

**ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN
KUTA BARO DITINJAU MENURUT PERSPEKTIF
FIQH MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

FAUZUL KABIR

NIM. 170102132

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2022 M/1443H**

**ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN
KUTA BARO DITINJAU MENURUT PERSPEKTIF
FIQH MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai salah satu beban studi program sarjana (S-I)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

FAUZUL KABIR

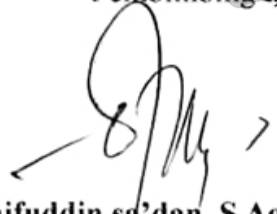
NIM . 170102132


Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Saifuddin sa'dan, S.Ag., M.Ag
NIP 197102022001121002


Hajarul Akbar, S.H.I., M.Ag.
NIP 2027098802

**ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN
KUTA BARO DITINJAU MENURUT PERSPEKTIF
FIIQH MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Jumat, 15 Juli 2022 M
Tanggal Arab 1443 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua

Saifuddin, S.Ag., M.Ag.
NIP 197102022001121002

Sekretaris

Hajarul Akbar, S.H.I., M.Ag.
NIP 2027098802

Penguji I

Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP 19720902197031001

Penguji II,

Nahara Eriyanti, MH
NIP 2020029101

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah Dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D.
NIP. 197703032008011015



LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Fauzul Kabir
NIM : 170102132
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya :

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah atau karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 31 Mei 2022

Yang menyatakan,



Fauzul Kabir
NIM. 170102132

ABSTRAK

Nama : Fauzul Kabir
NIM : 170102132
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di kecamatan Kuta Baro ditinjau menurut perspektif fiqh muamalah dan hukum Positif
Pembimbing I : Saifuddin Sa'dan, S.Ag., M.Ag
Pembimbing II : Hajarul Akbar, S.H.I.,M.Ag.
Kata Kunci : Ganti rugi terhadap nilai harga tanah

Ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan kuta baro telah dilaksanakan, namun pada proses pelaksanaan tersebut terdapat sedikit kendala dikarenakan masih ada sebagian masyarakat di wilayah tersebut sampai dengan saat ini menolak nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah dengan ketentuan nilai harga yang telah ditetapkan masih terlalu rendah tidak seperti yang diharapkan oleh masyarakat setempat. Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis ingin meneliti lebih dalam lagi mengenai bagaimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di wilayah kecamatan kuta baro, adapun judul yang ingin penulis angkat pada sebuah penelitian ini analisis ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan kuta baro (Studi analisis menurut perspektif fiqh muamalah dan hukum positif). Jenis penelitian yang digunakan penelitian lapangan (kualitatif) yaitu memperoleh data dari penelitian lapangan tentang metode dari pihak panitia pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan kuta baro, serta pengumpulan data dari pihak masyarakat yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut. Hasil penelitian yang telah diteliti menunjukkan bahwa pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah kecamatan kuta baro, jika ditinjau menurut fiqh muamalah sudah relevan atau sudah sesuai dengan konsep muamalah. Adapun kesesuaian tersebut terletak pada kesepakatan bersama antara pihak pembeli yaitu selaku pihak panitia pengadaan tanah, dan pihak penjual yaitu pihak masyarakat yang menerima nilai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah tersebut, dan proses pelaksanaan tersebut sejauh daripada "hasil peneliti telusuri tidak ada unsur penipuan (*gharar*) pada proses pelaksanaan ganti rugi tersebut. serta proses pelaksanaannya telah sejalan dengan ketentuan rukun-rukun serta syarat-syarat yang berlaku pada kegiatan bermuamalah. dan menurut hukum positif ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro juga telah sesuai dengan ketentuan pasal 2 undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang asas-asas dan tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. dimana pihak panitia yang terlibat pada proses pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro telah memenuhi asas-asas yang berlaku diantaranya yakni asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, dan kesepakatan".

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB SATU: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Penjelasan Istilah.....	10
E. Kajian Pustaka.....	13
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	20
BAB DUA: LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Jual Beli.....	22
B. Dasar Hukum Jual Beli.....	23
C. Rukun dan Syarat Jual Beli	24
D. Konsep Kepemilikan dan Cara Memperoleh Kepemilikan.....	26
E. Peraturan Pemerintah tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	28
BAB TIGA:ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN KUTA BARO DITINJAU MENURUT PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF	
A. Gambaran Umum Kecamatan Kuta Baro.....	33
B. Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Nilai Harga Jual Beli Tanah pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro	36
C. Persepsi Masyarakat Pemilik Tanah Terhadap Nilai Ganti	

Rugi Harga Jual Beli Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro	42
D. Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah dan Hukum Positif Terhadap Nilai Ganti Rugi Harga Jual Beli Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro	49
BAB EMPAT: PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan infrastruktur seperti jalan tol sangat penting dalam menunjang perekonomian bangsa maupun dunia. Adapun peran dari pihak pemerintah dalam proses pembangunan harus sangat strategis, karena pada dasarnya peran dari pihak pemerintah dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Begitu juga dalam hal ketersediaan infrastruktur juga mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) bagi perekonomian nasional. Merujuk hal tersebut karena pihak pemerintah saat ini sedang melaksanakan pembangunan Jalan Tol yang terdapat di Kabupaten Aceh Besar dimana pada dasarnya tujuan dari pembangunan ini untuk mengedepankan kualitas pelayanan khususnya bagi pihak masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan disebutkan bahwa jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan untuk membayar. Tol adalah sejumlah uang tertentu yang dibayarkan untuk penggunaan jalan tol. Segenap urusan mengenai jalan tol diatur oleh Badan Pengatur Jalan Tol yang selanjutnya disebut BPJT. BPJT (Badan Pengatur Jalan Tol) adalah badan yang dibentuk oleh Menteri, berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri, dalam hal ini yaitu Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Pada hakikatnya manusia adalah makhluk sosial, hubungan manusia sebagai makhluk sosial ini dalam Islam dikenal dengan istilah muamalat. Macam-macam bentuk muamalat misalnya jual beli, gadai, Pemindahan Hutang

sewa-menyewa, upah dan lain sebagainya.¹ Dalam hal jual beli, Islam juga telah menetapkan aturan-aturan hukumnya seperti yang diajarkan oleh Nabi, baik mengenai rukun, syarat maupun bentuk jual beli diperbolehkan ataupun yang tidak diperbolehkan.

Persoalan hak milik atas harta benda, termasuk terhadap harta berupa tanah yang menjadi hak dasar yang harus dilindungi, hal ini telah ditetapkan secara sempurna dalam ajaran syariat Islam, baik dalam al-Quran, hadis maupun pendapat (ijtihad) para ulama. Umar juga berkata, "Semua harta kekayaan adalah milik Allah dan manusia adalah hamba Allah. Demi Allah, seandainya hewan-hewan yang digembala itu tidak dipergunakan untuk berjihad di jalan Allah, niscaya aku tidak jadikan tanah ini sebagai hima sedikitpun, sedikit demi sedikit." ia adalah kekayaan yang dipilih oleh negara dan dijadikan sebagai badan umum untuk membiayai bentuk-bentuk kepentingan umum di jalan Allah².

Tanah juga merupakan salah satu unsur terpenting dalam pelaksanaan pembangunan, kebutuhan lahan atau tanah tidak bisa dielakkan lagi keberadaannya karena tanah merupakan kebutuhan utama dalam pelaksanaan pembangunan, karena itu sebelum pelaksanaan suatu pembangunan harus ada terlebih dahulu tersedianya komponen yang paling prinsip yang dinamakan lahan atau tanah. Tanpa adanya komponen yang utama ini, maka pembangunan tidak akan bisa diwujudkan. Untuk pembangunan³. Pengadaan tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

¹ Khabib basori, *Muamalat*, (Yogyakarta: Pustaka insan mandiri, 2007), hlm. 1.

² Musthafa Husnias-Siba'i, *Kehidupan Sosial Menurut Islam: Tuntunan Hidup Bermasyarakat*, alih bahasa M. Abdai Ratoni, Cet. III (Bandung: Diponegoro, 1988), hlm.186.

³ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisitio*, (Yogyakarta n: Buku Litera, 2016), hlm. 1.

Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat⁴ Dengan demikian, semakin tumbuh kembangnya masyarakat sosial, politik dan budaya, maka semakin sempit pula tanah untuk berpijak.

Sebagai bagian dari hukum Agraria Nasional dan hukum Islam, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum agraria nasional dan hukum Islam dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi, negara maupun kepentingan umum. Islam mengakui tentang keberadaan hak milik terhadap harta dan pemanfaatannya. Hak milik dalam Islam didefinisikan sebagai kewenangan istimewa untuk memanfaatkan sesuatu sesuai dengan keinginan, dan membuat orang lain tidak berhak atas sesuatu tersebut kecuali dengan alasan syari'ah.⁵

UU Nomor 5/1961 Pasal 5 ayat (1) undang-undang tentang tentang Hak Milik dan Pencabutannya, pasal ini menjelaskan bahwa, hak milik adalah hak yang diperoleh secara turun-temurun, artinya hak tersebut tidak memiliki batas waktu dalam penguasaannya sekalipun pemiliknya meninggal dunia. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui cara-cara tertentu, misalnya lewat jual beli, warisan, hibah maupun dengan alasan lain.⁶

Pengadaan Tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, Artinya setiap pemilik hak atas tanah atau bangunan yang dijadikan obyek pengadaan tanah harus mendapatkan ganti kerugian. Bahkan telah ditegaskan

⁴Wianahyu Erwiningsih, "*Hak Menguasai Negara atas Tanah*", Tesis, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009), hlm.1.

⁵ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 32-33.

⁶ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 145.

dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Namun kenyataannya, pengadaan tanah itu sering kali terhambat karena tidak tercapainya kesepakatan mengenai besaran nilai pengadaan tanah tersebut.

Menurut Oloan Sitorus dan Carolina Sitepu ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan. Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu⁷. Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menegaskan bahwa penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi antara lain seperti, tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dinilai.

Menurut Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, besarnya Nilai Ganti Kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian. Dalam musyawarah tersebut, pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan. Adanya musyawarah menjadi penting sebab melalui musyawarah tersebut sesuatu hal ditentukan, dalam hal ini adalah kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian atas tanah obyek pengadaan tanah. Musyawarah diartikan sebagai pembahasan

⁷ Oloan Sitorus, Carolina Sitepu, Herawan Sauini, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, (Jakarta: CV Dasamedia Utama, 1995), hlm. 31.

bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah bersama. Selain itu dipakai juga kata musyawarah yang berarti berunding dan berembuk.

Prinsip keadilan merupakan prinsip sangat penting dalam hukum Islam, sehingga keadilan banyak disebut sebagai prinsip dari semua prinsip hukum Islam, Dalam muamalah, prinsip keadilan mengandung makna bahwa hubungan perdata tidak boleh mengandung unsur- unsur penipuan, eksploitasi dan pengambilan kesempatan pada waktu pihak lain dalam kesempatan⁸.

Dalam melakukan transaksi seperti jual beli juga harus memenuhi syarat-syarat sehingga dalam proses pelaksanaannya akan dapat berjalan dengan ketentuan yang telah di tetapkan dalam hukum islam, salah satunya saling rela antara kedua belah pihak karena kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi muklak keabsahannya. Berdasarkan firman allah dalam (QS.An-Nisa [4]: 29) telah dijelaskan :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) 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 [4]: 29)

Tafsir Quran Surat An-Nisa Ayat 29.

Wahai orang-orang yang beriman kepada Allah dan mengikuti rasul-Nya, janganlah kalian mengambil harta orang lain secara batil (ilegal). Seperti merampas, mencuri, suap-menyuap, dan lain-lain. Kecuali harta itu menjadi barang dagangan berlandaskan kerelaan antara pihak yang berakad. Harta semacam itulah yang halal kalian makan dan belanjakan. Dan janganlah kalian

⁸Zarkasyi Abdul Salam Dan Oman Faturrahman, *Pengantar Ilmu Fiqh, Ushul Fiqh I*, (Yogyakarta:LESFI.1994), Hlm. 116.

membunuh orang lain, bunuh diri, dan menjerumuskan diri kalian sendiri ke dalam kebinasaan. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang terhadap kalian. Salah satu bentuk kasih sayang Allah kepada kalian ialah Dia mengharamkan darah, harta, dan kehormatan kalian.

Pada dasarnya juga dalam proses pembebasan lahan untuk sebuah pembangunan khususnya pembangunan jalan pelaksana Pengadaan Tanah berhak menyampaikan besarnya Ganti Kerugian atas lahan yang akan digunakan untuk pembangunan tersebut, adapun dalam proses ganti kerugian tersebut khususnya tanah dikenal dengan istilah harga.harga khususnya tanah disini merupakan sebuah patokan yang telah di sepakati bersama dimana pihak yang mempunyai tanah serta pihak yang ingin membeli tanah tersebut telah sepakat dengan berapa harga yang ingin dijual.

Berbagai macam metode transaksi jual beli tidak dilarang dalam Islam dengan ketentuan harga yang ditetapkan oleh pihak pembeli tidak menzalimi pihak yang menjual yaitu tidak menetapkan harga di bawah harga normal, atau dengan kata lain tidak menetapkan harga di bawah harga pasaran yang telah ada, adapun pada dasarnya tidak ada penetapan harga yang sifatnya memaksa baik terhadap pihak penjual maupun pembeli, dalam ayat al-qur'an sesungguhnya telah ditegaskan mengenai mekanisme dalam melakukan transaksi dimana dalam proses melakukan transaksi seperti jual beli harus ada kata yang namanya saling diridhai oleh masing-masing pihak, baik dari pihak pembeli maupun pihak penjual.

