Pembangunan*,(Malang : UB Press, 2011), 12.

<sup>7</sup>Jamie S. Davidson.*Menaja Jalan, Ter. Achmad Choirudin*.(Yogyakarta: INSISTPress,2019), 2.

sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.<sup>8</sup>

Berdasarkan penegasan judul yang telah diuraikan yang dijadikan sebagai pedoman definisi ahli yang digunakan dalam penelitian ini maka dalam penelitian ini yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Ganti Rugi Tanah Masyarakat Untuk Pembangunan Jalan Tol (Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan) adalah untuk meninjau bagaimana hukum Islam dan hukum positif atas ganti rugi tanah masyarakat dari pihak pertama dalam pembangunan jalan tol di desa Muara Putih kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

## **B. Latar Belakang Masalah**

Pasal 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>9</sup> Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan untuk kepentingan pribadinya. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam keadaan tertentu peraturan tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat).

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan

---

<sup>8</sup>R I Kementerian Perhubungan, *Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan*, (Jakarta, 2004).

<sup>9</sup>Rusmini Rusmini and Windi Arista, *Penerapan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dalam Hubungannya Dengan Pembangunan Di Kawasan Industri*, *Justici* 12, no. 1 (2020): 57–67.

digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berkenaan dengan pengambilan tanah masyarakat yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak sesuai Pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah, atas hak menguasai negara diatur didalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 33 ayat (3) dan Undang- Undang Dasar dalam Pasal 1. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.<sup>10</sup>

Hukum Islam kepemilikan adalah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan Syariat dan merupakan hak khusus yang didapat si pemilik, sehingga mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran yang digariskan oleh Syariat. Islam tidak membenarkan seseorang mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena milik pribadi dalam Islam itu benar-benar

---

<sup>10</sup>Bakri Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), 5.

dihargai dan dihormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum syara. Seperti contoh memberikan ganti rugi dengan harga yang sepadan atau jual beli dimana ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik.

Seperti dalam firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 sebagai berikut:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*. (Qs. An-Nisa' ayat 29)

Maksud ayat diatas adalah bahwa Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan atau menggunakan harta orang lain dengan cara yang batil yaitu yang tidak dibenarkan oleh syariat, oleh sebab itu dalam islam secara tegas disebutkan Allah dalam kitab suci Al-Qur'an, tentang penjagaan terhadap hak-hak manusia. Selai itu, ayat diatas mempertegas bahwa pengadaan tanah memiliki konsepsi tersendiri, hal ini berkaitan erat dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*) dan pendistribusian (*tauzi*) tanah.

Pembebasan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan terdapat beberapa unsur-unsur yang merugikan kepemilikan hak atas

tanah, menurut warga desa Muara Putih adalah satu warga yang tanahnya dipergunakan untuk jalan tol selama proses prasurvei penetapan lokasi dan musyawarah ganti rugi tanah terapat bayak intervensi (campur tangan dalam urusan politik, ekonommi, sosial dan budaya) dari pemerintah supaya warganya mau menghibahkan sebagian tanahnya yang terlintasi pembangunan jalan tol.

Kepentingan umum untuk pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti jalan tol, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Pemerintah menghadapi banyak masalah, diantaranya masalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah serta masalah ganti rugi yang dikuasai atau dimiliki rakyat, karena menyangkut dua kepentingan yaitu kepentingan pemerintah yang berhadapan dengan kepentingan rakyat. Hal ini terjadi biasanya disebabkan oleh faktor tarik menarik kepentingan yang ada di dalam masyarakat, untuk menentukan siapa yang paling berhak dalam memanfaatkan fungsi tanah demi kepentingan masing-masing kelompok marjinal, kelompok pengusaha atau pemilik modal dan kelompok struktur pemerintah.

Tujuan kekuasaan dan kepemimpinan pemerintahan adalah untuk menjaga sistem ketertiban supaya masyarakat dapat menjalankan kehidupan yang wajar, menjamin diterapkannya perlakuan adil kepada setiap warga masyarakat, melakukan pekerjaan umum dan memberi pelayanan, atau yang akan lebih baik jika dikerjakan oleh pemerintah, melakukan upaya-upaya untuk meningkatkan kesejahteraan sosial menerapkan kebijakan ekonomi yang menguntungkan masyarakat luas, menciptakan kondisi yang memungkinkan setiap anggota masyarakat untuk mengembangkan kemampuan dan kreativitasnya untuk mencapai tujuan bersama.<sup>11</sup> Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, strategi

---

<sup>11</sup>Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Siyasah; Teminologi Dan Lintasan Sejarah Politik Islam Sejak Muhammad SAW, Hingga Al-Khulafa Ar-Rasyidin*, (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2015) 121.

pemerataan pembangunan jalan tol diberbagai wilayah Indonesia menjadi salah satu upaya pilihan pemerintah.<sup>12</sup>

Sejauh ini pembangunan jalan tol yang telah dilakukan pun termasuk progres yang cukup signifikan, karena pembangunan tersebut merupakan proses yang amat berurusan dengan harkat martabat masyarakat sehingga dengan adanya pemaksimalan pembangunan diyakini bisa mendorong pertumbuhan ekonomi dan sosial, juga menjadi strategi peningkatan mobilitas pada koridor-koridor utama di Indonesia serta menjadi pendorong kualitas logistik di Indonesia. Adanya Peraturan Presiden RI Nomor 65 Tahun 2006, tentang perubahan atas Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian pengadaan tanah atau tentang bentuk ganti rugi dan cara penetapan besarnya ganti kerugian, bentuk dan dasar perhitungan ganti kerugian juga ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan dari ketentuan peraturan hukum tersebut maka pada prinsipnya pembebasan tanah untuk kepentingan umum tersebut dilakukan dengan cara pelepasan hak yang diperoleh dari tanah milik warga desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan tersebut dan dalam kegunaannya tanah tersebut di gunakan untuk membangun fasilitas umum berupa jalan tol. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Ganti Rugi Tanah Masyarakat Untuk Pembangunan Jalan Tol di Desa Muara Putih Kecamatan Natar

---

<sup>12</sup>Presiden Jokowi, *Ketersediaan Infrastruktur Menjadi Pondasi Indonesia Menuju Negara Maju*, <https://www.pu.go.id/berita/view/17651/presiden-jokowi-ketersediaan-infrastruktur-menjadi-pondasi-indonesia-menuju-negara-maju>., accessed August 31, 2022, <https://sda.pu.go.id/balai/bwssumatera1/article/presiden-jokowi-ketersediaan-infrastruktur-menjadi-pondasi-indonesia-menuju-negara-maju>.

Kabupaten Lampung Selatan sangat menarik untuk dikaji. Dari pemaparan diatas penulis tertarik untuk melakukan analisa pembebasan tanah tersebut yang tertuang dalam judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Ganti Rugi Tanah Masyarakat Untuk Pembangunan Jalan Tol” (Studi di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan).

### C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian

Fokus dan sub-Fokus penelitian ini meliputi

1. Fokus dalam penelitian ini adalah tinjauan hukum Islam dan hukum positif ganti rugi tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol.
2. Sub fokus dalam penelitian ini adalah
  - a. Praktik pembebasan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.
  - b. Penetapan lokasi dan musyawarah ganti rugi tanah terdapat banyak intervensi (campur tangan dalam urusan politik, ekonomi, sosial dan budaya) dari pemerintah supaya warganya mau menghibahkan sebagian tanahnya yang terlintasi pembangunan jalan tol
  - c. Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah jalan tol, kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif terhadap permasalahan ganti rugi tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan yang hendak diteliti adalah

1. Bagaimana praktik ganti rugi tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif tentang praktik ganti rugi tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan

1. Untuk mengetahui praktik ganti rugi tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.
2. Untuk mengetahui Tinjauan hukum Islam dan hukum positif tentang praktik ganti rugi tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Ada dua manfaat yang diambil dari penelitian ini yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis kedua manfaat itu dapat diuraikan sebagai berikut. Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan-masukan dalam bidang hukum tertulis seperti peraturan pemerintah tentang ganti rugi tanah dan fungsi sosial dari tanah serta pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## 2. Manfaat Praktis.

