

**PROSES PELAKSANAAN GANTI RUGI PADA PEMBEBASAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM HUKUM AGRARIA DITINJAU
MENURUT HUKUM ISLAM
(Kajian Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Jalan di Desa
Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD ASLAM RUSLI
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121 109 002

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
2018 M/ 1439 H**

**PROSES PELAKSANAAN GANTI RUGI PADA PEMBEBASAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
DAN HUKUM AGRARIA**
(Kajian terhadap pembebasan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan di desa
Lamdingin kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) Dalam Hukum Islam

Oleh:

MUHAMMAD ASLAM RUSLI
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121 109 002

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan oleh:

Pebimbing I,


Dr. Hasamuddin Yusuf Adan, MCL., MA
NIP: 1962 0719 2001 1210 01

Pebimbing II,


Edi Darmawijaya S.Ag., M.Ag
NIP: 1970 0131 2007 0110 23

**PROSES PELAKSANAAN GANTI RUGI PADA PEMBEBASAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM
AGRARIA**

**(Kajian terhadap pembebasan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan di desa
Lamdingin kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)**

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 Islam Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal.

Rabu, 20 Desember 2017 M
2 Rabi'ul Akhir 1439 H

di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



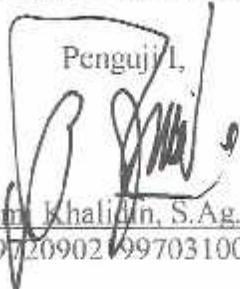
Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
NIP. 196207192001121001

Sekretaris,



Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag
NIP. 197001312007011023

Penguji I,



Dr. Bismillah Khalid, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001

Penguji II,



Yenni Sri Wahyuni, S.H., M.H
NIP. 198101222014032001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh

Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag
NIP. 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muhammad Aslam Rusli
NIM : 121109002
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah 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 bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila dikemudian 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 Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 12 Desember 2017

Yang Menyatakan



(Muhammad Aslam Rusli)

**PROSES PELAKSANAAN GANTI RUGI PADA PEMBEBASAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM HUKUM AGRARIA DITINJAU
MENURUT HUKUM ISLAM
(Kajian Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Jalan di Desa
Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)**

Nama/Nim : Muhammad Aslam Rusli/ 121 109 002
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Tebal Skripsi : 88 halaman
Pembimbing I : Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
Pembimbing II : Edi Darmawijaya, S.Ag.,M.Ag

ABSTRAK

Dalam praktek pelaksanaan pembebasan tanah, baik yang menyangkut pengadaan tanah bagi kepentingan umum selalu menimbulkan keributan dan masalah, khususnya dalam hal ganti rugi. Skripsi ini membahas mengenai sengketa pembebasan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan di desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh. Pembahasan skripsi ini berfokus pada proses pelaksanaan ganti rugi pada pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam perspektif hukum Islam dan hukum agraria. Adapun yang menjadi permasalahan dan tujuan dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur dan pelaksanaan pembayaran ganti rugi oleh pemerintah dalam menangani praktek kasus pembebasan tanah untuk pelebaran jalan di desa Lamdingin dan bagaimana penyelesaian terhadap penolakan masyarakat tentang kelayakan harga ganti rugi tanah dan apakah ganti rugi yang dilaksanakan oleh Pemerintah kota Banda Aceh sudah sesuai dengan hukum Islam dan hukum agraria. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode Kualitatif dengan pendekatan *normative* dan *empiris*. Hasil penelitian diperoleh gambaran bahwa kasus pembebasan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan umum di desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam kota Banda Aceh, yakni terdapat konflik antara pemilik tanah dengan Pemerintah Kota dalam hal pemberian ganti kerugian yang dinilai tidak sesuai dengan standar harga yang berlaku secara umum. Dimana pembebasan hak atas tanah terjadi sebelum ada kesepakatan dengan masyarakat terhadap harga ganti rugi tanah, hal tersebut dilaksana sesuai dengan prosedur dalam hukum agraria namun ini bertentangan dengan ketentuan hukum Islam yang menyatakan bahwa pembebasan hak atas tanah haruslah berlangsung dengan adanya musyawarah dan kesepakatan terlebih dahulu dengan pihak yang berhak.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah Rabbil 'Alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya berupa akal pikiran dan kesehatan kepada manusia sehingga dapat berfikir dan mengembangkan potensi yang ada dalam dirinya. Shalawat beriring salam kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah memberi cahaya Islam yang penuh dengan ilmu kebaikan kepada seluruh umat sehingga kita dapat mengembangkan potensi yang ada pada diri kita tersebut dengan kebaikan.