Kesalahan dalam metode transaksi harga jual beli khususnya harga tanah dapat menimbulkan berbagai konsekuensi dan dampaknya berjangkauan jauh. Tindakan penetapan harga yang melanggar etika dapat menyebabkan para pelaku pemilik lahan tidak menyukai para pembeli, bahkan masyarakat pemilik tanah dapat melakukan suatu reaksi yang dapat menimbulkan berbagai jenis persengketaan. Adapun Perspektif fiqh muamalah, aturan jual beli atau

proses dalam melaksanakan suatu transaksi telah disampaikan dalam ayat-ayat, hadist, serta berbagai pendapat ulama mengenai hal tersebut. Tentu saja aturan ini berdasarkan pada nilai dasar dari rukun Islam.

Dalam ayat-ayat al-Qur'an juga telah dijelaskan bahwa hukum jual beli tersebut mubah dan dihalalkan oleh Allah SWT selagi tidak mengandung unsur *ribā*, *gharal* dan sejenis lainnya karena *ribā* dan unsur *gharal* itu sendiri diharamkan dalam jual beli. Dalam jual beli juga harus berdasarkan kerelaan dari kedua belah pihak, dimana tidak boleh menggunakan cara yang telah dilarang dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah, atau dengan kata lain dalam jual beli harus ada yang namanya unsur saling-ridha artinya tidak menzalimi salah satu pihak. Begitu juga dalam proses penetapan harga suatu produk atau barang, dalam Islam juga telah di atur bahwasanya proses atau metode dalam menentukan harga harus sesuai dengan syariat-syariat yang telah ditetapkan.

Berdasarkan dari hasil teori di atas, penulis menemukan sebuah studi kasus dimana studi kasus tersebut terletak di wilayah Kecamatan Kuta Baro, studi kasus tersebut mengenai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli Tanah atau metode terhadap penetapan harga jual beli tanah, pada proses ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah yang ada di Kecamatan Kuta Baro, Penulis mengamati ada berbagai unsur yang tidak berkeadilan atau adanya unsur sepihak pada proses ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah di wilayah kecamatan Kuta baro tersebut, adapun dari hasil wawancara penulis dengan masyarakat sekitar atau masyarakat yang menjadi dampak atas pembayaran nilai harga tanah untuk pembangunan jalan tol di wilayah tersebut, masih ada sebagian masyarakat yang penulis amati saat ini merasakan keresahan atau ketidakpuasan dalam proses ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah yang ada pada saat ini, bahkan di antara mereka masih ada Sebagian pihak yang penulis amati menerima hasil pembayaran untuk pembebasan lahan dalam keadaan terpaksa.

Dari hasil wawancara penulis dengan masyarakat yang menjadi korban atas ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan Tol di kecamatan Kuta baro, menurut salah satu warga kecamatan Kuta Baro ganti kerugian lahan untuk pembangunan jalan tol tersebut mengatakan bahwa harga ganti rugi yang ditetapkan untuk setiap meter persegi (m^2) tanah mereka teramat jauh nilainya dibandingkan harga pasaran atau nilai jual tanah saat ini, pihaknya menolak harga ganti rugi yang telah ditentukan oleh tim panitia. Bahkan ada diantaranya beberapa warga yang tanahnya terkena lokasi pembuatan jalan tol akan mengadakan musyawarah ulang untuk mengajukan banding kenaikan nilai harga ganti rugi dari harga yang telah ditetapkan tim panitia penaksir nilai tanah yang ditunjuk pemerintah.

Proses pembangunan jalan tol yang terdapat di Kecamatan Kuta Baro, khususnya mengenai nilai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah, telah dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah, namun pada proses pelaksanaan tersebut tidak semua pihak setuju atas nilai ganti rugi yang telah ditetapkan. Sebagian pihak bahkan merasakan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah tidak berkeadilan, tidak ada unsur kepuasan, adanya unsur-unsur gharal. Dan juga ada sebagian dari masyarakat yang menerima ganti kerugiannya dalam keadaan terpaksa. Bahkan ada juga salah satu dari masyarakat yang terkena tanahnya dalam pembangunan jalan tol tersebut merasa sangat dirugikan atas ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah yang begitu murah.

Akibatnya dari fenomena ini sebagian dari masyarakat Kecamatan Kuta Baro merasakan bahwasanya proses pembangunan jalan tol khususnya yang terletak di Kecamatan Kuta Baro mengenai nilai ganti terhadap nilai harga jual beli tanah terdapat sebuah kelemahan, artinya tidak seperti yang di harapkan oleh pihak masyarakat. Bahkan ada juga sebagian masyarakat yang merasa malah di rugikan atas pembangunan jalan tol ini.

Berdasarkan permasalahan di awal, maka penulis sangat tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi terkait berbagai aspek dalam proses ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di Kecamatan kuta baro, adapun berbagai aspek yang ingin penulis kaji diantaranya mengenai bagaimana pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan kuta Baro tersebut serta metode metode apa saja yang digunakan oleh pihak pemerintah sehingga bisa menetapkan harga tanah seperti tersebut, dan juga mengenai hal lain yang berhubungan dengan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah

Adapun oleh karena itu mengenai permasalahan di atas, maka penulis sangat tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi terkait metode ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di kecamatan Kuta Baro, berdasarkan permasalahan di atas peneliti mengangkat sebuah judul **“Analisis Ganti Rugi Terhadap Nilai Harga Jual Beli Tanah pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro Ditinjau Menurut Perspektif Fiqh Mumalah dan Hukum Positif”**.

B. Rumusan masalah

Melalui uraian di awal, maka penulis ingin mengkaji beberapa aspek atau rumusan masalah antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Ganti Rugi terhadap Nilai harga Jual beli Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro?
2. Bagaimana Persepsi Masyarakat Pemilik Tanah Terhadap Nilai ganti rugi harga Jual Beli tanah pada Pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro?
3. Bagaimana Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah dan Hukum Positif Terhadap Nilai ganti rugi Harga jual beli Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro?

C. Tujuan Penelitian

Dalam sebuah penelitian pasti ada beberapa tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitiannya. Hal tersebut juga merupakan sebuah manfaat untuk masyarakat lainya khususnya mengenai sistem ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah Kecamatan kuta Baro, adapun beberapa aspek tujuan yang ingin dicapai diantaranya:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Ganti rugi terhadap nilai harga Jual beli tanah Pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro.
2. Untuk mengetahui bagaimana persepsi masyarakat pemilik tanah terhadap nilai ganti rugi harga Jual Beli tanah pada Pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum fiqh muamalah dan Hukum positif terhadap nilai ganti rugi harga jual beli Tanah pada pembangunan Jalan tol di Kecamatan Kuta Baro .

D. Penjelasan Istilah

Agar lebih mudah dalam memahami karya tulis ini, penulis terlebih dahulu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul ini sehingga pembaca terhindar dari kesalahpahaman dalam memahaminya. Berikut istilah-istilah yang perlu dijelaskan antara lain sebagai berikut:

1. Proses

Dapat diartikan bahwa proses adalah serangkaian langkah sistematis, atau tahapan yang jelas dan dapat ditempuh berulang kali, untuk mencapai hasil yang diinginkan. Jika ditempuh, setiap tahapan itu secara konsisten maka akan dapat mengarah pada hasil yang diinginkan. Adapun proses yang dimaksud penulis adalah bagaimana proses yang dilakukan oleh badan pengadaan tanah atau pemerintah yang berwenang dalam melaksanakan ganti rugi pada pembebasan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol.

Proses dengan kata lain adalah urutan suatu pelaksanaan atau kejadian yang saling terkait yang bersama-sama mengubah masukan menjadi keluaran. Pelaksanaan ini dapat dilakukan oleh manusia, alam atau mesin dengan menggunakan berbagai sumber daya⁹.

2. Ganti Rugi

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dari pengertian tersebut sebenarnya dijelaskan secara singkat bahwa memang seharusnya penggantian tanah yang dilakukan pemerintah harus dinilai layak oleh semua pihak¹⁰.

Adapun ganti rugi yang penulis maksud adalah ganti rugi yang dibebankan kepada pemerintah yang telah mengambil hak tanah kepada pihak yang dirugikannya dalam pembangunan jalan tol khususnya di Kecamatan Kuta Baro.

3. Pembangunan jalan

Pembangunan jalan khususnya jalan tol yang terdapat di Kecamatan kuta Baro merupakan salah satu bentuk usaha dari pihak pemerintah untuk memudahkan masyarakat di Kabupaten Aceh Besar atau seluruh penduduk Indonesia untuk bisa melakukan mobilitas mereka baik dalam hal ekonomi maupun sosial dengan baik dan cepat. Pembangunan dengan skala besar selain membutuhkan modal besar juga membutuhkan tanah untuk mendirikan bangunan tersebut. Jalan tol merupakan proyek yang yang sangat besar dan

⁹ Poerwadaminta, *Kamus umum bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hlm. 392.

¹⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 166.

pada dasarnya pembangunan jalan ini bertujuan tidak lain hanya untuk dapat mengurai kemacetan khususnya untuk masyarakat.

4. Harga

Harga merupakan sesuatu yang bernilai karena dengan harga dapat menentukan seberapa besar suatu produk atau barang tersebut akan terjual kepada pihak pembeli. Menetapkan harga terlalu tinggi akan menyebabkan penjualan akan menurun, namun jika harga terlalu rendah akan mengurangi keuntungan yang akan diperoleh.¹¹

Dalam melakukan suatu transaksi seperti jual beli diharapkan dapat adil maksudnya adil disini transaksi yang dilakukan tidak menzalimi salah satu pihak baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, karena pada dasarnya Metode dalam melakukan suatu transaksi merupakan suatu cara yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan yakni tujuan saling ridha baik salah satu pihak maupun pihak lainnya. Metode juga dapat diartikan sebagai suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah yang sistematis¹²

5. Pandangan Islam mengenai Transaksi

Konsep mekanisme pasar dalam Islam dibangun atas dasar beberapa prinsip antara lain sebagai berikut:

- a. *Ar-Ridha*, yakni segala transaksi yang dilakukan haruslah atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak (*freedom contract*). Hal ini sesuai dengan al-Qur'an Surat an-Nisa' ayat 29 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah

¹¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, hlm. 66-70.

¹² Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hlm. 41.

kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(QS: An-Nisa’: 29)

- b. Berdasarkan persaingan sehat (*fair competition*). Mekanisme pasar akan terhambat bekerja jika terjadi penimbunan (*ihtikar*) atau monopoli. Monopoli setiap barang yang penahanannya akan membahayakan konsumen atau orang banyak.
 - c. Kejujuran (*honesty*), kejujuran merupakan pilar yang sangat penting dalam Islam, sebab kejujuran adalah nama lain dari kebenaran itu sendiri. Islam melarang tegas melakukan kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Sebab, nilai kebenaran ini akan berdampak langsung kepada para pihak yang melakukan transaksi dalam perdagangan dan masyarakat secara luas.
 - d. Keterbukaan (*transparancy*) serta keadilan (*justice*). Pelaksanaan prinsip ini adalah transaksi yang dilakukan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan yang sesungguhnya.
6. Hukum Agraria

Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atau sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Hukum agraria yang dimaksudkan disini adalah peraturan- peraturan yang ditetapkan dalam undang-undang sedang berjalan dan berlaku yang dibuat oleh penguasa Negara dan yang harus dipatuhi oleh masyarakat.

E. Kajian Penelitian Terdahulu

Sepanjang peneliti ketahui, bahwa hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan terdahulu atau yang sudah ada belum ada yang secara spesifik meneliti dan membahas mengenai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro yang di tinjau menurut perspektif fiqh muamalah dan hukum positif, namun berdasarkan hasil yang

peneliti cari atau melihat Terdapat beberapa tulisan atau penelitian yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis lakukan antara lain sebagai berikut:

1. Skripsi Ridha Jadidah, mahasisiwi Fakultas syariah, Uin Ar-Raniry, yang lulus pada february 2014

Yaitu skripsi yang berjudul “*Ganti rugi terhadap pembebasan hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam dan hukum Positif*” disusun oleh Ridha Jadidah yang lulus pada february 2014. Dalam penelitian ini dijelaskan penyelesaian ganti rugi untuk pembangunan tempat wisata peninggalan setelah Tsunami 2004 silam yang berstudi kasusnya di desa Punge Blang Cut.¹³

Dalam penelitian ini di jelaskan penyelesaian ganti rugi untuk pembangunan tempat wisata peninggalan setelah Tsunami 2004 silam yang berstudi kasusnya di desa Punge Blang Cut. Dengan hasil penelitian adalah pembebasan hak atas tanah yang telah terjadi di desa Punge Blang Cut untuk dibuatnya tempat wisata Kapal PLTD Apung tidaklah sesuai antara teori hukum positif maupun hukum Islam dengan penerapan. Dimana pembebasan hak atas tanah terjadi sebelum ada kesepakatan dengan masyarakat terhadap harga ganti rugi tanah, dan ini bertentangan dengan ketentuan agraria yang menyatakan bahwa pelepasan hak atas tanah haruslah berlangsung dengan adanya musyawarah terlebih dahulu dengan pihak yang berhak.