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara nyata kepada :

- a. Bagi Penulis, selain untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program strata satu program studi hukum ekonomi syari'ah, juga untuk memperluas dan menambah pengetahuan mengenai prosedur pemberian ganti rugi hak Rakyat berdasarkan tinjauan hukum islam dan hukum positif.
- b. Bagi kalangan akademisi, untuk memberikan gambaran pemikiran, terutama yang berkesempatan dan berminat melakukan penelitian tentang tinjauan hukum Islam tentang ganti rugi hak Rakyat berdasarkan tinjauan hukum Islam dan hukum positif.
- c. Bagi Masyarakat pada umumnya, penulis berharap dengan sajian tulisan ini akan lebih ikut mencerdaskan kehidupan hukum masyarakat. Sehingga masyarakat akan lebih berhati-hati dalam menentukan langkah-langkah hukumnya terutama dalam bidang pemberian ganti rugi pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

## G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Kajian penelitian terdahulu yang relevan mengemukakan hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan topik penelitian yang akan dilaksanakan. Kajian penelitian terdahulu dapat bersumber dari penelitian nasional dan penelitian internasional dalam bentuk artikel jurnal penelitian sebagai sumber yang relevan. Beberapa penelitian yang sudah dilakukan dari jurnal nasional yang disajikan sebagai berikut:

1. Penelitian Shelin Nabila Wibowo (2021) dengan judul Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. Menunjukkan bahwa

hasil penelitian pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Cisumdawu masih terdapat inkonsistensi pengaturan serta dalam pelaksanaannya masih timbul permasalahan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah. Terbitnya Perpres Nomor 66 Tahun 2020 dapat menjadi solusi untuk memberikan kepastian hukum yang menjawab beberapa permasalahan terkait ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Cisumdawu karena dengan dibentuknya dana jangka panjang pada rekening kas LMAN dan pengawasan BPKP yang kini berada di luar tahapan pengadaan tanah dapat mempercepat penyaluran dana ganti kerugian agar segera sampai ke tangan pihak yang berhak.<sup>13</sup> Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol sedangkan perbedaannya adalah pada subjek penelitian dilakukan di provinsi Lampung Selatan serta kajian yang dilakukan yaitu hukum positif dan hukum Islam.

2. Penelitian Birman Simamora (2017) dengan judul *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai*. Hasil penelitian, Pertama, pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Pekanbaru–Kandis–Dumaiberdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 belum terwujud sebagaimana yang diharapkan khususnya mengenai kesepakatan bentuk dan besarnya nilai ganti rugi. Kedua, mekanisme penyelesaian hukum ketika pemilik hak atas tanah menolak bentuk dan besaran ganti rugi berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pada saat ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak

---

<sup>13</sup>Shelin Nabila Wibowo, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, *Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu*, *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2021): 191–209.

yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>14</sup> Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol sedangkan perbedaannya adalah pada subjek penelitian dilakukan di provinsi Lampung Selatan serta kajian yang dilakukan yaitu hukum positif dan hukum Islam.

3. Penelitian Setiyo Utomo (2020) dengan judul Problematika Proses Pengadaan Tanah. Hasil penellirian menunjukkan bahwa Pengadaan tanah di Kabupten Kutai barat masih terkendala terkait payung hukum berupa peraturan daerah yang memberikan akses untuk proses pengadaan tanah di Kabupaten Kutai Barat. Tidak adanya legalitas sertifikat tanah menjadi kendala pemerintah untuk melaksanakan pengadaan tanah sehingga akan memicu terjadinya konflik agraria. Untuk itulah pengadaan tanah tentunya masyarakat harus memiliki rasa keikhlasan apabila tanah yang telah masuk dalam kegiatan pembangunan, namun pemerintah harus memberikan kompensasi bagi masyarakat yang terkena imbas terhadap pembangunan daerah. Konsep pengadaan tanah yang dilakukan dalam suatu daerah harus adanya pembentukan peraturan daerah terlebih dahulu sehingga dalam proses pengadaan tanah masyarakat mengetahui dasar hukum dan pemerintah memiliki dasar hukum dalam pengadaan tanah. Keadilan bagi masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah maka pemerintah harus memiliki sistem yang ideal untuk memberikan keadilan bagi masyarakat dalam hal pengadaan tanah.<sup>15</sup> Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pengadaan tanah bagi

---

<sup>14</sup>Birman Simamora, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru–Kandis–Dumai*, *Jurnal Hukum Respublica* 17, no. 1 (2017): 170–88.

<sup>15</sup>Setiyo Utomo, *Problematika Proses Pengadaan Tanah*, *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 5, no. 2 (2020): 20–36.

pembangunan jalan tol sedangkan perbedaannya adalah pada subjek penelitian dilakukan di provinsi Lampung Selatan serta kajian yang dilakukan yaitu hukum positif dan hukum Islam.

4. Penelitian Gallantry dkk., (2021) dengan judul Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penerapan Prinsip Keadilan dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan keadilan yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik, sehingga terdapat beberapa ketentuan yang memberikan akses kepada masyarakat untuk memperoleh keadilan tersebut. Penerapan prinsip keadilan ini juga terdapat pada hukum Islam pada zaman Rasulullah dalam rangka penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Pengkajian dilakukan terhadap penerapan prinsip keadilan pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia ditinjau dari penerapan keadilan pada pengadaan tanah menurut hukum Islam pada zaman Rasulullah.<sup>16</sup> Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol sedangkan perbedaannya adalah pada subjek penelitian dilakukan di provinsi Lampung Selatan serta kajian yang dilakukan yaitu hukum positif dan hukum Islam.

## H. Metode Penelitian

Setiap penelitian memerlukan metode dan tehnik pengumpulan data tertentu sesuai dengan masalah yang

---

<sup>16</sup>Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat, and Fokky Fuad Wasitaatmadja, *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional Dan Hukum Islam*, *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2021): 62–78.

diteliti. Penelitian adalah sarana yang digunakan oleh seseorang untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan demi kepentingan masyarakat luas.<sup>17</sup>

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian dengan upaya peneliti mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan, yaitu Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.<sup>18</sup>

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisa data yang ada untuk menarik kesimpulan dan status hukum dari peneliti.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian dengan ciri yang sama. Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.<sup>19</sup> Adapun populasi dalam penelitian ini berjumlah 53 warga Desa Muara Putih yang rumah ataupun lahan pertanian terkena pembangunan jalan Tol.

---

<sup>17</sup>Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia," *The Legal Protection of Consumer Rights in Sale-Purchase through E-Commerce*, 1986, 32.

<sup>18</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), 27.

<sup>19</sup>Ibid, 80.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti dalam suatu penelitian.<sup>20</sup> Untuk menentukan sampel, maka yang akan menjadi rujukan adalah teori yang dikemukakan oleh Suharsimi Arikunto yang menyatakan bahwa: apabila subjek kurang dari 100 orang, maka lebih baik diambil semua, namun jika jumlah populasinya besar dapat diambil antara 10-15% atau 20-50% atau lebih. Oleh karena itu, berdasarkan jumlah sampel yang dijelaskan. Penulis mengambil sampel Kepala Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan 5 warga yang rumah dan lahan nya terkena pembangunan jalan tol.<sup>21</sup>

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti. Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti dengan melakukan observasi dan wawancara dengan Kepala Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan warga yang rumah dan lahan nya terkena pembangunan jalan tol.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, misalnya di dapat dengan cara membaca buku-buku, artikel, jurnal serta bahan lainnya yang terkait

---

<sup>20</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineke Cipta, 2006) 130.

<sup>21</sup>Ibid, 131.

dengan penelitian, yang bertujuan untuk memperkuat penelitian serta melengkapi informasi.<sup>22</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan maka peneliti menggunakan teknik dan alat pengumpulan data sebagai berikut:

### a. Observasi

Observasi adalah perhatian terfokus terhadap gejala, kejadian atau sesuatu dengan maksud menafsirkannya, menggunakan faktor-faktor penyebabnya, dan menemukan kaidah-kaidah yang mengaturnya.<sup>23</sup> Dengan observasi, dapat kita peroleh gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial yang sukar diperoleh dengan metode lain. Teknik ini digunakan untuk pengumpulan data dan informasi melalui kombinasi antara observasi langsung dan wawancara secara formal atau informal dalam waktu bersamaan.<sup>24</sup> Sehingga peneliti memperoleh situasi sosial dan memahami kegiatan terkait dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Hasil pengamatan/penelitian kemudian di catat pada lembar penelitian.