Syukur Alhamdulillah penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “PROSES PELAKSANAAN GANTI RUGI PADA PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM HUKUM AGRARIA DITINJAU MENURUT HUKUM ISLAM (Kajian Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada bapak Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA., selaku pembimbing I dan bapak Edi Darmawijaya S.Ag.,M.Ag selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah juga sekaligus pembimbing II yang telah begitu banyak memberikan bimbingan dan arahan sehingga terlaksananya penulisan Skripsi ini.

Ucapan terimakasih juga kepada bapak Dr. Bismi Khalidin S. Ag.,M.Si., selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, dan bapak Dr. Nasaiy Aziz. MA., selaku penasehat akademik yang telah banyak memberi saran dan masukan kepada penulis serta kepada rekan-rekan mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum khususnya teman-teman mahasiswa HES angkatan 2011, terkhusus lagi kepada Unit 07, Ulul, Waldy, Nopal, Ayi, Nawir, Fajar, Fauzul, Agus, Fadlan, Zed, Amel, Fhonna, Fiesca, Mai, Mimi, Nasri, Dekta, Ratna, Nafis, Najji, Ridha dan juga kepada seluruh teman-teman anggota Sanggar Seni Seulaweuet, serta kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda H. Rusli Sufi SH. MM dan Ibunda Hj. Zuhdiah J, yang tanpa bosan-bosannya memberikan nasehat, dukungan moril dan meteril serta doa yang tak dapat tergantikan oleh apapun di dunia ini. Kepada abang, kakak, dan adik, Hadi Fadhillah Rusli, Fitri Kurnia Rusli, Kamalia Fitri Rusli dan Siti Rifqa Rusli serta abang dan kakak ipar juga keponakan yang telah memberikan motivasi dan doa yang tulus, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis sadari bahwa banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran dari berbagai pihak untuk meningkatkan mutu tulisan ini di masa yang akan datang.

Banda Aceh, 13 Juni 2017

Penulis

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط		t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ		z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	'	
4	ث		s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح		h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ		z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ع	'	
14	ص		s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض		d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fat ah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fat ah</i> dan ya	ai
◌ُ و	<i>Fat ah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ / ا	<i>Fat ah</i> dan alif atau ya	
◌ِ ي	<i>Kasrah</i> dan ya	
◌ُ ي	<i>Dammah</i> dan waw	

Contoh:

قال : *q la*

رمى : *ram*
قيل : *q la*
يقول : *yaq lu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* () hidup

Ta marbutah () yang hidup atau mendapat harkat *fat ah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* () mati

Ta marbutah () yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* () diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* () itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *rau ah al-a f l / rau atul a f l*

المدينة المنورة : *al-Mad nah al-Munawwarah /*
al-Mad natul Munawwarah

طلحة : *al ah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : SK Pembimbing Skripsi.

Lampiran 2 : Surat Permohonan Kesiediaan Memberikan Data.

Lampiran 3 : Surat telah Melakukan Penelitian dari Kantor Walikota Banda Aceh

Lampiran 4 : Surat telah Melakukan Penelitian dari Kanwil BPN-RI Provinsi Banda Aceh

Lampiran 5 : Daftar Wawancara.

Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN SIDANG	
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	
TRANSLITERASI	
DAFTAR LAMPIRAN	
DAFTAR ISI	

BAB SATU : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Penjelasan Istilah	7
1.5. Kajian Pustaka	10
1.6. Metode Penelitian	11
1.7. Sistematika Pembahasan.....	19

BAB DUA : KEPEMILIKAN DAN PEMBEBASAN TANAH DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM AGRARIA

2.1. Tinjauan Pembebasan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan.....	23
2.1.1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	24
2.1.2. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum	25
2.1.3. Bentuk dan Jenis Ganti Rugi.....	27
2.2. Pembebasan tanah Untuk kepentingan Umum Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam dan Agraria	29
2.2.1. Cara Memperoleh Hak Milik Dalam Hukum Islam dan Agraria	31
2.2.2. Hapusnya Hak Milik Dalam Hukum Islam dan Agraria	37
2.2.3. Mekanisme Pembebasandan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam danAgraria.....	42
2.3.Landasan Hukum Terhadap Ganti Rugi Hak atas Tanah Dalam Hukum Islam dan Agraria.....	49

BAB TIGA : ANALISIS PEMBEBASAN DAN GANTI RUGI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PELEBARAN JALAN UMUM DI DESA LAMDINGIN KEC. KUTA ALAM KOTA BANACEH

3.1. Letak Dan Kondisi Geografis Kota Banda Aceh.....	58
---	----

3.2. Prosedur pelaksanaan Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah	61
3.3. Mekanisme dan pelaksanaan Ganti Rugi pada pembebasan Hak Atas Tanah Oleh pemerintah Banda Aceh	65
3.4. Proses Barlangsungnya Musyawarah Tentang Bentuk dan Besar Ganti Rugi oleh pemerintah	71
3.5. Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak tanah.....	74
3.6. Penyelesaian Terhadap Penolakan Masyarakat Tentang Kelayakan Harga Ganti Rugi Tanah	76
3.7. Analisis Terhadap Ganti Rugi Pada Pembebasan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria	78

BAB EMPAT : PENUTUP

4.1. Kesimpulan	83
4.2. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia dari Allah SWT yang diberikan kepada umat manusia di muka bumi ini. Oleh karena itu, sudah menjadi kewajiban bagi manusia untuk memelihara dan mengatur peruntukannya secara adil dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup manusia, baik dimasa sekarang maupun masa akan datang. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Selain itu, tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, di samping sebagai sumber penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.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 masyarakat.² Dengan demikian, semakin tumbuh kembangnya masyarakat sosial, politik dan budaya, maka semakin sempit pula tanah untuk berpijak.

¹Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet. ke-2, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 1

² WianahyuErwiningsih, "*Hak Menguasai Negara atas Tanah*", *Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009), hlm.1

Salah satu persoalan pertanahan yang nampaknya akan terus menarik perhatian para pengamat hukum khususnya dan masyarakat pada umumnya adalah aturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dikatakan demikian, karena di satu sisi aturan hukum pertanahan mampu menjaga dan mengamankan kepemilikan tanah seseorang atau institusi tertentu, namun disisi yang lain, dengan peraturan perundang-undangan tersebut seseorang atau institusi tertentu dalam hal ini sebagai pemegang hak atas tanah sekali harus rela melepaskan kepemilikan tanahnya untuk suatu kepentingan yaitu kepentingan umum, negara maupun kepentingan pribadi seseorang. Masalah tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.³

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

³Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 1993), hlm. 82.

berhak atas sesuatu tersebut kecuali dengan alasan syari'ah.⁴ Menurut Undang-Undang agraria Pasal 5 No. 20 Ayat 1 tahun 1961 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.⁵ Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui cara-cara tertentu, misalnya lewat jual beli, warisan, hibah maupun dengan alasan lain.

Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, kalau tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, malainkan wajib pula memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan pribadi akan tersedak sama sekali oleh kepentingan umum dan negara. Kepentingan umum, negara dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, sehingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya.

Proses pembangunan ini tidak sedikit menimbulkan dampak sosial terhadap masyarakat, salah satunya adalah terkait dengan pembebasan kepemilikan hak atas tanah oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Proses pembebasan kepemilikan lahan juga sering diiringi dengan pembayaran yang dinilai tidak sesuai dengan kesepakatan bersama dan juga tidak didasarkan kepada harga pasar yang berlaku secara umum.