2. Skripsi Susi Simanjuntak, mahasisiwi Fakultas Hukum dari Universitas Simalungun, lulus pada tahun 2012

Skripsi yang berjudul berjudul “*Pelaksanaan Ganti Rugi Akibat Pembebasan Hak atas Tanah*”, yang disusun oleh Susi Simanjuntak, mahasisiwi Fakultas Hukum dari Universitas Simalungun, lulus pada tahun 2012. Penelitian ini menjelaskan bahwa ganti rugi terhadap pembebasan tanah mengakibatkan banyak pihak yang menjadi korban, tidak hanya perorangan,

¹³ Ridha Jadidah, “*Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum positif di Punge Blang Cut*”, Skripsi tidak dipublikasikan, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2014).

tetap juga badan hukum atau organisasi. Disamping itu pemerintah terbatas dananya untuk melaukukan ganti rugi kepada masyarakat akibat masyarakat yang menjadi korban. Beberapa upaya penanggulangan penyelesaian korban dalam ganti rugi akibat pembebasan tanah adalah mengusahakan pemahaman masalah, pencegahan struktural, mengambil tindakan penyelesaian dan mengutamakan perspektif kepentingan yang diatur/dilayani. Bukan perspektif kepentingan yang mengatur/melayani.¹⁴

3. Skripsi Febriastuti mahasiswa Fakultas ekonomi dari universitas Institut Pertanian Bogor lulusan tahun 2011

Yaitu Skripsi yang berjudul “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau*” yang disusun oleh Febriastuti mahasiswa Fakultas ekonomi dari universitas Institut Pertanian Bogor lulusan tahun 2011. Skripsi ini membahas tentang perbandingan harga lahan di Kecamatan Tanjungpinang Timur sebelum dan setelah adanya pengembangan Bandara Raja Haji Fisabilillah. Dan pada Skripsi ini juga membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Tanjungpinang, Kepulauan Riau sebelum dan setelah pengembangan dilakukan¹⁵

4. Skripsi Nafrizal mahasiswa Fakultas syariah dan Hukum, Uin Ar-Raniry, lulusan tahun 2016

Yaitu Skripsi yang berjudul “*Penguasaan Tanah Timbul Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif*” disusun oleh Nafrizal mahasiswa Fakultas syariah dan Hukum uin Ar-raniry lulusan tahun 2016. Skripsi ini membahas tentang Bagaimanakah praktik penguasaan tanah timbul pada sungai

¹⁴ Susi Simanjuntak, “*Pelaksanaan Ganti Rugi Akibat Pembebasan Hak Atas Tanah*”, Skripsi, (Simalungun: Universitas Simalungun, 2012).

¹⁵ Febriastuti, “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau*”, Skripsi, (Bogor: Institut Pertanian Bogor, 2011).

Kluet di gampong Kedai Runding Kabupaten Aceh selatan, serta Apakah praktik penguasaan tanah timbul pada sungai Kluet di gampong Kedai Runding Kabupaten Aceh selatan telah sesuai dengan hukum Islam dan hukum positif.

Adapun dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwasanya Tanah timbul yang terjadi di sungai Kluet gampong Kedai Runding hingga tahun 2016 mencapai luas 2 Ha yang menyatukan pulau dengan pemukiman warga setempat sehingga luas tanah dari pulau hingga kepemukinan warga menjadi 4 Ha, kemudian dijadikan lahan perkebunan oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah timbul tersebut. Tanah timbul yang terjadi di Sungai Kluet gampong Kedai Runding Kecamatan Kluet Selatan Kabupaten Aceh Selatan tidak hanya dikuasai oleh satu orang saja melainkan setiap pemilik tanah di bibir sungai sepanjang sungai di gampong Kedai Runding mengalami penambahan tanah timbul dan penguasaan tanah timbul tersebut tidak memiliki izin baik dari pemerintah gampong maupun pemerintah daerah.¹⁶

5. Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Abdoel Malik. R Mahasiswa falkutas agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta lulusan tahun 2008.

Dengan penelitian yang berjudul “Analisis Kebijakan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum (Dalam Perspektif Hukum Islam)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap kebijakan Peraturan Presiden No. 36/2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum¹⁷.

Berdasarkan uraian hasil penelitian ini, penulis belum menemukan penelitian yang serupa dan sama dengan yang penulis lakukan. Sehingga

¹⁶ Nafrizal, “Penguasaan Tanah Timbul Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif”, *Skripsi*, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2016).

¹⁷ Muhammad Abdoel Malik. R, “Analisis Kebijakan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum (Dalam Perspektif Hukum Islam)”, *Skripsi*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2008).

penelitian tentang analisis ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta baro yang di tinjau dari segi perspektif fiqh muamalah dan hukum positif perlu untuk dikaji agar masyarakat dapat memahami kedudukan hukum baik dari pandangan hukum positif maupun dalam pandangan hukum Islam.

F. Metode Penelitian

Dalam sebuah karya ilmiah, metode penelitian yang digunakan sangat erat hubungannya dengan masalah yang akan diteliti, karena metode yang digunakan senantiasa mempengaruhi kualitas hasil penelitian sehingga sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dalam hal ini, penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang bertujuan mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data yang telah terkumpul dan membuat sebuah kesimpulan yang berlaku.¹⁸ Adapun Untuk dapat melengkapi pembahasan dalam karya ilmiah ini ada beberapa metode atau cara yang dipakai oleh penulis antara lain sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penulisan penelitian hukum dengan judul” Analisis Ganti rugi Terhadap nilai harga Jual beli tanah pada pembangunan Jalan Tol Di Kecamatan Kuta Baro yang di Tinjau Menurut Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif” Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) kualitatif yaitu memperoleh data dari penelitian lapangan langsung tentang metode dari pihak pemerintah mengenai nilai ganti rugi terhadap harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terletak di Kecamatan Kuta Baro.adapun mengenai penggunaan metode kualitatif adalah mencari pengertian yang mendalam tentang suatu gejala fakta atau realita. Masalah

¹⁸ Mardalis, *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 26.

gejala serta peristiwa hanya dapat dipahami bila penelitian menelusurinya secara mendalam dan tidak hanya terbatas pada pandangan permukaan saja, maka oleh karena itu kedalaman ini yang mencirikhaskan metode kualitatif.¹⁹

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan obyek penelitian yang akan diteliti, yaitu mengenai tentang bagaimana proses atau metode ganti rugi terhadap nilai harga jual beli pada pembangunan jalan tol yang terdapat di kecamatan Kuta Baro.²⁰

Alasan penulis menggunakan metode kualitatif karena permasalahan bersifat holistik atau sebuah kejadian yang terjadi di lapangan, yang sifatnya kompleks, dinamis, dan penuh dengan makna sehingga metode kualitatif dapat memberikan rincian yang kompleks tentang fenomena yang sulit diungkapkan oleh metode kuantitatif.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan sebuah tempat atau dimana penulis melakukan penelitian ini, yaitu di sebuah wilayah Kecamatan Kuta Baro

4. Sumber Data Penelitian

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah dari mana data dapat diperoleh.²¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data primer, yaitu sebuah data yang langsung dikumpulkan dari sumber pertanyaan. atau dengan kata lain sumber data yang didapat dari berbagai hasil wawancara langsung dengan pihak yang bersangkutan mengenai permasalahan yang akan diteliti ini.²². Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah para masyarakat khususnya di Kecamatan Kuta baro dan juga pihak-

¹⁹ Semiawan R.Conny, *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*, (Jakarta: Grasindo, 2010), hlm. 01.

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 21.

²¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik Edisi Revisi ke-5*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002), hlm. 129.

²² Sumaidi & Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta: Rajawali, 1987), hlm. 93.

pihak lain yang juga ikut terlibat mengenai permasalahan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di Kecamatan Kuta Baru

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data berdasarkan data yang diperoleh penyusunan dari berbagai sumber baik dari hasil wawancara di lapangan maupun dari sumber-sumber lain yang dapat mendukung, maka guna untuk mempermudah dalam menganalisa masalah pada penelitian ini. Penyusun menggunakan analisis kualitatif dengan teknik induksi, yaitu mengangkat fakta-fakta yang khusus, peristiwa konkrit yang kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan yang bersifat umum²³. Hal ini dilakukan untuk menyelesaikan suatu permasalahan yang ada mengenai tentang ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di kecamatan Kuta Baru yang di tinjau menurut perspektif fiqh muamalah dan hukum positif.

Adapun juga dalam proses untuk memperoleh data yang sesuai dengan penelitian berupa data primer dan data sekunder, maka penulis melakukan penelitian kepustakaan (library research) dan penelitian lapangan (field research). Penelitian kepustakaan dilakukan dengan menggali teori-teori yang terkait dengan pembahasan penelitian melalui buku-buku, jurnal-jurnal, dan penelitian-penelitian sebelumnya.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan data serta untuk membahas permasalahan yang ada pada penelitian ini yaitu melalui:

a. Wawancara

Wawancara adalah salah satu alat yang paling banyak digunakan

²³Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), hlm. 27.

untuk mengumpulkan data penelitian kualitatif. Wawancara memungkinkan peneliti mengumpulkan data yang beragam dari para responden dalam berbagai situasi dan konteks. Sebagai tindak lanjut dari pengamatan, peneliti juga melakukan serangkaian wawancara dengan pihak-pihak yang terkait langsung maupun tak langsung dalam praktek jual beli tanah pada pembangunan jalan tol. Peneliti mengadakan wawancara dengan pelaku-pelaku dan yang terkait dengan praktek ini khususnya pihak yang dianggap berkompeten atau mempunyai kapasitas dalam pelaksanaan perdagangan, jual beli dan hal yang terkait dengan inti permasalahan yang diangkat.

b. Dokumentasi

Data dalam penelitian kebanyakan diperoleh dari sumber manusia melalui observasi dan wawancara, namun dokumentasi yaitu perolehan data dari sumber non manusia seperti dokumen, foto dan bahan statistik/teori mengenai jual beli dan wanprestasi yang perlu mendapatkan perhatian selayaknya.²⁴

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dalam proses penyusunan keseluruhan karya ilmiah ini maka peneliti akan membuat sistematika pembahasan yang terbagi dalam empat bab yang mana terdapat saling berhubungan dan berkaitan antara satu dan yang lain

Bab pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dari rumusan masalah, kajian pustaka istilah, penjelasan istilah, metode penelitian, lokasi tempat penelitan, sistematika pembahasan, serta teknik dalam proses menganalisa data..

Bab kedua membahas tentang beberapa landasan teori mengenai konsep nilai ganti rugi terhadap harga jual beli tanah untuk kepentingan

²⁴ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002), hlm. 326.

umum, landasan teori yang di bahas meliputi konsep dalam jual beli, dasar hukum dalam jual beli, konsep kepemilikan dan cara memperoleh kepemilikan serta peraturan-peraturan pemerintah yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bab ketiga merupakan penelitian yang membahas mengenai bagaimana pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro, serta bagaimana persepsi masyarakat pemilik tanah terhadap nilai ganti rugi harga jual beli tanah pada Pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro.

Bab keempat merupakan penutup yang berisikan kesimpulan yang berkaitan dengan bab-bab sebelumnya dan juga berisikan saran, adapun juga pada bab empat ini penulis berharap dapat membuat sebuah kesimpulan mengenai bagaimana ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di kecamatan kuta Baro adapun juga beberapa analisa yang lain pada bab ini anantara lain seperti:

1. Dapat menganalisa tentang sah atau tidak sah ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di kecamatan kuta baro
2. Dapat menganalisa tentang status hukumnya bagaimana baik dari segi hukum fiqh muamalah maupun hukum positif serta bebagai hal lainnya.

BAB DUA

KONSEP GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN

A. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam Bahasa Arab disebut dengan *al-bai'* yang secara bahasa berarti menukar atau menjual,²⁵ sedangkan menurut istilah syara' jual beli adalah pertukaran harta atas dasar suka rela, atau memindahkan milik dengan ganti rugi yang dapat dibenarkan.

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa, jual beli adalah suatu proses dimana seorang penjual menyerahkan barangnya kepada pembeli setelah mendapatkan persetujuan mengenai harga barang tersebut, kemudian barang tersebut diterima oleh pembeli, dan penjual memperoleh imbalan dari harga yang telah diserahkan dengan dasar saling melakukan ijab qabul yang sesuai dengan cara-cara yang dibenarkan.²⁶

Definisi lain mengenai jual beli juga dikemukakan oleh ulama Hanafiyah yang dikutip oleh Wahbah al-Zuhaili²⁷ dimana dalam kutipan tersebut dijelaskan bahwa jual beli adalah Saling tukar harta dengan harta melalui cara tertentu" Atau, "tukar-menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan (setara/seimbang) melalui cara tertentu yang bermanfaat"

Dalam definisi ini terkandung pengertian "cara yang khusus" yang dimaksudkan ulama Hanafiyah dengan kata-kata tersebut adalah melalui ijab dan qabul, atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli.

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Alih Bahasa Kamaludli A. Marzuki Umar, (Jakarta: Al-i'tishom, 2008), hlm. 490.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Wahbah al Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al-fikr. 2005), hlm. 305.

Di samping itu juga harta yang diperjual belikan harus bermanfaat bagi manusia, sehingga bangkai, minuman keras dan darah tidak termasuk sesuatu yang boleh diperjual belikan, karena benda-benda itu tidak bermanfaat bagi muslim, Apabila jenis-jenis barang seperti itu tetap diperjual belikan, menurut ulama Hanafiyah, jual belinya tidak sah.

B. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan Hukum yang kuat dalam al-Qur'an. Adapun dibawah ini landasan hukum yang terdapat dalam al-qur'an antara lain:

Berdasarkan firman Allah Swt Surah An-Nisa Ayat 29 telah dijelaskan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) 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 [4]: 29)

Menurut Wahbah Az-Zuhaili menafsirkan bahwa surah An-Nisa ayat 29 menjelaskan tentang janganlah kalian mengambil harta orang lain dengan menggunakan cara-cara yang dilarang dalam bertransaksi jual beli, (jangan pula) riba, penipuan, perjudian dan perampasan. Tetapi memungkinkannya untuk mengambil milik orang lain melalui perdagangan yang lahir dari

kerelaan serta kepuasan antara kedua pihak di dalam koridor Syar'i..²⁸ Islam sangat memperhatikan konsep harga yang adil dan mekanisme pasar yang sempurna. Jika harga tidak adil, maka para pelaku pasar akan enggan untuk bertransaksi dengan menderita kerugian. Maka oleh karena itu harga merupakan sinyal terpenting dalam perekonomian.

C. Rukun dan Syarat dalam Jual Beli

Dalam menetapkan rukun jual beli, diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut Mazhab Hanafi rukun jual beli hanya ijab dan qabul saja, menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan jual beli. Namun, karena unsur kerelaan itu berhubungan dengan hati yang sering tidak kelihatan, maka diperlukan indikator (*qarinah*) yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak, dalam bentuk perkataan (ijab dan qabul) atau dalam bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).

Akan tetapi mengenai rukun dalam jual beli terdapat sedikit perbedaan dengan pendapat jumhur ulama dimana Menurut Jumhur Ulama rukun dalam jual beli ada empat, dimana diantara keempat rukun tersebut antara lain sebagai berikut:²⁹

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Penjual, yaitu pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Dan juga Pembeli, yaitu orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya.

²⁸ Wahbah Az-Zuhailly, *Tafsir al Wajiz wa Mu'jam Ma'aniy al Qur'an al' Aziz* (Damsyik: Dal al Fikr, 1997), hlm. 84.

²⁹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung, 2015), hlm. 141.

2. Shighat (ijab dan qabul)

Shighat (ijab dan qabul) yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima), baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan.³⁰

3. Ada barang yang dibeli Untuk menjadi sahnya jual beli harus ada ma'qud alaih yaitu barang yang menjadi objek jual beli atau yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli.³¹

4. Ada nilai tukar (harga barang)

Pengganti barang Nilai tukar pengganti barang yaitu sesuatu yang memenuhi tiga syarat: bisa menyimpan nilai (*store of value*), bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*), dan bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).

Syarat-Syarat dalam jual beli dari segi akad para ulama fiqh sepakat bahwa yang melakukan akad dalam jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1) Baligh dan Berakal

Dengan demikian, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal hukumnya tidak sah. Jumhur ulama berpendapat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah akil baligh dan berakal³²

2) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Maksudnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lain, sehingga pihak lain pun melakukan transaksi jual beli bukan karena paksaan.

³⁰ Eka Nuraini Rahmawati, *Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih*, Jurnal AL-ADALAH, Vol. XII No. 4. Desember 2015.

³¹ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam" Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Vol. 3 No.2 (Desember 2015), hlm. 249.

³² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: 2013), hlm. 118.

Oleh karena itu jual beli yang dilakukan bukan atas dasar kehendak sendiri adalah tidak sah.³³

3) Orang yang melakukan akad adalah orang yang berbeda.

Maksudnya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli. Misalnya Ahmad menjual sekaligus membeli barangnya sendiri, maka jual beli dalam bentuk seperti ini hukumnya tidak sah.

Adapun dari segi lain mengenai syarat dalam jual beli yaitu dari segi ijab qabul dari segi ijab qabul para ulama fiqh sepakat bahwa unsur utama dari jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan qabul yang dilangsungkan.

D. Konsep Kepemilikan dan Cara Memperoleh Kepemilikan.

Pandangan Agama Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah Swt. Berdasarkan Firman Allah Swt QS. Al-Imran: 3/109.

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah segala yang ada di langit dan di bumi; dan kepada Allahlah dikembalikan segala urusan”. (QS. Al-Imran [3]: 109)

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah Swt. Kemudian Allah Swt sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola milik Allah. Namun kepemilikan tersebut harus mempertimbangkan kepentingan orang lain (masyarakat). Tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia baik yang telah dimiliki oleh warga, maupun yang dikuasai oleh Pemerintah

³³ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung, 2015 hlm.142.

kesemuanya ini bertujuan digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Demikian juga dengan tanah-tanah yang telah dimiliki oleh seseorang, bukan hanya mempunyai fungsi sosial dan manfaat bagi diri pribadinya tetapi juga untuk masyarakat seluruhnya sebagai konsekwensinya, seorang warga masyarakat yang mempunyai tanah dia harus mempergunakan tanahnya bukan untuk kepentingan dirinya sendiri tetapi harus diingatnya kepentingan masyarakat atau kepentingan umum.

Hukum positif juga telah di tegaskan mengenai konsep hak milik didalam undang-undang Nomor 5/1961 Pasal 5 ayat (1) undang-undang tentang Hak Milik dan Pencabutannya, pasal ini menjelaskan bahwa, hak milik adalah hak yang diperoleh secara turun-temurun, artinya hak tersebut tidak memiliki batas waktu dalam penguasaannya sekalipun pemiliknya meninggal dunia. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui cara-cara tertentu, misalnya melalui jual beli, warisan, hibah maupun dengan alasan lain.

Dalam definisi atau penjelasan yang telah di jelaskan sebelumnya ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik, adapun hak milik yang penulis maksud disini adalah tanah, cara memperoleh hak tanah diantaranya dengan jual beli, membahas persoalan mengenai jual beli maka tidak terlepas dari harga karena kedua unsur tersebut saling berkaitan. Harga dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti nilai sesuatu barang yang ditentukan oleh uang³⁴. Persoalan mengenai harga sering terjadi pada transaksi, yaitu sesuatu yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik kebanyakan dari nilai itu, lebih kecil, maupun sama dengan nilai harga. Harga adalah apa yang menjadi

³⁴ Daniel Haryono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru* (Jakarta: PT Media Pustaka Phoenix, 2012), hlm. 308.

kesepakatan antara penjual dan pembeli sebagai sesuatu yang setimpal dengan barang.³⁵

Buchari Alma, dalam teori ekonomi menyatakan bahwa pengertian harga nilai dan utility merupakan konsep yang paling berhubungan. Yang dimaksud dengan utility ialah suatu atribut yang melekat pada suatu barang, yang memungkinkan barang tersebut dapat memenuhi kebutuhan (*needs*), keinginan (*wants*) dan memuaskan konsumen (*satisfaction*). Value adalah nilai suatu produk untuk ditukarkan dengan produk lain. Nilai ini dapat dilihat dalam situasi barter yaitu pertukaran antara barang dengan barang. Sekarang ini ekonomi kita tidak banyak lagi yang melakukan barter, akan tetapi sudah menggunakan uang sebagai ukuran yang disebut harga. Jadi harga (*price*) adalah nilai suatu barang yang dinyatakan dengan uang.³⁶ Definisi di atas memberikan arti bahwasanya harga merupakan sejumlah uang yang digunakan untuk menilai dan mendapatkan produk maupun jasa yang dibutuhkan oleh konsumen.

E. Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Salah satu upaya pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat, pihak pemerintah mengupayakan melakukannya pembangunan untuk kepentingan umum. Kegiatan pembangunan yang selalu erat kaitanya dengan tanah, menyebabkan berbagai benturan antar kepentingan yang tidak dapat dihindari. Hal ini yang menjadi pertimbangan pentingnya regulasi pengadaan tanah diatur dalam bentuk Undang-Undang, sehingga benturan-benturan tersebut dapat dihindari. Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diharapkan mampu mengatasi berbagai persoalan yang

³⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*: jilid 5..., hlm.74.

³⁶ Buchari Alma. *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa* (Bandung: CV Alfabeta, 2005).

terjadi. Sehingga kemanfaatan hukum dapat dirasakan oleh seluruh warga masyarakat.

Istilah pengadaan tanah menurut hukum positif telah dijelaskan dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum yaitu Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.³⁷

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan Hak tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum artinya tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses ganti rugi yang dilakukakan oleh pihak pengadaan tanah tersebut.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah Negara.
2. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
3. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
4. Disertai ganti rugi yang adil dan layak

Konsep dasar pengadaan tanah melalui pelepasan dan penyerahan hak Hak tanah dilakukan dengan musyawarah berdasarkan kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan pemerintah selaku pihak yang membutuhkan.³⁸

Dalam undang-undang diatur bahwa kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah. Dalam Islam kegiatan musyawarah ini juga sering dilakukan terutama pada zaman Rasulullah SAW. Dalam suatu musyawarah setiap peserta saling mengemukakan pikiran, pendapat atau

³⁷ Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

³⁸ Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), hIm. 6.

pertimbangan. kemudian lahir kesimpulan bersama. Apabila suatu musyawarah menghasilkan kesimpulan bersama maka masing-masing peserta terikat dengan kesimpulan tersebut dan bertanggung jawab terhadap putusan tersebut baik moril dan formil.³⁹

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur dalam Pasal 2 undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang berbagai asas dalam pelaksanaan pengadaan tanah di antaranya:⁴⁰

1) Asas kemanusiaan

Pada asas kemanusiaan pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

2) Asas keadilan

Yang di maksud dengan asas keadilan adalah pihak pengadaan tanah harus memberikan jaminan pengantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga pihak yang menerima pengantian tersebut mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik

3) Asas kesepakatan

Yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.

4) Asas kemanfaatan.

Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan

³⁹ M. Yunan Nasution, *Keadilan dan Musyawarah*, (Semarang: Ramadhani, 1993), hlm. 26.

⁴⁰ Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.

5) Asas kepastian

Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.

6) Asas keikutsertaan/partisipasi

Peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

7) Asas kesetaraan

Asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah dapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

8) Asas kesejahteraan.

Adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

9) Asas Keberlanjutan

Adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

10) Asas keterbukaan.

Pada asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 2, asas-asas tersebut dijelaskan maknanya sebagai berikut: Asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. Asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

Asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. Asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas

BAB TIGA
ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN
KUTA BARO DITINJAU MENURUT PERSPEKTIF FIQH
MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF

A. Gambaran Umum Kecamatan Kuta Baro

a. Lokasi Kecamatan Kuta Baro

Kecamatan Kuta Baro adalah salah satu kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Aceh Besar. Dengan luas kecamatan mencapai 61,07 km (6.107 Ha) Kecamatan Kuta Baro memiliki Batasan-Batasan wilayah antara lain sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Kuta Baro Salam
- Sebelah Selatan : Kecamatan Ingin Jaya dan Kecamatan Blang Bintang
- Sebelah Barat : Kecamatan Krueng Barona Jaya
- Sebelah Timur : Kecamatan Masjid Raya

Kecamatan Kuta Baro terdiri dari 47 *gampong* (desa), yaitu Babah Jurong, Lambaro deyah, Lam Baed, Cot mancang, krueng anoi, Bueng bakjok, Cot beut, ujong blang, seupeu, Lam neuhen, Lam Puuk, Lambaro bileu, Lampoh keude, Cot Peutano, Cot cut, Lam Glumpang, Meunasah Bak tring, Lam asan, Lamceu, cot preh, puuk, lam seunong, lam trieng, beurangong, rabeu, deyah, cucum, cot yang, cot raya, Lampoh taron, aron, lam roh, bak buloh, lam raya, tumpok lampoh, lambunot tanoh, lambunot paya, gue, Lamteube mon ara, lamteube Geupula, lam alu cut, lam sabang, lam alu raya, leupung ulee alue, leupung masjid dan cot lamme

b. Jumlah Penduduk Kecamatan Kuta Baro

Jumlah penduduk Kecamatan Kuta Baro pada tahun 2021 adalah 27.891 jiwa. Dari keseluruhan tersebut terdapat 13.961 perempuan dan 13.930 laki-laki. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel di bawah ini

**Tabel 1 : Jumlah Gampong dan Penduduk Kecamatan Kuta Baru
Tahun 2021**

No	Nama Desa	Jumlah laki-laki	Jumlah Perempuan	Jumlah Total
1	Gue	263	235	498
2	Babah Jurong	430	414	844
3	Lambaro deyah	265	258	523
4	Lam baed	472	496	968
5	Krueng anoi	564	433	997
6	Cot masam	209	200	409
7	Cot mancang	280	297	577
8	Bueng bakjok	376	401	777
9	Cot Beut	276	284	560
10	Ujong blang	314	306	620
11	Seupeu	329	361	690
12	Lam neuhen	203	216	419
13	Lam Puuk	156	175	331
14	Lambaro bileu	573	504	1077
15	Lampoh keude	376	454	830
16	Cot peutano	237	239	476
17	Cot cut	443	436	879
18	Lam Glumpang	160	163	323
19	meunasah bak tring	182	203	385
20	Lam asan	325	305	630
21	Lamceu	579	568	1147
22	Cot preh	488	522	1010
23	Puuk	251	263	514
24	Lam seunong	291	287	578
25	Lam trieng	183	199	382
26	Beurangong	209	199	408
27	Rabeu	309	305	614
28	Deyah	288	307	595
29	Cucum	390	409	799
30	Cot yang	363	383	746
31	Cot raya	300	325	625
32	Lampoh tarom	255	256	511