### b. Wawancara

Wawancara adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden. Wawancara bermakna berhadapan langsung antara interviewers dengan responden, dan

---

<sup>22</sup>Ibid, 29.

<sup>23</sup>Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018), 38.

<sup>24</sup>Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relations Dan Komunikasi*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2018), 39.

kegiatannya dilakukan secara lisan.<sup>25</sup> Wawancara juga dapat diartikan sebagai tanya-jawab antara dua orang atau lebih secara langsung. Wawancara juga disebut interview, yaitu pengumpulan data melalui tanya jawab sepihak yang dikerjakan secara sistematis dan berdasar pada tujuan pendidikan.<sup>26</sup> Pewawancara disebut dengan interviewer, sedangkan orang yang diwawancara disebut dengan interview.<sup>27</sup> Alasan peneliti mengambil teknik wawancara yaitu agar peneliti dapat menggali informasi dari narasumber yang terpercaya.

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable berupa catatan, transkrip dan buku-buku, surat kabar, majalah dan sebagainya.<sup>28</sup> Teknik dokumentasi adalah teknik yang digunakan untuk menelusuri data historis.<sup>29</sup> Alasan peneliti mengambil teknik dokumen adalah dengan dokumentasi ini dapat menjadikan bukti yang akurat untuk suatu penelitian tanpa adanya ilegal data dari suatu penelitian.

## 6. Teknik Pengolahan Data

Adapun dalam metode pengolahan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

### a. *Editing* (Pemeriksaan data)

Merupakan memeriksa daftar pertanyaan yang telah diserahkan oleh para pengumpul data. Tujuan dari pada editing sendiri adalah untuk mengurangi kesalahan atau

---

<sup>25</sup>P Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori DanPraktek*,(Jakarta: Rineka Cipta, 2014),39.

<sup>26</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*,(Jakarta: Rineka Cipta, 2018), 102.

<sup>27</sup>Purnomo Setiady Akbar Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial*,(Jakarta: Bumi Aksara, 2016), 58.

<sup>28</sup>Sorimuda Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*,(Jakarta: Bumi Aksara, 2017), 106.

<sup>29</sup>M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*,(Jakarta: Prenada Media Group, 2017),124.

kekurangan yang ada di dalam daftar pertanyaan yang sudah diselesaikan sampai sejauh mungkin.

b. *Sistemazing* (Sistematika data)

*Sistemazing* yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah. Berdasarkan pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang diidentifikasi dari rumusan masalah.

5. Analisis Data

Setelah data terhimpun, selanjutnya data dianalisa secara kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tulisan atau lisan dari orang-orang yang telah diinterview.<sup>30</sup> Setelah analisa data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan cara berpikir induktif. Cara berpikir induktif adalah metode menganalisa data dengan cara bermula dari data tersebut yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan menjadi bersifat umum.

**I. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan secara keseluruhan dalam penelitian ini terdiri dari 3 bagian yakni :

Pertama, bagian formalitas yang terdiri dari : halaman judul, abstrak, surat pernyataan, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, daftar riwayat hidup, daftar isi.

Kedua, bagian isi terdiri dari 5 bab, yakni bab I tentang pendahuluan. Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yakni

---

<sup>30</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* , (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2001), 101.

penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan sub fokus masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, sistematika pembahasan. Hal ini dimaksudkan sebagai kerangka awal dalam mengantarkan isi pembahasan kepada bab selanjutnya.

Bab II berisi tentang landasan teori yang berkaitan dengan kerja sama bagi hasil. Dalam bab ini terdiri dari 3 sub yakni Ganti Rugi, Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Tanah, dan Pembangunan Jalan Tol.

Sub bab Ganti Rugi terdiri dari Pengertian Ganti Rugi, Bentuk dan Dasar Ganti Rugi, Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Sub bab tentang Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Tanah terdiri dari Konsep Kepemilikan Tanah, Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Islam, Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Positif, Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah, Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dalam Hukum Islam.

Sub bab Pembangunan Jalan Tol terdiri dari Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol, dan Asas Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol.

Bab III tentang Deskripsi Objek Penelitian dalam sub ini terdiri dari 2 bagian, yaitu Profil Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan Praktik Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

Bab IV berisi tentang Analisis Penelitian dalam sub ini terdiri dari 2 bagian, yaitu Praktik Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan dan Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

Bab V tentang penutup, yaitu meliputi kesimpulan dan rekomendasi.

Sementara bagian ketiga dalam penulisan penelitian ini adalah bagian yang berisi tentang daftar pustaka, dan lampiran.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Ganti Rugi Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Ganti Rugi.

Istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (wanprestasi), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggungan kerugian. Sehubungan dengan istilah tersebut diatas, bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi.<sup>1</sup>

Sedangkan Subekti mengatakan, Bahwa seorang debitur telah diperingatkan dengan tegas dan ditagih janjinya, apabila tetap tidak melaksanakan prestasinya maka dinyatakan lalai atau alpa dan kepadanya diberikan sanksi-sanksi yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko. Demikian juga beliau menyatakan bahwa Undangundang pertanggungan merupakan suatu perjanjian, dimana penanggung menerima premi dengan kesanggupan mengganti kerugian keuntungan yang ditanggung atau yang mungkin diderita sebagai akibat tertentu.<sup>2</sup>

Jadi kalau dilihat dari pendapat sebagaimana tersebut bahwa tuntutan ganti rugi hanya dapat dinyatakan dengan uang. Dan selanjutnya timbul pertanyaan apa yang dimaksud dengan pengertian ganti rugi tersebut, istilah ganti rugi biasanya terjadi akibat adanya ingkar janji dan perbuatan melanggar hukum. Dalam pemenuhan prestasi kewajiban terletak pada debitur, sehingga apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban tersebut bukan karena keadaan

---

<sup>1</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1977),18.

<sup>2</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), 163.

memaksa, maka si debitur dinyatakan lalai. Adapun bentuk dari pada ingkar janji ada tiga macam yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.<sup>3</sup>

Sehubungan dengan dibedakan ingkar janji seperti diatas timbul persoalan apakah debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak memenuhi prestasi sama sekali. Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan kedalam terlambat memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali. Seorang debitur yang dinyatakan lalai dapat membawa akibat kerugian pada dirinya, karena sejak itu si debitur berkewajiban mengganti kerugian dikarenakan perbuatannya, sehingga si Kreditur dapat menuntut kepada debitur berupa:

- 1) Pemenuhan perikatan.
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- 3) Ganti rugi.
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- 5) Pembatalan dengan ganti rugi<sup>4</sup>

Tuntutan ganti rugi karena wanprestasi ketentuan yang dipakai adalah Pasal 1365 KUH perdata, pada dasarnya untuk tuntutan karena wanprestasi harus dapat dibuktikan dahulu bahwa kreditur telah menderita kerugian dan beberapa jumlah kerugian itu.

---

<sup>3</sup>Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung : Binacipta, 1977),18.

<sup>4</sup>Ibid, 18.

Pasal 1246 KUH Perdata disebutkan bahwa faktor-faktor yang dapat menentukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi yaitu:

1. Kerugian yang nyata diderita.
2. Keuntungan yang harus diperoleh.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas apabila ganti rugi ditafsirkan secara luas yaitu suatu perjanjian atau perikatan yang diadakan antara debitur dan kreditor yang mengikat secara hukum dimana salah satu pihak (debitur) melakukan kelalaian atau alpa karena sesuatu hal tertentu yang karena keadaan memaksa yang menyebabkan pihak lain (kreditor) mengalami kerugian dan dengan kejadian itu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasinya.

Pengertian ganti rugi berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014, ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Jadi istilah ganti rugi dimaksud dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbeda dengan pengertian ganti rugi sebagai akibat dari ingkar janji dan atau akibat suatu perbuatan melanggar hukum.

## **2. Bentuk Dan Dasar Ganti Rugi**

Pengadaan Tanah Sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden 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.

Sedangkan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya kurang dari satu hektar menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 59 ayat :

- (1) Bentuk atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

Sebagaimana mana tersebut maka penuliskan menguraikan pendapat John Salindeho mengenai pengertian harga dasar dan harga umum setempat atas tanah yang terkena pembebasan hak atas tanah. Karena dikatakan Harga dasar atau NJOP maka harus menjadi dasar untuk menentukan hargatanah/uang ganti rugi untuk tanah. Sedangkan harga umum setempat diartikan suatu harga tanah yang terdapat secara umum dalam rangka transaksi tanah di suatu tempat.<sup>5</sup> Boleh dikata harga umum yaitu setempat atau harga pasaran adalah hasil rata-rata harga penjualan pada suatu waktu tertentu, sedangkan tempat berarti suatu wilayah/lokasi didalam 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 diantaranya:

1. Didasarkan pada produk hukum putusan yang bersifat mengatur.
2. Ganti rugi baru dapat dibayarkan setelah diperoleh hasil keputusan final musyawarah.
3. Mencakup bidang tanah, bangunan serta tanaman yang dihitung berdasarkan tolok-ukur yang telah disepakati.

---

<sup>5</sup>John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), 62.

4. Wujud ganti rugi: uang atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali, gabungan atau bentuk lain yang disepakati para pihak.<sup>6</sup>

### 3. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Masyarakat

Tanah merupakan kebutuhandasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat hidupnya. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana mereka pergi. Dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, dan politik.<sup>7</sup>

Terkait kepemilikan atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan dengan tegas tentang hak atas tanah. Berkaitan dengan fungsi tanah, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan manusia dengan tanah bersifat abadi selaku pemilik tanah, tidak bersifat pemilik tanah boleh menggunakan haknya tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Dalam konteks pengadaan tanah pembangunan bagi kepentingan umum, hak milik atas tanah memiliki fungsi sosial.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang DasarNegarRepublik Indonesia Tahun1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dankekayaan alam yangterdapatdi dalamnya dikuasai oleh negara, dandipergunakansebesa-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini jelas mengandungamanatkonstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan danpenggunaan tanah harus dapatmendatangkan kesejahteraanyangsebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa

---

<sup>6</sup>Ibid, 66.

<sup>7</sup>Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2015), 3.

setiap hak atas tanah dituntut kepastian mengenai subyek, obyek serta pelaksanaan kewenangan haknya.<sup>8</sup>

Tanah yang di kuasai oleh negara adalah bahwa negara di beri wewenang untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharanya.
- 2) Menentukan dan menetapkan hak-hak yang dapat di miliki, yaitu bumi, air dan ruang angkasa sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Mengatur dan menetapkan lembaga-lembaga hukum tentang bumi, air dan ruang angkasa.<sup>9</sup>

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, menyebutkan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 6 disebutkan bahwa: “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pasal 1 angka 10 menyebutkan bahwa: “ Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Terminologi pengadaan tanah sesungguhnya tidak di kenal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, karena berdasarkan Pasal 27, Pasal 34, serta Pasal 40 UUPA mengenai berakhirnya hak milik atas tanah hanya dikenal perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah dan penyerahan hak atas tanah.

---

<sup>8</sup>Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan Dan Materi Ceramah* (Bandung: Mandar Maju, 2007), 175.

<sup>9</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2015), 5.

Berdasarkan Pasal 18 UUPA dikenal perbuatan hukum pencabutan hak atas tanah. Perbuatan pelepasan hak atas tanah dilakukan jika subjek hak atas tanah mendapatkan permintaan dari negara yang dilakukan oleh pemerintah daerah yang menghendaki hak atas tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum (*public interest*). Ketentuan Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial. Sedangkan penyerahan hak atas tanah terjadi jika hak atas tanah selain hak milik diserahkan oleh subjek haknya kepada negara (pemerintah) sebelum jangka waktunya berakhir karena ketentuan Pasal 6.<sup>10</sup>

Menurut Pasal 1 Huruf C Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara pengadaan Tanah untuk keperluan proyek pembangunan di Wilayah Kecamatan. Adapun yang dimaksud dengan pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan Tanah dengan cara memberikan Ganti-Rugi kepada yang berhak atas Tanah itu.<sup>11</sup> Penjelasan bahwa pengadaan Tanah dilakukan dengan cara memberikan Ganti Rugi kepada yang berhak atas Tanah tersebut Tidak dengan cara lain selain pemberian ganti rugi. Seperti pembebasan Tanah untuk pembuatan Jalan Tol Sumatera yang sedang berlangsung di Kabupaten Lampung Selatan yang sudah berlangsung sejak tahun 2016. Istilah pengadaan Tanah terdapat dalam Undang undang Pokok Agraria.

Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 menyatakan tentang istilah pengadaan Tanah yang diganti dengan pengadaan Tanah. Yang dimaksud dengan pengadaan Tanah adalah setiap keadaan untuk mendapatkan Tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas Tanah

---

<sup>10</sup>Imam Koeswahyono, “*Mengkritisi Rancangan Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan, Suatu Catatan Kritis*,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 41, no. 2 (2011): 243–57.

<sup>11</sup>Wagianto Wagianto, *Perlindungan Hukum Bagi Warga Masyarakat Yang Tanahnya Terkena Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Di Bandar Lampung, 2017.

tersebut. Sedangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006 lebih menegaskan lagi bahwa istilah Pengadaan Tanah diganti dengan pengadaan Tanah. Yang dimaksud dengan pengadaan Tanah disini adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan Tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan Tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.<sup>12</sup>

Ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (wanprestasi), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggungungan kerugian. Berbeda dengan ketentuan umum pada pasal 1 angka 2 baik dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 maupun PerPres No. 71 Tahun 2012.<sup>13</sup> Pemberian ganti kerugian diberikan atas adanya penyediaan pengadaan tanah. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Pasal 1 Angka 10). Penggantian kerugian diberikan bukan karena adanya ingkar janji ataupun kesalahan lain, akan tetapi penggantian kerugian diberikan atas prestasi seseorang melepaskan hak atas tanah yang dimiliki.

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- (a) uang
- (b) tanah pengganti
- (c) permukiman kembali
- (d) kepemilikan saham
- (e) atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

---

<sup>12</sup>Peraturan Presiden, No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum [JDIH BPK RI].”

<sup>13</sup>Shafira Anindia Alif Hexagraha and Savitri Nur Setyorini, “Perpres No. 71 Thn 2012,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 2 (July 5, 2019): 349,

. Pemberian ganti kerugian, pemilik hak awal dapat memilih akan jenis ganti rugi yang akan diberikan oleh pemerintah. Hal ini sangat menarik, karena dalam hal ganti mengganti atau tukar menukar memerlukan kesepakatan yang saling menguntungkan bukan sebaliknya. Jika dalam proses penggantian ini menjadi benar adanya maka pemilik awal tentunya tidak merasa dirugikan karena tidak terpatok pada satu unsur penggantian saja. Kaitannya dalam pemberian ganti kerugaian walaupun pemilik hak awal dapat memilih bentuk ganti kerugian yang akan diterimanya akan tetapi dalam aturan selanjutnya ditegaskan bahwa dalam musyawarah Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang ( Pasal 75 PerPres No. 71 Tahun 2012).

Besarnya nilai ganti kerugian didasarkan pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, kemudiandisampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Hasil penilaian yang sudah dilakukan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Esensi dari pengadaan tanah tersebut selain tujuan utama adalah untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum tidak kalah penting dalam pengadaan tersebut adalah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak

#### **4. Ketentuan Hukum Ganti Rugi Tanah Menurut Hukum Islam**

Pandangan Agama Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah Swt semata. Firman Allah Swt:

لَهُ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا وَمَا تَحْتَ الثَّرَى ﴿٦٠﴾

“Kepunyaan-Nya-lah semua yang ada di langit, semua yang di bumi, semua yang di antara keduanya dan semua yang di bawah tanah”.

(QS. At- Taha: 6)

وَالَّذِينَ يَرْمُونَ أَزْوَاجَهُمْ وَلَمْ يَكُنْ لَهُمْ شُهَدَاءُ إِلَّا أَنْفُسُهُمْ فَشَهَدَةُ  
أَحَدِهِمْ أَرْبَعُ شَهَدَاتٍ بِاللَّهِ إِنَّهُ لَمِنَ الصَّادِقِينَ ﴿٦﴾

“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”.(QS. An-Nur: 42)

لَهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ تَحِيَّ ۚ وَيُمِيتُ ۚ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢﴾

“Kepunyaan-Nya-lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

(QS. Al- Hadid: 2)

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-hukumNya.