33	Aron	209	183	392
34	Lam roh	212	132	344
35	Bak Buloh	113	117	290
36	Lam raya	270	282	552
37	Tumpok lampoh	144	155	299
38	Lambunot tanoh	183	145	328
39	Lambunot paya	183	214	397
40	Mon ara	123	111	234
41	Geupula	176	175	351
42	Lam alu cut	316	360	676
43	Lam sabang	379	369	748
44	Lam alu raya	237	252	489
45	Leupung ule alu	190	171	361
46	Leupung masjid	140	144	284
47	Cot lamme	197	196	428
	Jumlah	13.930	13.961	27.891

Sumber Data: BPS Kab. Aceh Besar Tahun 2021

c. Keadaan Peduduk

Berdasarkan data yang penulis temukan di lapangan, keadaan jumlah penduduk antara tahun 2016 sampai tahun 2019 meningkat, dan juga sejak tahun 2020 hingga dengan 2021 jumlah penduduk Kecamatan Kuta baro Baro meningkat pesat, yaitu dari 25.630 menjadi 27.891 jiwa pada tahun 2021. Peningkatan penduduk di Kecamatan Kuta baro terjadi hampir di semua pedesaan. Dikarenakan ada yang banyak melahirkan dan ada masyarakat yang masuk dan tinggal di Kecamatan Kuta Baro

d. Tingkat Pendidikan

Dengan adanya sarana pendidikan yang dapat meningkatkan kualitas dan kuantitas pendidikan masyarakat khususnya kecamatan Kuta Baro, disini penulis mendapatkan beberapa perolehan data mengenai tentang beberapa sarana sosial di Kecamatan Kuta Baro pada tahun 2021 tercatat sebanyak 12 Unit Sekolah Dasar (SD) dengan jumlah guru sebanyak 169 orang dan

jumlah murid sebanyak 1.644 orang, Madrasah SLTP sebanyak 5 unit dengan jumlah guru sebanyak 73 orang dan jumlah murid sebanyak 503 orang. Dan selanjutnya tingkat Pendidikan sekolah SMU sebanyak 5 unit Sekolah dengan jumlah guru sebanyak 126 orang dan jumlah murid sebanyak 901, Adapun untuk lebih jelas dapat dilihat dalam perincian tabel berikut :

Tabel 2: Jumlah sekolah, murid dan guru di Kecamatan Kuta Baro Tahun 2021

No	Jenjang Pendidikan	Jumlah Sekolah	Jumlah Murid	Jumlah Guru
1	SD	12	1.644	169
2	SLTP	5	503	73
3	SMU	5	901	126
	JUMLAH	22	3.048	368

B. Pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro.

Pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigli khususnya di kecamatan Kuta Baro telah dilaksanakan namun pada proses pelaksanaan tersebut terdapat sedikit kendala dikarenakan tidak seluruh pihak sampai dengan saat ini setuju dengan nilai ganti rugi terhadap harga jual beli tanah yang telah ditetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah dengan ketentuan harga tanah yang ditetapkan masih terlalu rendah, Namun di samping itu pembangunan jalan tol ini bertujuan untuk mengatasi kemacetan yang selama ini terjadi di wilayah aceh. Pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah aceh tersebut sangat penting untuk dibangun karena mengingat kondisi wilayah aceh sampai saat ini begitu banyaknya transportasi kendaraan maka dengan

adanya jalan tol dapat membantu mengurangi kemacetan yang selama ini terjadi di wilayah Aceh.

Dari keseluruhan wilayah Kecamatan Kuta Baro Terdapat beberapa wilayah yang menjadi dampak Pembebasan lahan pada Pembangunan jalan tol Banda Aceh-sigli, dari keseluruhan wilayah yang ada di antaranya yang menjadi dampak tersebut antara lain sebagai berikut⁴¹:

1. Desa alu raya
2. Desa lelung mesjid
3. Desa tumpok lampoh
4. Desa cot mancang
5. Desa lambunot paya
6. Desa puuk
7. Desa cot lamme
8. Desa mon ara
9. Desa lam sabang

Berdasarkan dari rincian desa yang terdapat di atas maka dapat disimpulkan tidak semua desa yang terdapat wilayah Kecamatan Kuta Baro menjadi dampak atas pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigli namun hanya beberapa desa saja menjadi dampak.

Dari hasil wawancara penulis dengan salah satu Pihak kantor wilayah BPN Provinsi Aceh Pengadaan tanah untuk Pembangunan jalan Tol Banda Aceh-Sigli mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, didalam undang-undang tersebut telah dijelaskan dimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibagi atas beberapa tahapan dari keseluruhan tahapan tersebut semuanya mempunyai wewenang dan masing-masing tugas adapun dari keseluruhan tahapan diantaranya⁴².

⁴¹ Pusat informasi Kantor wilayah BPN Provinsi Aceh, 21 Januari 2022.

⁴² Wawancara dengan Umarani Azkha, S.H., M.H. *Bekerja di kantor wilayah BPN Provinsi Aceh*, Hari jum'at 03 Desember 2021.

1. Tahapan Perencanaan

Pada tahapan Perencanaan disini pihak Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum sebagaimana telah di atur dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat⁴³. Maksud dan tujuan rencana pembangunan, Letak tanah, Luas tanah yang dibutuhkan, Gambaran umum status tanah, Perkiraan waktu pelaksanaan, Pengadaan Tanah Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, Perkiraan nilai tanah.

2. Tahapan Persiapan

Pada tahapan persiapan ini Intansi yang akan melaksanakan pengadaan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus melaksanakan beberapa ketentuan yang telah dijelaskan dalam UU No. 2 Tahun 2012, yakni:

- a) Pemeberitahuan rencana pembangunan
- b) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- c) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik yang dimaksud bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati.

3. Tahapan Pelaksanaan

Pada proses pengadaan tanah terdapat beberapa tahapan dalam pelaksanaannya, hal ini bertujuan agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar dan tidak merugikan salah satu pihak. Tahapan-tahapan tersebut, yakni:

- a) Identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

⁴³ Pasal 14 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

yakni berisi tentang pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah serta pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

b) Penilaian Ganti Kerugian

Dalam hal penilaian ganti kerugian, lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai undang-undang yang berlaku. Penilai ini bertugas untuk melakukan penilaian besaran ganti kerugian bidang perbidang yang mana meliputi:

- 1) Tanah
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah
- 3) Bangunan
- 4) Tanaman
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah
- 6) Kerugian lain yang dapat dinilai

c) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian

Pada tahapan ini Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk menentukan bentuk nilai ganti kerugian yang kemudian hasil dari musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Pihak yang keberatan dengan hasil penilaian musyawarah dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri. Apabila pihak yang keberatan masih merasa keberatan terhadap keputusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan kasasi terhadap Mahkamah Agung

d) Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 41 UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau hasil putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Pihak yang menerima

ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.⁴⁴

1. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah dapat melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah yang berupa pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang telah memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pihak Kantor wilayah BPN Provinsi Aceh hanya seputar hak pengukuran atas tanah dan melakukan indentifikasi mengenai subjek dan objek bentuk ganti rugi tidak ada kaitannya dengan harga. Penetapan harga dilakukan oleh pihak KJPP, KJPP merupakan pihak penilai publik yang melakukan penilai pertanahan yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, sehingga pihak KJPP melakukan penyesuaian terhadap harga yang cocok untuk pemberian pembayaran ganti rugi kepada masyarakat.⁴⁵

Kewenangan Pihak KJPP telah di atur dalam peraturan Menteri keuangan nomor 125/PMK/2008 dalam peraturan menteri keuangan tersebut telah di jelaskan beberapa poin mengenai Kewenangan pihak KJPP dimana Kewenangan tersebut antara lain sebagai berikut:

⁴⁴ Pasal 41 ayat Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

⁴⁵ Wawancara dengan Umarani Azkha, S.H.,M.H. *Bekerja di kantor wilayah BPN Provinsi Aceh*, Hari Jum'at 03 Desember 2021.

1. Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disebut KJPP, adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya.
2. Laporan Penilaian adalah dokumen tertulis hasil Penilaian yang ditandatangani oleh Penilai Publik.
3. Penilai adalah seseorang yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan Penilaian.
4. Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang kekayaan negara dan lelang.
5. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.⁴⁶

Dalam penetapan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol khususnya yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta Baro, pihak KJPP telah menganalisa dan mengkaji harga yang sesuai dan cocok untuk pergantian harga ganti rugi atas pengadaan tanah, sehingga harga yang telah ditetapkan tidak merugikan pihak pemilik tanah. Setelah KJPP mengkaji harga tersebut, maka pihak KJPP menyerahkan hasilnya kepada pihak kantor wilayah BPN provinsi Aceh, untuk ditanda tangani dalam berita kesepakatan, namun pada saat proses tanda tangan dalam bentuk berita kesepakatan disini terdapat sedikit indetifikasi karna tidak semua masyarakat setuju atas nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak KJPP beberapa alasan yang kami terima dari pihak masyarakat alasan mereka tidak setuju dikarenakan harga tanah yang di tetapkan tidak sebanding dengan harga yang di harapkan oleh pemilik tanah, nanum berdasarkan aturan yang

⁴⁶ Peraturan Mentri Keungan nomor 125 tahun 2008.

telah ada apabila pihak pemilik tanah tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan maka pihak pemilik tanah dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat.⁴⁷

C. Persepsi masyarakat pemilik tanah terhadap nilai ganti rugi harga jual Beli tanah pada Pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro

Persepsi yang penulis maksud disini adalah tanggapan dari reaksi masyarakat pemilik tanah yang menjadi dampak atas pembangunan jalan tol Banda Aceh-sigli khususnya wilayah Kecamatan Kuta Baro beberapa sumber dan desa yang penulis ambil disini diantaranya:

1. Desa Lam Alu Raya
2. Desa Tumpok Lampoh

Beberapa alasan mengapa peneliti mengangat kedua wilayah tersebut untuk dijadikan sumber data penelitian dikarenakan kedua wilayah tersebut setelah peneliti telusuri masih ada Sebagian masyarakat yang terdampak tanahnya pada pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigli sampai saat ini masih keberatan dan menolak nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah dengan ketentuan nilai harga yang telah ditetapkan tidak sebanding dengan yang di harapkan oleh masyarakat setempat, berikut ini beberapa Persepsi dari reaksi masyarakat pemilik tanah yang menjadi dampak atas pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigli.

Persepsi atau tanggapan dari bapak Aiyup Yusuf selaku pemilik tanah di desa lam alu raya dengan posisi tanah saat ini telah ada 2 unit bangunan rumah di atasnya yang mana rumah tersebut adalah tempat beliau tinggal, adapun untuk tanah bapak aiyup tersebut tergolong kedalam status tanah ring pertama, karena dari hasil penulis teliti tanah bapak aiyup tersebut merupakan tanah yang paling dekat dengan akses jalan utama/posisi untuk

⁴⁷ Wawancara dengan Umarani Azkha, S.H.,M.H. *Bekerja di kantor wilayah BPN Provinsi Aceh*, Hari jum'at 03 Desember 2021.

tanah bapak aiyup merupakan tanah pertamana jika dilihat dari akses jalan, persepsi atau tanggapan dari bapak aiyup yusuf mengatakan bahwa sampai saat ini masih sangat keberatan dan tidak setuju dengan harga ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol khususnya untuk keseluruhan tanah beliau dan 2 unit bangunan rumah di atasnya ditetapkan sebesar Rp.1.2 M , adapun untuk harga tersebut sudah termasuk kedalam semua biaya yang terdampak, dimana di antaranya dua unit bangunan rumah dan luas keseluruhan tanah 730 Meter.⁴⁸

Namun ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak yang berwenang tersebut tidak dapat di terima oleh bapak aiyup karena menurut beranggapan bapak aiyup tersebut ganti rugi yang telah di tetapkan masih sangat begitu murah dan tidak sebanding dengan nilai harga yang di harapkan oleh bapak aiyup.

Akibat daripada kajadian tersebut sehingga bapak Aiyup melakukan upaya agar nilai untuk harga tanah beliau tersebut dapat dikaji kembali status nilai harganya, dimana upaya yang pernah di lakukan oleh bapak Aiyup tersebut mulai mendatangi kantor wilayah BPN Provinsi Aceh alasan bapak aiyup mendatangi kantor tersebut karena pihak kantor wilayah BPN provinsi aceh salah satu panitia yang terlibat dalam proses pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigi, namun tetap saja tidak ada hasil karena pihak kantor wilayah BPN Provinsi Aceh hanya sebatas melakukan identifikasi terkait dengan status tanah dan luas tanah yang terdampak, tidak ada kaitanya dengan nilai harga dan untuk nilai harga tersebut ditetapkan oleh pihak tersendiri yang berwewang yaitu pihak KJPP (kantor jasa penilaian Puplik)

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Aiyup Yusuf, *selaku pemilik tanah di desa lam alu raya*, hari selasa, tanggal 18 januari 2022, pukul 14:00.