Perinsip hukum Islam, “kepemilikan tanah oleh seseorang diakui, di mana pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (tasarruf) sesuai dengan keinginannya. Di dalam ajaran Islam kebahagiaan tidaklah semata-mata terletak pada banyaknya harta melainkan pada

sisi psikologi dan spiritual pemiliknya.<sup>14</sup>Bingkai *hifzu al-mal* ini, maka segala rumusan hukum yang menyangkut pengelolaan kekayaan termasuk pengelolaan tanah harus dapat memelihara kelima hal mendasar dari kulliyah alkhamsah yaitu terlindunginya agama, nyawa, akal, harta dan keturunan.

## **B. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Tanah**

### **1. Konsep Kepemilikan Tanah**

Kepemilikan terhadap harta yang di dalam Islam diatur dan diarahkan untuk kemaslahatan. Hal ini terkait dengan konsep hak milik dalam Islam yang memberikan batasan-batasan bagi pemilik harta baik dari cara perolehnya maupun cara pembelanjanya.<sup>15</sup>Karena itulah dalam Islam perlindungan terhadap harta menjadi salah satu tujuan disyariatkan dalam hukum Islam yang utama selain perlindungan terhadap agama Islam, jiwa, akal dan kehormatan.Harusnya kita menyadari bahwa sesungguhnya hanyalah Allah yangmenciptakan segalanya, semua prakarsa dan usaha yang hakiki hanya milik Allah semata.

Pemberdayaanmanusia atas segala fasilitas kehidupan, bukan berarti hal iitu dapat menafikan kepemilikan Allah yang hakiki atas aset-aset tersebut.Dan juga tidak bisa dipahami bahwa kepemilikan atas harta benda berpindah dari Allah menjadi milik manusia.

Pengertian “Kepemilikan” berasal dari bahasa Arab dari akar kata “malaka” yang artinya memiliki.Dalam bahasa Arab “milk” berarti kekuasaan orang terhadap sesuatu (barang atau harta) dan barang tersebut dalam genggamannya baik secara riil maupun secara hukum. Dimensi

---

<sup>14</sup>Muhammad Rusfi, *Filsafat Harta: Prinsip Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Harta*.,Al- 'Adalah 13, no. 2 (2016): 239–58.

<sup>15</sup>Abdul Sami' Al-Mishri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*,(Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), 26.

kepenguasaan ini direfleksikan dalam bentuk bahwa orang yang memiliki sesuatu barang berarti mempunyai kekuasaan terhadap barang tersebut sehingga ia dapat mempergunakannya menurut kehendaknya dan tidak ada orang lain, baik itu secara individual maupun kelembagaan, yang dapat menghalang-halangnya dari memanfaatkan barang yang dimilikinya itu.<sup>16</sup>

Menurut bahasa, milkiyah berasal dari kata milk dan malakiyah berasal dari malakah, yang salah satunya adalah milik. Secara sederhana ia juga diartikan memiliki sesuatu yang sanggup bertindak secara bebasterhadapnya.<sup>17</sup> Sedangkan milik menurut istilah adalah suatu ikhtisas yang menghalangi yang lain, yang membenarkan si pemilik ikhtisas itu bertindak terhadap miliknya sekehendaknya sendiri kecuali ada penghalang yang melarangnya. Dalam hal kepemilikan, Zahri Hamid memberikan definisi, yakni wewenang khusus atas segala sesuatu benda bagi seseorang, sehingga menghalangi pihak lain bertindak di atasnya dan memungkinkan pemiliknya berbuat apa saja terhadapnya sejak suatu itu dikhususkan baginya, kecuali ada halangan dari syara.<sup>18</sup>

Kepemilikan adalah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syaria'ah dan merupakan hak khusus yang didapat si pemilik, sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran.

## 2. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam

Allah telah menetapkan tujuan dan penggunaan hak milik itu secara alamiah baik untuk kepentingan individu maupun kepentingan sosial dari dimensi kolektif kemanusiaan. Oleh karena itu, hak kepemilikan harta yang

---

<sup>16</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), 6.

<sup>17</sup>Teungku Muhammad Hasbi. Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang : Pustaka Rizki Putra, 1999), 11.

<sup>18</sup>Zahri Hamid, *Harta Dan Milik Dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: Bina Usaha, 1985), 14.

ada di tangan manusia dapat dibedakan kepada dua kategori, yaitu hak kepemilikan hakiki dan hak kepemilikan majazi. Hak kepemilikan hakiki adalah Allah Swt. Dialah yang menciptakan, Dialah yang mengatur dan menjaganya. Sedangkan hak kepemilikan manusia hanyalah bersifat majazi dan bersifat temporer. Manusia hanya diberi hak untuk mengelola dan mengambil manfaat dari harta tersebut sebagai sarana kehidupan dalam rangka melaksanakan ibadah kepada Allah Swt.

Ada beberapa rukun hak, diantaranya sebagai berikut: Para ulama fikih mengemukakan bahwa rukun hak itu dibagi menjadi dua, yaitu pemilik hak (orang yang berhak) dan objek hak, baik sesuatu yang bersifat materi maupun utang. Yang menjadi pemilik hak, dalam pandangan syariat Islam adalah Allah SWT. baik yang menyangkut hak-hak keagamaan, hak-hak pribadi, atau hak-hak secara hukum, seperti perserikatan, yayasan yang didalam istilah fikih disebut dengan *Asy-Syakhshiyah al-I'tibariyyah*. Seorang manusia, menurut ketentuan syara', telah dimiliki hak-hak pribadi sejak ia masih janin dan hak-hak pribadi yang diberikan Allah SWT ini akan habis dengan wafatnya pemilik hak.<sup>19</sup>

Dasar hukum dari hak milik ini ada dalam Firman Allah SWT QS. An-Nisaa' [4] : 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

<sup>19</sup>Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), 110.

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.* (QS. An-Nisaa’ (4) : 29)

Dari ayat tersebut terdapat kesimpulan bahwa terdapat larangan mengambil harta atau hak orang lain dengan cara yang tidak sesuai oleh ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh Islam karena hal tersebut merupakan perbuatan yang zalim. Dalam ayat tersebut Allah memberitahukan bahwa dilarang menguasai atau mengambil hak orang lain secara zalim dengan tanpa hak. Hal tersebut merupakan tindakan yang haram hukumnya jika dilakukan, walaupun bentuk barangnya kecil ataupun sedikit. Ia diharuskan mengembalikan barang itu kepada yang berhak, jika barang yang telah diambil tersebut masih utuh keadaannya maka wajib mengembalikannya seperti sedia kala, namun jika barang tersebut telah musnah atau hilang maka bisa dikembalikan dengan cara menggantinya.

Dalam riwayat lain dijelaskan bahwa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: “Tidak halal mengambil harta seorang muslim kecuali dengan kerelaan dirinya.” Dengan demikian tidak diperbolehkan mengambil atau menahan hak orang lain tanpa adanya kerelaan dari orang yang berhak atas barang tersebut.