Namun harga yang telah di tetapkan oleh pihak KJPP, jika masyarakat merasa keberatan dengan nilai harga tersebut maka pihak masyarakat dipersilahkan untuk mengugat ke pengadilan negeri setempat atau dengan kata lain dapat menempuh jalur hukum salah satu jalan keluarnya, akibat dari fenomena ini bapak aiyup yusuf merasa pihak pemerintah sangat tidak adil dalam proses ganti rugi terhadap nilai harga tanah beliau, alasan beliau mengatakan demikian di karenakan tidak adanya unsur musyawarah dengan pemilik tanah dalam proses nilai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah beliau tersebut dan apabila harga tersebut kami tidak terima maka jalan keluarnya kami harus bermain ke jalur hukum, maka bapak aiyup pribadi sangat merasa keberatan pada proses pembangunan jalan tol khususnya yang ada di daerah beliau tersebut, selain daripada itu juga bapak aiyup pribadi sangat mengharapkan agar untuk tanah beliau ini dapat dikaji Kembali mengenai nilai harga tersebut tanpa harus mengugat ke pengadilan negeri setempat.⁴⁹

Selain dari tanah bapak Aiyup juga terdapat tanah yang terdampak pada pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigli, yaitu tanah bapak nasir dimana dengan status tanah persawahan yang di manfaatkan oleh bapak nasir untuk menanam padi akan tetapi dengan adanya pembangunan jalan tol wilyah tersebut sehingga tanah milik bapak nasir tersebut juga terdampak/memasuki area pembangunan jalan yang akan di bangun sehingga tanah milik bapak nasir tersebut juga di berikan nilai ganti rugi dengan luas keseluruhan tanah mencapai 270 M.⁵⁰

⁴⁹ Wawancara dengan bapak Aiyup Yusuf, *selaku pemilik tanah di desa lam alu raya*, hari selasa, tanggal 18 januari 2022, pukul 14:00.

⁵⁰ Wawancara dengan bapak Nasir *selaku pemilik tanah di desa Lam Alu Raya*, hari Rabu, tanggal 19 januari 2022, pukul 10:00.

Dikarenakan tidak adanya bangunan di atas tanah milik bapak nasir tersebut sehingga tanah milik bapak nasir hanya di berikan nilai ganti rugi harga tanah permeter saja, namun persepsi atau tanggapan yang peneliti peroleh di lapangan nilai harga yang telah di tetapkan oleh pihak yang berwenang tersebut sudah dapat di terima oleh bapak nasir atau dengan kata lain tidak adanya penolakan untuk nilai harga tanah khususnya milik bapak nasir tersebut, karena menurut berangapan bapak nasir nilai terhadap ganti rugi untuk tanah miliknya sudah sesuai dengan yang diharapkan dan untuk dampak yang di rasakanpun tidak begitu besar menurut berangapan bapak nasir sehingga nilai harga tanah miliknya tersebut tidak dipermasalahkan lagi mengenai status nilai ganti rugi

Persepsi atau tanggapan lain dari ibu Syaribanun, juga merupakan selaku pemilik tanah di desa lam alu raya dan status tanah untuk saat ini sudah ada 1 unit bangunan rumah yang mana tempat beliau tinggal selama ini, persepsi yang dirasakan oleh ibu syaribanun dimana beliau masih menolak nilai ganti rugi terhadap nilai harga tanah yang telah ditapkan oleh pihak KJPP dengan alasan nilai harga yang telah di tetapkan tersebut masih sangat relatif murah, tidak sebanding dengan dampak yang dirasakan, maka akibat dari fenomena ini ibu syaribanun sangat mengharapkan pihak pemerintah dapat mengkaji Kembali nilai ganti rugi terhadap tanahnya ibu syaribanun karena ibu syaribanun sendiri berangapan bahwa beliau yang menjadi korban di wilayah tersebut tidak harus sampai dirugikan akibat daripada pembangunan jalan tol khususnya di daerah kami ini.

Persepsi atau tanggapan lain dari bapak Mahdi, juga merupakan selaku pemilik tanah di desa lam alu raya dan status tanah untuk saat ini sudah ada 1 unit bangunan rumah yang mana tempat beliau tinggal selama ini, persepsi yang sama juga dirasakan oleh bapak mahdi, dimana bapak mahdi juga masih menolak status nilai harga ganti rugi tanah miliknya, dengan

ketentuan nilai harga tanah yang telah di tetapkan tersebut masih sangat relatif murah tidak seperti yang di harapkan oleh bapak mahdi,. selain daripada nilai tanah pihak panitia pengadaan tanah juga memberikan nilai ganti rugi rumah di atas tanah tersebut dikarenakan tanah tersebut sudah ada 1 unit bangunan rumah di atasnya adapun untuk nilai bangunan rumah tersebut di tetapkan sebesar Rp. 400.000.000.⁵¹

Meskipun keseluruhan ganti rugi telah ditetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah namun tetap saja bapak mahdi masih belum bisa menerima nilai harga tersebut, karena nilai harga tersebut masih terlalu rendah menurut beranggapan bapak mahdi, maka akibat daripada kejadian ini beliau melakukan berbagai upaya agar status untuk nilai harga tanah miliknya dapat dikaji kembali nilai harganya, upaya yang pernah beliau lakukan diantaranya mendatangi kantor wilayah BPN Aceh, namun tetap saja tidak ada hasil karena untuk penambahan nilai harga tersebut pihak BPN tidak ada wewenang, karena yang menentukan harga tersebut adalah pihak KJPP akibat dari fenomena ini bapak mahdi sendiri sangat merasa kecewa atas kinerja pihak yang menilai harga ganti rugi tanah beliau, bahkan beliau berpendapat seharusnya kami masyarakat yang terkena dampak disini ganti rugi yang diberikan dapat sebanding dengan resiko yang kami terima karena begitu besar dampak yang kami peroleh akibat daripada pembangunan jalan tol khususnya di daerah kami ini.

Persepsi yang sama juga terjadi di wilayah desa Tumpok lampoh dimana di wilayah tersebut juga masih terdapat Sebagian masyarakat yang tanahnya terkena pada pembangunan jalan Tol Banda Aceh-Sigli sampai saat ini masih belum menerima nilai ganti rugi yang telah di tetapkan oleh panitia pengadaan tanah, namun sejauh sampai saat ini yang menolak nilai Ganti

⁵¹ Wawancara dengan bapak Mahdi, selaku pemilik tanah di desa Lam Alu Raya, hari Jum'at, tanggal 07 januari 2022. Pukul 09:30.

rugi tersebut tidak semua Pemilik tanah namun hanya beberapa orang saja yang menolak nilai ganti rugi tersebut beberapa alasan mengapa masih ada Sebagian masyarakat yang menolak nilai ganti rugi tersebut dikarenakan nilai ganti rugi tersebut tidak sesuai nilai harganya atau tidak sebanding dengan harga yang di harapkan oleh Pemilik tanah.⁵²

Berdasarkan tanggapan dari salah satu pemilik tanah di desa Tumpok lampoh mana tanah beliau terkena dampak pada pembangunan jalan tol Banda Aceh-Sigli, adapun untuk keseluruhan tanah beliau yang terdampak seluas 1.525 m². Dimana dengan status tanah yaitu tanah Persawahan yaitu tempat beliau bertani selama ini. Namun nilai harga Ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia pengadaan Tanah tersebut tidak dapat di terima oleh salah satu warga gampong tumpok lampoh beberapa ketentuan di antaranya Nilai harga yang telah di tetapkan tersebut masih sangat relatif murah menurut beranggapan salah satu korban setempat, dan pemilikpun sejauh ini masih menunggu atau mengharapkan agar Nilai ganti Rugi untuk tanahnya beliau dapat dikaji kembali nilai harganya.⁵³

Persepsi atau tanggapan yang sama juga ikut dirasakan oleh bapak Sandra, dimana bapak Sandra juga merupakan salah satu pihak yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro, adapun untuk tanah bapak Sandra juga di wilayah yang sama yaitu di desa tumpok lampoh, yang mana status tanah persawahan atau tempat bapak Sandra melakukan penanaman padi selama ini, untuk tanahnya bapak Sandra menjadi dampak pada pembangunan jalan tol wilayah tersebut seluas 230 M². ganti yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah tidak dapat diterima oleh bapak Sandra dengan ketentuan menurut beranggapan bapak

⁵² Wawancara dengan Pak Dayat, *selaku sekdes di desa Tumpok Lampoh*, hari Minggu, tanggal 10 April 2022, pukul 14:00.

⁵³ Wawancara dengan salah satu, *Pemilik tanah di desa Tumpok Lampoh*, hari Minggu, tanggal 10 April 2022, pukul 15:00.

Sandra nilai untuk harga tanah beliau tersebut masih sangat relatif murah dan tidak sebanding dengan nilai harga yang di harapkan oleh bapak Sandra, maka akibat daripada kejadian yang terjadi tersebut bapak sandra berharap untuk nilai ganti rugi terhadap nilai harga tanah beliau dapat dikaji kembali status nilai harganya.

Persepsi atau tanggapan lain dari bapak saleh yang mana beliau merupakan warga desa Tumpok lampoh, beliau juga merupakan salah satu pemilik tanah yang terdampak pada pembangunan jalan Tol Banda Aceh-Sigli adapun untuk status tanah bapak saleh yaitu tanah perkebunan yang merupakan salah satu tempat beliau melakukan penanaman selama ini, adapun untuk keseluruhan tanah bapak saleh seluas 4.480m². dan ditetapkan nilai ganti rugi oleh Panitia pengadaan tanah sebesar Rp.672.326.000. selain daripada nilai harga tanah juga terdapat 1 unit bangunan pondok tani di atas tanah bapak saleh tersebut dan juga diberikan nilai ganti rugi sebesar Rp.4.055.934. selain daripada itu seluruh tanaman yang ada di atas tanahnya bapak saleh juga di berikan nilai ganti Rugi sebesar Rp.63.623.000 sehingga jika di jumlahkan keseluruhan tanah bapak saleh tersebut di berikan nilai ganti rugi sebesar Rp.750.000.000

Namun meskipun Keseluruhan daripada tanah dan seluruh tanaman yang terdapat di atas tanahnya bapak saleh tersebut telah di berikan nilai ganti rugi namun tetap saja sejauh daripada ini bapak saleh tersebut masih menolak nilai ganti rugi yang telah di tetapkan oleh Panitia pengadaan tanah, dengan ketentuan nilai harga yang telah ditetapkan tersebut masih terlalu rendah menurut beranggapan bapak saleh, dan bapak saleh sendiri berharap agar nilai ganti rugi terhadap harga jual beli tanahnya bapak saleh dapat dikaji kembali status nilai harganya.

D. Tinjauan Hukum fiqh muamalah dan hukum positif terhadap nilai Ganti rugi harga Jual beli tanah pada pembangunan Jalan tol di kecamatan Kuta Baro

a. Tinjauan Hukum Fiqh Muamalah

Dalam Perspektif fiqh muamalah telah di atur mengenai berbagai macam tata cara melakukan transaksi dimana transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka, dan tidak diperbolehkan melakukan transaksi dengan cara yang tidak benar adapun landasan hukum yang kuat dalam Al-Qur'an tentang tata cara melakukan transaksi dapat dilihat pada ayat Al-Qur'an dibawah ini

Berdasarkan Firman Allah Swt Surah An-Nisa Ayat 29 Telah dijelaskan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, (tidak benar) 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 [4]: 29)*⁵⁴

Dari ayat al-qur'an yang terdapat di atas dapat kita simpulkan bahwasanya dalam melakukan suatu transaksi seperti jual beli dapat di perhatikan mekanisme suka sama suka sebagai persyaratan untuk mewujudkan keselarasan dan keharmonisan dalam dunia perdagangan. dan pada ayat Al-Qur'an di atas juga telah di tegaskan dilarang melakukan suatu transaksi dengan cara tidak benar.

Maka dari Hasil teori yang terdapat di atas Penulis dapat menyimpulkan sebuah kejadian yang sedang terjadi wilayah kecamatan Kuta

⁵⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya, Mahkota, 1989), hlm. 122.

Baro, dimana transaksi mengenai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro menurut Analisa penulis sudah sejalan dengan Perspektif fiqh muamalah hal tersebut dibuktikan dengan data yang penulis peroleh dilapangan dimana dari hasil data yang penulis peroleh sejauh ini sudah 83% pemilik tanah yang terdampak pada pembangunan jalan tol khususnya pada wilayah kecamatan Kuta Baro sudah setuju dengan nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak pengadaan tanah pada pembangunan jalan Tol khususnya yang terdapat di wilayah Kecamatan Kuta Baro, beberapa ketentuan yang penulis peroleh dilapangan alasan mereka menyetujui nilai ganti rugi tersebut dikarenakan nilai ganti rugi yang telah ditetapkan sudah sejalan dengan nilai harga yang mereka harapkan. Dan pihak masyarakat yang menjadi dampak di wilayah tersebut menganggap tidak adanya unsur-unsur gharal pada proses pelaksanaan terhadap nilai ganti rugi tersebut.