Prinsip dasar yang tercantum dalam al-Quran dan Hadits sangat memperhatikan masalah perilaku ekonomi manusia atas sumber material yang diciptakan Allah untuk manusia. Islam mengakui hak manusia untuk memiliki

sendiri, untuk konsumsi dan untuk produksi, namun tidak memberikan hak itu secara mutlak (absolut).<sup>20</sup>

Berikut beberapa ayat al-Quran yang relevansi dengan teori kepemilikan, sebagaimana Firman Allah SWT dalam QS. Al-Imran ayat:189

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿١٨٩﴾

“ *kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi, dan Allah Maha Perkasa atas segala sesuatu*”.(QS. Al-Imran ayat:189)

Dalam ayat tersebut dengan jelas dinyatakan bahwa Allah-lah pemilik mutlak segala sesuatunya, dan manusia hanya menjadi khalifah Allah. Dari Abu Umamah, yaitu Iyas bin Tsa’labah al-Haritsi bahwasanya Rasulullah SAW bersabda :

مَنْ أَقْتَطَعَ هَقًّا أَمْرِي مُسْلِمًا بِيَمِينِهِ، فَقَدْ أَوْجَبَ اللَّهُ لَهُ النَّارَ، وَهَرَمَ عَلَيْهِ الْجَنَّةَ >> فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: وَإِنْ كَانَ شَيْئًا يَسِيرًا يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: >> وَإِنْ قَضِيًّا مِنْ أَرَاكَ

“Barangsiapa yang mengambil haknya seseorang muslim dengan sumpahnya, maka Allah telah mewajibkan neraka untuknya dan mengharamkan syurga atasnya.” Kemudian ada seorang lelaki yang bertanya: “apakah demikian itu berlaku pula, sekalipun sesuatu bendayang remeh ya Rasulullah ?” Beliau menjawab: “Sekalipun bendanya itu berupa setangkai kayu penggosok gigi.” (HR. Muslim)<sup>21</sup>

<sup>20</sup>Hendrie Anto, *Pengantar Ekonomika Mikro Islami*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), 50.

<sup>21</sup>Kesasihan Kisah Tsa’labah - Stid Di Al-Hikmah Jakarta, diakses 31 Juli 2022.

Dari hadits diatas memberikan pengertian bahwa kita sebagai seorang muslim tidak boleh saling merampas hak milik sesama, sekecil apapun itu. Kita sebagai umat muslim harusnya saling menolong dalam menjalankan setiap perintah yang Allah berikan kepada umat-Nya.

### 3. Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Positif

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.<sup>22</sup>

Hak *Eigendom* dipandang sebagai sungguh-sungguh mutlak, tetapi saat ini berlaku suatu asas kemasyarakatan (*social functie*) dari hak tersebut. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria menyatakan bahwa setiap hak atas tanah (hak milik) mempunyai fungsi sosial. Suatu perbuatan dipandang sebagai berlawanan dengan hak, jika perbuatan itu dilakukan dengan tiada kepentingan yang patut, dengan maksud semata-mata untuk mengganggu atau merugikan orang lain, yang disebut penyalahgunaan hak (*Misbruik van recht*).

Menurut pasal 574 KUHPerdara menyatakan bahwa: tiap pemilik benda (baik bergerak maupun tidak bergerak) berhak meminta kembali bendanya dari siapa saja yang menguasainya berdasarkan hak miliknya itu. Hak meminta kembali itu disebut dengan Hak retensi

Adapun jenis hak atas tanah dirumuskan dalam pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA yaitu :

---

<sup>22</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), 41.

a. Hak Milik,

Hak Milik, yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak milik dapat berlangsung secara terus menerus, diwariskan dari satu orang ke orang lainnya yang memenuhi syarat sebagai ahli waris, tidak mempunyai jangka waktu, tidak mudah dihapus, dan mudah dipertahankan. Yang dapat menjadi pemilik hak milik atas tanah adalah WNI asli, atau badan-badan hukum tertentu yang ditentukan oleh pemerintah juga bisa memiliki hak milik. Hak milik terjadi karena pewarisan, hukum adat, pembukaan tanah, timbulnya lidah tanah, dan penetapan pemerintah.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha ini diberikan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam bidang usaha pertanian, perikanan atau peternakan dan dengan jangka waktu yang terbatas dan dapat diperpanjang maksimal 35 tahun. Hak guna usaha ini dapat dihapus jika jangka waktunya berakhir, dihentikan jangka waktunya, dilepaskan oleh pemegangnya, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan dan tanahnya musnah.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung negara. Hak ini dapat dimiliki oleh warga negara indonesia dan warga negara asing yang

berkedudukan di Indonesia dan atau badan hukum yang ada dan didirikan berdasarkan hukum Indonesia.<sup>23</sup>

Adapun alat-alat bukti tertulis yang terkandung dalam pasal tersebut yaitu :

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Statsblad* 1834-27) yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Ordonnantie* tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959.
5. Surat keputusan pemeberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
6. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dilengkapi dengan tanda kesaksian dari kepala Adat / kepala Desa / Kelurahan yang dibuat sebelum Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang menentukan bahwa harus ada bukti akta PPAT sejak peraturan tersebut mulai dilaksanakan di suatu daerah.

---

<sup>23</sup>Eti Karini, *Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dan Peranan Panitia Ajudikasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. ASAS, Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, accessed August 31, 2022.

7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan.
8. Akta ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1977.
9. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan.
10. Surat penunjukan atau pembelian.
11. Petuk Pajak Bumi atau Landrente, girik, sipil, kerikil dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
13. Alat bukti lainnya yang sesuai dalam pasal II, pasal VI dan pasal VII terkait ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Jika bukti tertulis tersebut tidak lengkap maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan pemilik tanah yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan. Lebih jelasnya lagi dijelaskan dalam pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>24</sup>

#### **4. Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah**

Menurut ulama ada empat cara pemilikan harta yang disyariatkan Islam, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Melalui penguasaan harta yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam Islam disebut harta yang mubah, contohnya bebatuan di sungai yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum, apabila seseorang mengambil bebatuan itu lalu

---

<sup>24</sup>Mohd Syakir Mohd Rosdi, *Tahaluf Siyasi Dalam Ekonomi Politik Islam, Jurnal Ekonomika: Tahaluf Siyasi Dalam Ekonomi Politik Islam*, 2015.

<sup>25</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 32.

membawanya pulang, maka bebatuan itu menjadi miliknya.

- b. Melalui transaksi yang ia lakukan dengan seseorang atau suatu lembaga badan hukum, seperti jual beli, hibah dan wakaf.
- c. Melalui peninggalan seseorang, seperti menerima harta warisan dari ahli warisnya yang wafat.
- d. Hasil atau buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, baik dari hasil itu datang secara alami, misalnya buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir, maupun melalui usaha kepemilikan, misalnya keuntungan dagang yang diperoleh oleh pedagang, dan gaji yang didapat oleh pekerja.<sup>26</sup>

Adapun menurut Pasal 18 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, benda dapat diperoleh dengan cara :

- a. Pertukaran.
- b. Pewarisan.
- c. Hibah.
- d. Pertambahan alamiah.
- e. Jual beli.
- f. Luqathah.
- g. Wakaf.
- h. Cara lain yang dibenarkan menurut syariah.<sup>27</sup>

Cara memperoleh hak menurut hukum Islam antara lain melalui: Jual beli, tukar menukar, Infak, sedekah, hadiah, wasiat, wakaf, warisan, hibah, zakat, Ihyaul Mawat.<sup>28</sup> Pengaturan hak-hak yang diatur dalam Agama Islam tersebut antara lain :

---

<sup>26</sup>Ibid, 33.

<sup>27</sup>Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*,..., 67.

<sup>28</sup>Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah Di Indonesia : Dalam Teori Dan Praktek*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2002), 15.

- a. Hak Milik
- b. Hak Sewa
- c. Hak Pakai - Bagi Hasil
- d. Hak Membuka Tanah

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hak-hak atas tanah tercantum dalam Pasal 16 ayat (1 dan 2) yang isinya menyatakan:

a. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1):

- 1) Hak milik.
- 2) Hak guna usaha (HGU).
- 3) Hak guna bangunan (HGB).
- 4) Hak pakai.
- 5) Hak sewa.
- 6) Hak membuka tanah.
- 7) Hak memungut hasil hutan.
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53.

Dalam kajian fiqih, perbincangan hak milik oleh ulama fiqih dimasukkan ke dalam kategori mu'amalah. "Mu'amalah itu sendiri dimaksudkan oleh ulama adalah sebagai bentuk pengaturan hubungan sesama manusia demi menciptakan kemashlahatan dan menolak mafsadat (mudharat)" di dalamnya.

Ahmad Husnain menyatakan: "bahwa Islam telah menetapkan syarat kepemilikan yang mengacu kepada "terciptanya maslahat jama'ah".

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu hak milik adalah hak turun-temurun,

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Pasal 20 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak milik seseorang dapat terus menerus dapat diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya yang berhak atas warisan itu dan yang dimaksud dengan kata-kata “terkuat dan terpenuh” adalah kedudukan hak milik lebih tinggi dibandingkan dengan hak-hak yang ada diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 16 ayat (1). RUU Hak-hak atas tanah, hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 29.

### **5. Dasar Hukum Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Ddalam Hukum Islam**

Dasar hukum atau landasan hukum pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut hukum Islam sebagaimana yang telah dilaksanakan oleh Rasulullah Saw dan Khalifah Umar bin Khattab ra. adalah dengan cara jual beli, dan jual beli dimaksud bukan terbatas hanya jual beli tanah saja tetapi dalam pengertian, semua barang dapat diperjualbelikan sesuai dengan aturan yang telah diatur dalam hukum Islam

- a. 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)
- b. Pada masa Khalifah Umar bin Khattab ra.
  - 1) Sewaktu pelebaran Masjid Nabawi tahun 17 H, Umar membeli seluruh dari property yang ada di sekeliling masjid kecuali rumah-rumah janda-janda Rasul untuk perluasan masjid.
  - 2) Umar membeli rumah Safwan bin Umaiyah untuk dijadikan bangunan penjara sebagai tempat tahanan bagi orang-orang yang melakukan tindak criminal.

- c. Pada masa Bani Umaiyah tahun 86 H s/d 96 H dan tahun 705 M s/d 715 M. Pemerintah Khalifah al-Walid bin Abdul Malik, memerintahkan membebaskan tanah di sekitar Masjid Nabawi di Madinah untuk pelebaran masjid tersebut dengan cara ganti rugi” Menurut “Imam Syafi”iy bahwa Pemerintah boleh saja mengambilalih pengelolaan atas tanah apabila dipandang menyangkut atau berkaitan dengan kemaslahatan (kepentingan) kaum muslimin

## C. Pembangunan Jalan Tol

### 1. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol

#### 1) Perencanaan Pengadaan Tanah

Instansi memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, di dasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana kinerja instansi yang bersangkutan.

Dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 di jelaskan dokumen perencanaan tanah paling sedikit memuat:<sup>29</sup>

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana Pembangunan Nasional
- c) Letak tanah
- d) Luas tanah yang di butuhkan
- e) Gambaran umum status tanah
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah

---

<sup>29</sup>Eric Henry Supit, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Lex Administratum* 9, no. 4 (2021).

- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- h) Perkiraan nilai tanah
- i) Rencana anggaran

## 2) Persiapan Pengadaan Tanah

Instansi yang akan melaksanakan pengadaan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus melaksanakan beberapa ketentuan yang di jelaskan dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2012, yaitu<sup>30</sup>

- a) Pemberitahuan rencana pembangunan
- b) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan , dan
- c) Konsultasi publik rencana pembangunan

## 3) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Penilaian besarnya ganti kerugian dapat di berikan dalam bentuk seperti yang di jelaskan dalam Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012, yaitu:

- a) Uang
- b) Tanah Pengganti
- c) Pemukiman kembali
- d) Kepemilikan saham
- e) Bentuk lain yang di setuju oleh kedua belah pihak

## 4) Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah dapat melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah yang berupa pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak

---

<sup>30</sup>Eric Henry Supit, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, *Lex Administratum* 9, no. 4 (2021).

atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan ke pengadilan.

## 2. Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah

Dalam kehidupan manusia terdapat suatu tuntutan etis untuk membentuk hidup bersama yang baik. Demi tercapainya kehidupan bersama tersebut maka diperlukan pedoman dalam pembentukan hukum supaya sesuai dengan cita-cita hidup dan kebutuhan hidup. Asas hukum adalah kaidah yang memuat ukuran (kriteria) nilai yang menjadi pedoman pembentukan hukum tersebut. Asas hukum merupakan nilai-nilai dan tuntutan etis masyarakat.<sup>31</sup>

Asas hukum berakar dari kenyataan masyarakat (faktor riil) dan nilai-nilai yang menjadi pedoman dalam hidup masyarakat (faktor idiil). Asas hukum menjembatani peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas hukum merupakan kaidah fundamental dalam suatu sistem hukum. Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa asas hukum adalah jantung peraturan hukum. Asas hukum merupakan dasar lahirnya (*raison d'être*) peraturan hukum.<sup>32</sup>

Sedangkan J.J.H. Bruggink menyebut asas hukum sebagai meta kaidah dari kaidah perilaku. Asas hukum merupakan meta kaidah terhadap aturan hukum karena menentukan interpretasi dan wilayah penerapan aturan hukum dan sekaligus juga merupakan pedoman bagi perilaku walaupun dengan cara tidak langsung seperti halnya aturan hukum.

Menurut Van Eikema Hommes asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, akan tetapi perlu sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum

---

<sup>31</sup>Sudarto, *Ilmu Fikih: (Refleksi Tentang: Ibadah, Muamalah, Munakahat Dan Mawaris)*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), 48.

<sup>32</sup>Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008), 35.

praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut. Sedangkan menurut Paul Scholten asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengannya ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.<sup>33</sup> Asas hukum masih bersifat abstrak dan umum difaktualkan ke dalam kaidah perilaku yang konkrit untuk dijadikan pedoman bertingkah laku.

Pada dasarnya asas hukum bersifat dinamis, namun terdapat sejumlah asas hukum universal yang berlaku di mana saja dan kapan saja yang tidak terpengaruh waktu dan tempat. Asas hukum universal adalah kaidah penilaian yang paling fundamental yang mewujudkan landasan dari setiap sistem hukum.

Terdapat beberapa asas-asas hukum yang dapat ditemukan pada setiap sistem hukum. Paul Scholten sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo mengemukakan macam-macam asas-asas universal sebagai berikut.<sup>34</sup>

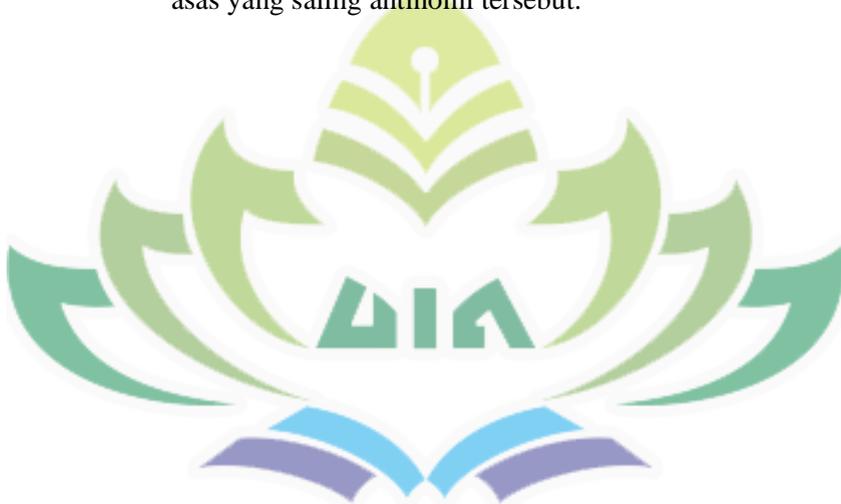
- a. Asas kepribadian Asas yang menunjuk pada pengakuan pribadi manusia sebagai subjek hukum, penyanggah hak dan kewajiban dalam hukum. Hukum bertitik tolak pada penghormatan dan perlindungan kepentingan manusia.
- b. Asas persekutuan Asas ini mengupayakan tercapainya suatu kehidupan bersama yang tertib, aman dan damai.
- c. Asas kesamaan Asas ini mengupayakan perlakuan yang sama pada setiap orang dihadapan hukum (equality before the law).

---

<sup>33</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2006), 160.

<sup>34</sup>Ibid, 161.

- d. Asas kewibawaan Asas yang mengasumsikan bahwa terdapat ketidaksamaan. Bahwa di dalam masyarakat harus terdapat seseorang yang memimpin dan menjalankan ketertiban kehidupan masyarakat.
- e. Asas pemisahan antara yang baik dan buruk Asas kepribadian-persekutuan dan asas kesamaan dan kewibawaan merupakan dua pasang asas yang saling bertentangan. Ada kecenderungan pasangan asas tersebut untuk menonjol dan saling mendesak satu sama lain. Asas kelima yaitu pemisahan antara yang baik dan buruk berusaha untuk mengakomodir keseimbangan pasangan asas yang saling antinomi tersebut.