Namun meskipun keseluruhan pemilik tanah yang terdampak pada pembangunan jalan tol khususnya di wilayah kecamatan Kuta Baro sudah ditetapkan nilai harga ganti rugi untuk masing-masing tanah yang terdampak. namun tetap saja masih ada Sebagian pihak yang masih menolak nilai harga ganti rugi tersebut dengan ketentuan nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan masih sangat relatif murah tidak sebanding dengan harga ganti rugi yang di harapkan oleh pemilik tanah. namun dari hasil peneliti peroleh di lapangan yang menolak nilai harga ganti rugi tersebut tidak semua pemilik tanah namun hanya beberapa pemilik saja dan jika dilihat dari persentase yang menolak tersebut hanya 17% pemilik tanah yang menolak nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan tersebut. adapun alasan sebagian pihak yang menolak tersebut mereka masih beranggapan bahwasanya nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah masih terlalu rendah tidak seperti nilai harga yang di harapkan oleh beberapa pihak tersebut.

Bagi pihak yang menolak nilai harga tersebut pihak panitia pengadaan tanah sendiri masih mempersilahkan kepada sebahagian pihak yang keberatan tersebut untuk melakukan gugatan ke pengadilan negeri setempat hingga ke tahap seterusnya yaitu mahkamah agung, dan apabila dalam gugatan tersebut mereka mempunyai bukti-bukti yang kuat terhadap nilai ganti rugi yang memang benar tidak sesuai dengan standar penilaian yang telah ada, maka pihak pengadilan akan membantu pihak masyarakat tersebut untuk menyurati kembali kepada pihak panitia pengadaan tanah, agar nilai harga tanah di wilayah tersebut dapat di kaji kembali.

Ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol khususnya di wilayah kecamatan Kuta Baro sudah sesuai dengan perspektif fiqh muamalah, karena sejauh peneliti telusuri pihak panitia pengadaan pada pembangunan jalan tol khususnya yang terletak di wilayah kecamatan Kuta Baro, sudah menetapkan seluruh nilai harga tanah yang terdampak pada pembangunan jalan tol tersebut, selain menetapkan nilai ganti rugi harga tanah pihak panitia pengadaan tanah juga menetapkan seluruh ganti rugi yang terdampak di atas tanah tersebut seperti tanaman, rumah dan lain-lain. Dan transaksi yang dilakukan tersebut tidak adanya unsur-unsur gharal sejauh dari hasil yang telah peneliti telusuri.

Dan dalam pembangunan jalan tol pastinya memiliki aspek sosial. Aspek sosialnya yaitu melaksanakan atau membuat rute transportasi menjadi lebih efektif, Meningkatkan distribusi hasil pembangunan dan pemerataan, Bantuan untuk kas masyarakat melalui partisipasi pengguna jalan, Meningkatkan distribusi barang dan jasa untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Dan juga bagi warga yang terdampak akibat pembangunan jalan tol mereka lebih diutamakan ketika dibukanya lowongan kerja di daerah tersebut.

Pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah yang terjadi di wilayah kecamatan Kuta Baro jika ditinjau menurut fiqh muamalah sudah relevan atau sudah sesuai dengan konsep muamalah. Adapun kesesuaian tersebut terletak pada kesepakatan bersama antara pihak panitia pengadaan tanah selaku pihak pembeli dan pihak masyarakat selaku yang menjual, serta beberapa rukun-rukun dan syarat pada proses ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta baro tersebut telah tercapai, begitu juga tidak ada unsur penipuan (*gharar*), sejauh yang peneliti telusuri pada proses pelaksanaan tersebut.

b. Tinjauan Hukum Positif

Kegiatan Pembangunan yang selalu erat kaitanya dengan tanah, menyebabkan berbagai benturan antar kepentingan yang tidak dapat dihindari. Hal ini yang menjadi pertimbangan pentingnya regulasi pengadaan tanah diatur dalam bentuk Undang-Undang, sehingga benturan-benturan tersebut dapat dihindari. Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, diharapkan mampu mengatasi berbagai persoalan yang terjadi. Sehingga kemanfaatan hukum dapat dirasakan oleh seluruh warga masyarakat.

Istilah pengadaan tanah menurut Hukum positif telah dijelaskan dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum yaitu Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.⁵⁵

Pada undang-undang yang terdapat di atas yaitu undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk

⁵⁵ Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

kepentingan Umum telah di tegaskan bahwa pihak panitia pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan suatu pihak yang berwenang dalam menjalankan tugasnya atau suatu pihak yang memperoleh suatu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Dari hasil penjelasan rincian undang-undang yang terdapat di atas maka dapat di simpulkan sebuah kejadian yang sedang terjadi di wilayah kecamatan Kuta Baro yaitu kejadian mengenai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut menurut Analisa penulis kejadian tersebut sudah sesuai dengan Hukum positif, adapun beberapa alasan penulis mengatakan hal demikian antara lain sebagai berikut:

1. Seluruh tanah Pihak masyarakat yang menjadi dampak pada pembangunan Jalan Tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro tersebut di berikan nilai ganti rugi sesuai dengan Kerugian yang di peroleh.
2. Selain daripada nilai ganti rugi tanah yang terdampak Pihak panitia pengadaan tanah juga memberikan nilai ganti rugi lain seperti rumah serta seluruh tanaman yang terdapat di atas tanah yang terdampak pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut.
3. Ganti rugi yang di berikan sesuai dengan standar penilaian tersendiri/ sesuai dengan kerugian yang di peroleh.
4. Bagi Pihak yang merasa keberatan dengan nilai ganti rugi yang telah di tetapkan oleh panitia pengadaan tanah maka pihak yang keberatan tersebut masih di persilahkan untuk mengugat ke pengadilan negeri setempat.⁵⁶

⁵⁶ Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*

5. Bagi pihak yang masih juga keberatan dengan putusan pengadilan negeri setempat maka pihak yang keberatan tersebut masih dipersilahkan lagi untuk mengugat ke mahkamah agung karena hal tersebut juga di atur dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum.
6. Seluruh Proses pengadaan Tanah pada Pembangunan Jalan Tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro telah dilaksanakan sesuai dengan aturan yang telah ada yaitu undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah di atur dalam Pasal 2 undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang berbagai asas-asas yang mana asas tersebut harus di jalankan oleh panitia pengadaan tanah dari keseluruhan asas yang ada di antaranya :

1) Asas kemanusiaan

Pada asas kemanusiaan pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Berdasarkan hasil yang telah peneliti telusuri pihak panitia pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol khususnya di wilayah kecamatan Kuta Baro telah memenuhi asas kemanusiaan hal tersebut di buktikan dengan adanya diberikan nilai ganti rugi bagi setiap warga yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro tersebut dan ganti rugi yang diberikan sesuai dengan kerugian yang di alami.

2) Asas keadilan

Yang di maksud dengan asas keadilan adalah pihak pengadaan tanah harus memberikan jaminan pengantian yang layak kepada pihak yang berhak

pada proses pengadaan tanah sehingga pihak yang menerima pengantian tersebut mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol khususnya yang terletak di wilayah kecamatan Kuta Baro menurut analisa peneliti sudah berkeadilan/sudah sesuai dengan hukum positif, hal tersebut dibuktikan berdasarkan hasil peneliti telusuri di lapangan, nilai ganti rugi tanah bagi setiap masyarakat yang terdampak pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro tersebut di tetapkan oleh pihak yang berwenang yaitu KJPP, maka asas tersebut sesuai dengan undang-undang nomor 2 tahun 2012.

3) Asas kesepakatan

Yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.

Pada asas kesepakatan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol khususnya di wilayah kecamatan Kuta Baro sudah sesuai dengan hukum positif hal tersebut dapat dilihat dari hasil data yang peneliti peroleh, sudah 83% masyarakat yang terdampak pada pembangunan jalan tol wilayah kecamatan Kuta Baro tersebut sudah setuju dengan nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah, akan tetapi tidak semua masyarakat setuju dengan nilai harga tersebut tetapi masih terdapat 17% masyarakat yang menolak nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah.

Dari hasil analisa penulis peroleh di lapangan pihak yang menolak nilai harga tersebut selama ini hanya beranggapan bahwasanya nilai harga

yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah masih sangat relatif murah tidak sebanding dengan nilai harga yang di harapkan oleh masyarakat, akan tetapi bagi pihak yang menolak/belum sepakat dengan nilai harga ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah, maka pihak panitia pengadaan tanah masih memberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat, dan apabila hasil putusan pengadilan negeri setempat masyarakat masih merasa tidak puas, maka pihak panitia pengadaan tanah masih memberikan kesempatan untuk mengugat lagi ke mahkamah agung.

4) Asas kemanfaatan.

Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.

Pada asas kemanfaatan pembangunan jalan tol khususnya yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta Baro tersebut sudah sesuai dengan aturan yang telah ada hal tersebut dikarenakan pembangunan jalan tol di wilayah tersebut merupakan pembangunan untuk kepentingan umum, bukan untuk orang pribadi maupun suatu kelompok, dan apabila pembangunan tersebut telah selesai di bangun maka seluruh pihak dapat merasakan manfaat dari pembangunan jalan di wilayah tersebut.

5) Asas kepastian

Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.

Pada asas kepastian pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta Baro sudah sesuai dengan Hukum positif, hal tersebut dibuktikan dengan seluruh proses pelaksanaannya dilaksanakan sesuai

dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

6) Asas keikutsertaan/partisipasi

Peran serta seluruh pemangku kepentingan (*stakeholder*) dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

Pada asas keikutsertaan/partisipasi menurut analisa peneliti pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta Baro sudah sesuai dengan Hukum positif, hal tersebut dibuktikan dari hasil peneliti telusuri di lapangan terutama sekali bagi pihak yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut, beberapa informasi yang peneliti peroleh di antaranya mengenai proses pembangunan yang akan di bangun di wilayah tersebut dan respon dari pihak masyarakat setempat ternyata sebelumnya sudah di informasikan bahwa di daerah tersebut akan ada pembangunan jalan tol dan bagi pihak yang menjadi dampak pada pembangunan tersebut pihak panitia pengadaan tanah akan memberikan nilai ganti rugi.

Bagi masing-masing pihak yang terdampak di mintakan Partisipasi pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro pihak yang terdampak ingin di berikan ganti rugi dalam bentuk apa, apakah tanah dengan posisi di tempat lain atau uang, karena pada hal tersebut masyarakat yang menjadi dampak di bebaskan untuk memilih bentuk ganti rugi yang akan diberikan sesuai dengan keinginan tersendiri, artinya peran pihak masyarakat yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut dilibatkan partisipasi.

7) Asas kesetaraan

Asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak menempatkan posisi secara sejajar pada proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan

kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah dapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

Pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol khususnya yang terdapat pada wilayah kecamatan Kuta Baro telah tercapai asas kesetaraan, hal tersebut dibuktikan dari setiap pihak yang terdampak seperti tanahnya pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut baik itu tanah sawah maupun tanah kebun beserta seluruh bagian yang terdampak di atas tanah tersebut, pihak panitia pengadaan tanah memberikan seluruh ganti rugi sesuai dengan kerugian yang di alami, sehingga kehidupan sosial masyarakat yang terdampak tersebut tidak mengalami kemunduran, dan pihak yang terdampak tersebut dapat mencari kembali tanah di lokasi yang berbeda setelah diberikannya ganti rugi.

8) Asas kesejahteraan.

Adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

Pembangunan jalan Tol khususnya yang terdapat pada wilayah kecamatan Kuta Baro sudah sejalan dengan asas kesejahteraan yang di atur pada hukum positif, alasan peneliti mengatakan hal demikian karena sejauh dari hasil peneliti telusuri setiap pihak yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro tersebut di berikan nilai ganti rugi sesuai dengan kerugian yang di alami.

9) Asas Keberlanjutan

Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkeseimbangan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Pembangunan jalan tol khususnya yang terdapat pada wilayah kecamatan Kuta Baro terus berkelanjutan hal tersebut peneliti peroleh dari hasil data di lapangan adanya berkelanjutan dari bulan ke bulan pembangunan jalan tol di wilayah tersebut.

10) Asas keterbukaan.

Pada asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Ganti rugi terhadap pelaksanaan Pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro sudah sejalan dengan asas keterbukaan yang di atur dalam hukum positif, beberapa alasan peneliti berpendapat demikian di antaranya adanya suatu unsur keterbukaan mengenai bentuk nilai ganti rugi bagi setiap pihak yang terdampak/adanya dimintai pendapat apa bentuk nilai ganti rugi yang diberikan bagi setiap pihak yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro dan bagi pihak yang masih belum puas dengan nilai ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah maka masih di persilahkan untuk mengugat ke pengadilan negeri setempat, artinya nilai ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah belum bersifat final.

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis menguraikan beberapa hal mengenai analisis ganti rugi terhadap nilai harga Jual Beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan kuta baro, maka pada bab terakhir ini penulis dapat mengemukakan beberapa kesimpulan dan saran-saran berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, yang keseluruhannya merupakan hasil penelitian yang sesungguhnya. Pada bab ini penulis akan menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro telah sesuai dengan ketentuan hukum positif, hal tersebut dikarenakan dari hasil data yang peneliti peroleh di lapangan seluruh proses Pelaksanaan Ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah kecamatan Kuta Baro dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu peraturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
2. Persepsi masyarakat pemilik tanah terhadap nilai ganti rugi harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro hampir keseluruhan pihak sudah setuju/sepakat dengan nilai ganti rugi yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah, dan jika dilihat dari persentase pihak yang setuju tersebut telah mencapai 83%. Akan tetapi masih ada sebagian pihak yang sampai dengan ini beranggapan bahwa nilai harga yang telah di tetapkan tersebut masih relatif murah, tidak seperti nilai harga yang diharapkan oleh beberapa pihak tersebut, adapun beberapa pihak yang beranggapan tersebut hanya terdapat 17%. namun bagi pihak yang keberatan dengan nilai ganti rugi

yang telah di tetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro maka pihak panitia pengadaan tanah memberikan kesempatan kepada masyarakat yang keberatan terhadap nilai harga jual beli tanah tersebut untuk mengugat ke pengadilan negeri setempat, dan apabila hasil putusan pengadilan negeri setempat juga tidak dapat di terima oleh masyarakat yang menjadi dampak tersebut, maka pihak panitia pengadaan tanah masih mempersilahkan pihak masyarakat tersebut untuk melakukan gugatan ke tahap berikutnya yaitu ke Mahkamah Agung.

3. Pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta Baro, jika ditinjau menurut fiqh muamalah sudah relavan atau sudah sesuai dengan konsep muamalah. Adapun kesesuaian tersebut terletak pada kesepakatan bersama antara pihak pembeli yaitu selaku pihak panitia pengadaan tanah, dan pihak penjual yaitu pihak masyarakat yang menerima nilai ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah tersebut, selain daripada itu juga pada proses pelaksanaan tersebut sejauh daripada hasil peneliti telusuri tidak ada unsur penipuan (*gharar*) pada proses pelaksanaan ganti rugi tersebut. dan proses pelaksanaannya telah sejalan dengan ketentuan rukun-rukun serta syarat-syarat yang berlaku pada kegiatan bermumalah. dan menurut hukum positif ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang asas-asas dan tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. dimana pihak panitia yang terlibat pada proses pelaksanaan pengadaan tanah

pada pembangunan jalan tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro telah memenuhi asas-asas yang berlaku diantaranya yakni asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, dan eikutsertaan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan diatas, terdapat beberapa hal yang dapat penulis sampaikan sebagai saran, antara lain:

1. Kepada pihak masyarakat khususnya yang selama ini masih merasakan keberatan atau masih belum setuju dengan nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pihak panitia pengadaan tanah maka untuk segera melakukan gugatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena hal tersebut telah diatur dalam undang-undang.
2. Pembangunan jalan tol khususnya yang terdapat di wilayah kecamatan Kuta Baro merupakan pembangunan untuk kepentingan umum, maka peneliti menyarankan agar kedua pihak yang terlibat pada pembangunan jalan tol wilayah tersebut baik itu dari pihak masyarakat yang terdampak maupun pihak panitia pengadaan tanah untuk saling menjalankan seluruh aturan yang telah ada agar pembangunan tersebut dapat berjalan seperti yang di harapkan.
3. Media publik atau sosialisasi sebagai sarana informasi terutama sekali kepada pihak panitia pengadaan tanah pada pembangunan jalan Tol di wilayah Kecamatan Kuta Baro dapat terus ditingkatkan, agar pihak-pihak khususnya yang menjadi dampak pada pembangunan jalan tol di wilayah tersebut terpenuhi rasa keikutsertaan dengan adanya pembangunan jalan di wilayah tersebut

4. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi untuk penelitian, namun penulis menyarankan kepada peneliti selanjutnya untuk lebih mendalami penelitian tentang kewenangan khusus di bagian pihak Kantor Jasa Penilai Puplik (KJPP) dan Tanggung jawab pihak penilai apabila pihak penilai terdapat suatu kesalahan dalam menetapkan nilai ganti rugi terhadap masyarakat yang menjadi dampak pada pembangunan jalan untuk kepentingan umum.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010.
- Ahmad Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Pers. 2000.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek Edisi Revisi ke-5*, Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2002.
- Buchari Alma. *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa* (Bandung: CV Alfabeta), 2005.
- Eka Nuraini Rahmawati, *Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih*, Jurnal Al-Adalah, Vol. XII No.4, Desember 2015.
- Febriastuti. “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau*”, Skripsi, (Bogor: Institut Pertanian Bogor, 2011).
- Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008.
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.
- Khabib Basori, *Muamalat II*, Yogyakarta: PT.Pustaka Insan Madani. 2007.
- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Mardalis. *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.
- Muhammad Abdoel Malik. R, “*Analisis Kebijakan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk*

Kepentingan Umum (Dalam Perspektif Hukum Islam)”, Skripsi, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2008).

Muliawan, Jarot Widya. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera, 2016.

Musthafa Husnias-Siba’i, *Kehidupan Sosial Menurut Islam Dan Tuntunan Hidup Bermasyarakat*, alih bahasa M. Abdai Raton, cet. III Bandung: Diponegoro, 1988.

Nafrizal, “*Penguasaan Tanah Timbul Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif*”, Skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2016).

Peraturan Menteri Keuangan nomor 125 tahun 2008.

Poerwadaminta, *Kamus umum bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003.

Pusat informasi Kantor wilayah BPN Provinsi Aceh, 21 januari 2022.

Pusat informasi Kantor BPS Kab. Aceh Besar Tahun 2021

Ridha Jadidah, “*Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum positif di Punge Blang Cut*”, Skripsi tidak dipublikasikan, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2014).

Sahrani dan Ruf’ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jakarta: PT Pena Pundi Askara, Cet ke-1, jilid 4, 2009.

Semiawan R. Conny. *Metode Penelitian Kualitatif, Jenis Karakteristik dan Keunggulannya*, Grasindo: Jakarta. 2010.

Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Vol. 3 No.2, Desember 2015.

- Sitorus, Oloan, dkk. *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: Dasamedia Utama, 1995.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta. 2005.
- Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2002.
- Suryabrata Sumaidi, *Metode Penelitian*. Jakarta: Rajawali. 1987.
- Susi Simanjuntak, “*Pelaksanaan Ganti Rugi Akibat Pembebasan Hak Atas Tanah*”, *Skripsi*, (Simalungun: Universitas Simalungun, 2012).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar Al-Fikr. 2005) Juz 4.
- Wianahyu Erwiningsih, “*Hak Menguasai Negara atas Tanah*”, *Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009).
- Zarkasyi Abdul Salam dan Oman Faturrahman, *Pengantar Ilmu Fiqh, Ushul Fiqh I*, Yogyakarta: LESFI. 1994.



SK BIMBINGAN SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. SyaikhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : isb@uar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 745/Un.08/FSH/PP.00.9/2/2021

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Peningkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS Adlingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
- Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
a. Saifuddin, S.Ag., M.Ag
b. Hajarul Akbar, M.Ag
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- Nama : Fauzul Kabir
NIM : 170102132
Prodi : HES
Judul : Analisis Penetapan Harga Jual beli Tanah Dalam Pembebasan Jalan Tol Ditinjau Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi kasus penelitian di kalangan Kabupaten Aceh Besar)
- Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2020;
- Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

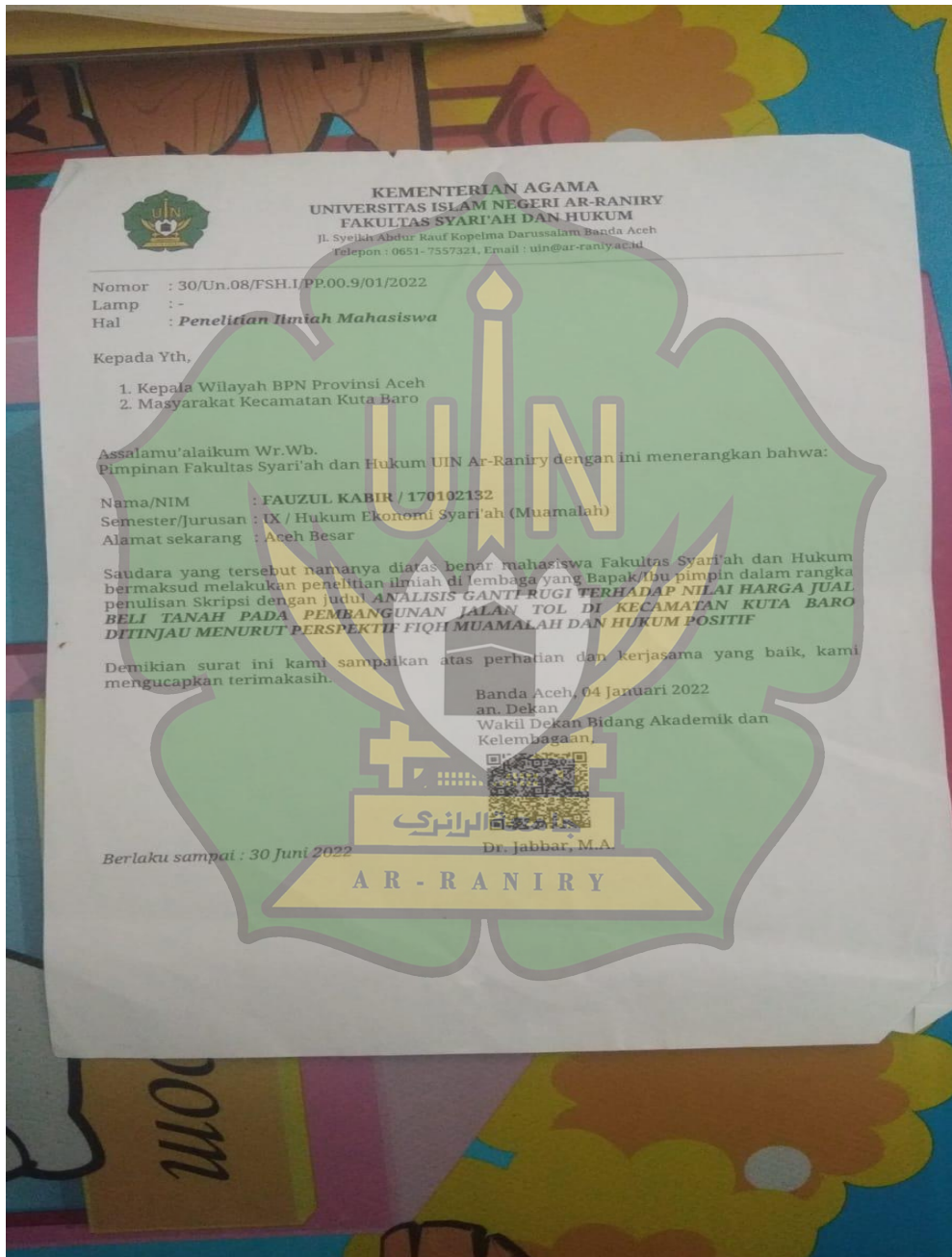


Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 11 Februari 2021

Dekan,
Muhammad Siddiq

- Tembusan :
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

SURAT PENELITIAN



**MASYARAKAT YANG MENERIMA GANTI RUGI TERHADAP
NILAI HARGA JUAL BELI TANAH PADA PEMBANGUNAN
JALAN TOL DI KECAMATAN KUTA BARO**

Responde: Masyarakat Yang Terkena Dampak Proyek Jalan Tol

Daftar Pertanyaan :

1. Apakah ibu/bapak mengetahui Proyek pembangunan jalan tol khususnya di wilayah kecamatan Kuta baro?
2. Apakah dengan adanya pembangunan jalan tol tersebut mempengaruhi pekerjaan ibu/bapak?
3. Apakah ibu/bapak setuju dengan adanya pembangunan jalan tol Khususnya di wilayah ibu/bapak ini ?
4. Apakah sebelumnya pihak pemerintah ada melakukan sosialisasi mengenai pembebasan lahan yang dilakukakn oleh panitia pengadaan tanah?
5. Berapa luas lahan ibu/bapak yang terkena proyek jalan tol tersebut?
6. Menurut ibu/bapak apakah bentuk dan besarnya ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah sudah sesuai dengan harapan dan keinginan ibu/bapak?
7. Apa bentuk ganti rugi yang ibu/bapak terima dari panitia?
8. Bagaimana pemberian ganti rugi yang dilakukan panitia pengadaan tanah?
9. Keluhan-keluhan apa saja yang ibu/bapak rasakan dengan adanya proyek pembangunan jalan tol tersebut?
10. Apa harapan ibu/bapak kedepan khususnya untuk pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah pada pembangunan jalan Tol di wilayah ibu/bapak ini?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN PIHAK BPN
ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN
KUTA BARO DITINJAU MENURUT PERSPEKTIF FIQH
MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF

1. Hal apa yang melatar belakangi proyek pembangunan jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro?
2. Lokasi mana saja yang ditetapkan sebagai area pembangunan jalan tol Kecamatan Kuta Baro?
3. Berapa jumlah bidang tanah/ luas keseluruhan tanah yang dibutuhkan pada pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro?
4. Pihak mana saja yang ditunjuk menjadi panitia pengadaan tanah dan bagaimana susunannya?
5. Tahap-tahap apa saja yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan pembebasan tanah/pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol di Kecamatan Kuta Baro?
6. Dalam pengadaan tanah, kendala apa saja yang dihadapi oleh panitia pengadaan tanah?
7. Bagaimana cara mengatasi kendala tersebut ?
8. Bagaimana Pelaksanaan ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah pada pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro?
9. Hal apa saja yang menjadi tuntutan warga ketika nilai harga Jual beli tanah telah di tetapkan oleh pihak Panitia pengadaan tanah ?
10. Menurut pendapat bapak selaku panitia pengadaan tanah, sejauh ini apakah ada pihak-pihak yang memang tidak ingin menjual tanahnya/tidak setuju pada pembangunan jalan tol di Kecamatan Kuta Baro?

DOKUMENTASI HASIL PENELITIAN