## DAFTAR RUJUKAN

### 1. Sumber Hukum

Shohib, Muhammad. "Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahnya." *Bogor: Syaamil Quran*, 2007.

### 2. Sumber Buku

Al-Alabij, Adijani. "Perwakafan Tanah Di Indonesia : Dalam Teori Dan Praktek." Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2002.  
<https://inlislite.uin-suska.ac.id/opac/detail-opac?id=3494>.

Al-Mishri, Abdul Sami'. "Pilar-Pilar Ekonomi Islam." *Yogyakarta: Pustaka Pelajar* 46 (2006).

Anto, Hendrie. "Pengantar Ekonomika Mikro Islami." *Yogyakarta: Ekonisia*, 2003.

Arikunto, Suharsimi. "Prosedur Penelitian." Jakarta: Rineke Cipta, 2006.

Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang : Pustaka Rizki Putra, 1999.

Astawa, I. "Dinamika Hukum Dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia," 2008.

BUNGIN, M. Burhan. "Penelitian Kualitatif." Jakarta:Kencana. Kencana, 2007.

Davidson, Jamie S. "Menaja Jalan: Ekonomi Politik Pembangunan Infrastruktur Indonesia." INSISTPress. Accessed August 31, 2022. <https://insistpress.com/katalog/menaja-jalan-ekonomi-politik-pembangunan-infrastruktur-indonesia/>.

Emzir. "Metodologi Penelitian Kualitatif : Analisis Data." (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, ), 2018.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=70099>.

Hamid, Zahri. *Harta Dan Milik Dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: Bina Usaha, 1985.

Harjanto, Imam. "Teori Pembangunan." Malang : UB Press, 2011.  
<http://pustakamaya.lan.go.id/opac/detail-opac?id=637>.

Haroen, Nasrun. "Fiqh Muamalah." Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Husaini Usman, Purnomo Setiady Akbar. "Metodologi Penelitian Sosial." Jakarta : Bumi Aksara, 2006.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=671717>.

nelitian Dalam Teori Dan Praktek." *Rineka Cipta. Jakarta*, 2006.

Jokowi, Presiden. "Ketersediaan Infrastruktur Menjadi Pondasi Indonesia Menuju Negara Maju." <https://www.pu.go.id/berita/view/17651/presiden-jokowi-ketersediaan-infrastruktur-menjadi-pondasi-indonesia-menuju-negara-maju>. Accessed August 31, 2022.  
<https://sda.pu.go.id/balai/bwssumatera1/article/presiden-jokowi-ketersediaan-infrastruktur-menjadi-pondasi-indonesia-menuju-negara-maju>.

Kementerian Perhubungan, R. I. "Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan." Jakarta, 2004.

Koeswahyono, Imam. "Mengkritisi Rancangan Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan, Suatu Catatan Kritis." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 41, no. 2 (2011): 243–57.

LIMBONG, Bernhard. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Margaretha Pustaka, 2015.

Lubis, Suhrawardi K. "Hukum Ekonomi Islam." Jakarta : Sinar Grafika, 2000.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=170261>.

Mardani, Mardani. "Hukum Bisnis Syariah," 2017.  
<https://books.google.co.id/books?id=kkaaDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=kkaaDwAAQBAJ&hl=id&sa=X&ved=0ahUKEwjAr7nXkPhnAhXVbX0KHZufCjAQ6AEIKjAA#v=onepage&q&f=false>.

Mertokusumo, Sudikno. "Hukum Acara Perdata Indonesia." Yogyakarta : Liberty, 2006.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=587879>.

- Muhammad, Bakri. "Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria." *Citra Media, Yogyakarta*, 2007.
- Murad, Rusmadi. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan Dan Materi Ceramah*. Bandung: Mandar Maju, 2007.
- Nasution, Sorimuda. "Metode Research (Penelitian Ilmiah)." Jakarta: Bumi Aksara. Bumi Aksara, 2017.
- Pendidikan, Departemen. "Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia." Jakarta: Balai pustaka, 1990.
- Rahardjo, Satjipto. "Membedah Hukum Progresif." *Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara*, 2008.
- Ruslan, Rosady. "Metode Penelitian Public Relations Dan Komunikasi, Jakarta: PT." *Raja Grafindo Persada*, 2004.
- Saebani, Beni Ahmad. "Fiqh Siyasah; Teminologi Dan Lintasan Sejarah Politik Islam Sejak Muhammad SAW." *Hingga Al-Khulafa Ar-Rasyidin*, 2015.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Setiawan, R. "Pokok-Pokok Hukum Perikatan." Bandung : Binacipta, 1977.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=185870>.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. "Hukum Perdata: Hukum Benda." Yogyakarta: Liberty, 2000.  
<https://onesearch.id/Record/IOS3239.slims-22117>.
- Subekti, R. "Aneka Perjanjian." Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=245385>.
- Sudarto. "Ilmu Fikih : (Refleksi Tentang : Ibadah, Muamalah, Munakahat Dan Mawaris) / Oleh Sudarto | OPAC Perpustakaan Nasional RI." (Yogyakarta: Deepublish, 2018.  
<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=1143255>.
- Sugiyono, Dr. "Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D," 2013, 27.

Supit, Eric Henry. "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Lex Administratum* 9, no. 4 (2021).

Syarifuddin, Amir. "Garis-Garis Besar Fiqh." Prenda Media, 2003. null.

Tsa'labah, Kesusihan Kisah. "Kesusihan Kisah Tsa'labah - STID DI AL-HIKMAH JAKARTA." STID DI AL-HIKMAH JAKARTA. Accessed August 31, 2022. <https://alhikmah.ac.id/kesusihan-kisah-tsalabah/>.

Wagianto, Wagianto. "Peer Review Wagianto - Perlindungan Hukum Bagi Warga Masyarakat Yang Tanahnya Terkena Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Bandar Lampung," 2017.

Yamin, H Muhammad. "Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria." Medan : Pustaka Bangsa Press. Pustaka Bangsa Press, 2004.

### 3. Sumber Jurnal

Gallantry, Tegar, Yusuf Hidayat, and Fokky Fuad Wasitaatmadja. "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional Dan Hukum Islam." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2021): 62–78.

Hexagraha, Shafira Anindia Alif, and Savitri Nur Setyorini. "Perpres No. 71 Thn 2012." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 2 (July 5, 2019): 349. <https://doi.org/10.21143/JHP.VOL49.NO2.2008>.

Karini, Eti. "PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DAN PERANAN PANITIA AJUDIKASI DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH | Karini | ASAS." Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung. Accessed August 31, 2022. <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/3270/pdf>.

- Rosdi, Mohd Syakir Mohd. "Tahaluf Siyasi Dalam Ekonomi Politik Islam." *Jurnal Ekonomika: Tahaluf Siyasi Dalam Ekonomi Politik Islam*, 2015.
- Rusfi, Muhammad. "Filsafat Harta: Prinsip Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Harta." *Al-'Adalah* 13, no. 2 (2016): 239–58.
- Simamora, Birman. "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru–Kandis–Dumai." *Jurnal Hukum Respublica* 17, no. 1 (2017): 170–88.
- Utomo, Setiyo. "Problematika Proses Pengadaan Tanah." *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 5, no. 2 (2020): 20–36.
- Wibowo, Shelin Nabila, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. "Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2021): 191–209.

#### **4. Undang-Undang**

(PERPRES), Peraturan Presiden. "PERPRES No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum [JDIH BPK RI]." Accessed August 31, 2022. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/42001/perpres-no-65-tahun-2006>

Rusmini, Rusmini, and Windi Arista. "PENERAPAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN INDUSTRI." *Justici* 12, no. 1 (2020): 57–67.

#### **5. Wawancara**

Imron. Wawancara. Sebagai Kepala Desa Muara Putih Kecamatan

Natar Kabupaten Lampung Selatan. July 12. 2022

Rini. Wawancara. Sebagai WargaDesa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. July 12. 2022

Topan. Wawancara. Sebagai Warga Desa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. July 12. 2022

Tuti. Wawancara. Sebagai WargaDesa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. July 12. 2022

Darmiyah. Wawancara. Sebagai WargaDesa Muara Putih Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. November 18. 2022