⁴Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 32-33.

⁵Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008), hlm 145.

Sebaliknya, proses pembebasan tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh merujuk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (dikenal dengan UUPA), dimana dalam Pasal 18 disebutkan bahwa “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang”.⁶

Berdasarkan pasal di atas, sering muncul persoalan antara pemerintah dengan rakyat, sebagai pemilik tanah, di antaranya dua hal, pertama, terkait dengan pencabutan hak milik individu oleh negara atas alasan undang-undang dan kepentingan umum, kedua, terkait dengan ganti rugi yang layak. Kedua hal tersebut menjadi masalah karena di satu sisi tidak terwujudnya kesepakatan bersama kedua belah pihak sebagai bentuk penerapan asas kebebasan berkontrak, dan di sisi lain proses pembebasan harganya dapat ditentukan oleh pemerintah secara sepihak.

Hukum Islam juga membahas 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, sehasta demi

⁶Supriadi, *Hukum Agraria*, cet.5, (Jakarta; Sinar Grafika, 2012), hlm. 68

sehasta.” Ia adalah kekayaan yang dipilih oleh negara dan dijadikan sebagai badan umum untuk membiayai bentuk-bentuk kepentingan umum di jalan Allah.⁷

Lebih jauh dia menyatakan bahwa hak milik yang hakiki adalah milik Allah SWT, dan manusia sebagai hak menguasai dan mengelola terhadap segala sesuatu, seperti tanah. Namun demikian, konsep hak milik individu dalam Islam berbeda dengan konsep hak milik individu dalam kapitalisme, dimana Islam memahami hak milik individu sebagai suatu hak yang dimiliki oleh seseorang yang mempunyai kebebasan, namun dapat dikecualikan untuk dimanfaatkan demi kepentingan umum dengan proses pembebasan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan memberi ganti rugi sesuai dengan harga standar yang berlaku secara umum.

Kebijakan yang diputuskan pemerintah menunjukkan otoritatif Pemerintah kota Banda Aceh dan membuat kebijakan yang mengikat bagi masyarakat di wilayah kota Banda Aceh. Masalah kebijakan merupakan sebuah fenomena yang memang harus ada, mengingat tidak semua kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dapat diterima oleh seluruh masyarakat, tak jarang kebijakan dari pemerintah ini justru menimbulkan masalah baru di dalam masyarakat. Kenyataan ini dapat dilihat dari pembebasan hak milik terhadap pengadaan tanah yang terjadi di Desa Lamdingin oleh Pemerintah Kota Banda Aceh dalam pembangunan pelebaran jalan untuk kenyamanan masyarakat.

⁷MusthafaHusnias-Siba'i, *KehidupanSosial MenurutIslam:TuntunanHidupBermasyarakat*, alih bahasa M. Abdai Raton, cet. III (Bandung:Diponegoro, 1988), hlm. 186

Kebijakan Pemerintah Kota Banda Aceh yang ingin pembangunan pelebaran jalan tersebut tentu mengharuskan sebagian masyarakat Desa Lamdingin untuk melepaskan hak miliknya terhadap tanah yang telah dimilikinya. Pembebasan tanah tersebut telah membuat kericuhan dalam masyarakat terutama yang merasa dirugikan disebabkan adanya anggapan masyarakat tentang kelayakan nilai ganti rugi terhadap tanah sebagai tempat pembangunan pelebaran jalan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Hal tersebut memicu konflik antara pemilik dengan Pemerintah Kota karena pemberian ganti kerugian dinilai tidak sesuai dengan standar harga pasar yang berlaku secara umum. Hal ini menyebabkan para pemilik tanah dirugikan dan menyebabkan hak mereka secara hukum diabaikan, serta mempengaruhi kehidupan sosial mereka.

Meskipun telah diberikan ganti rugi dalam bentuk uang, namun jumlahnya tidak mencukupi atau dianggap kurang layak. Hal ini terjadi karena jumlah yang diterima masyarakat tidak sesuai sebagaimana harga pasar saat pembayaran oleh Pemerintah Kota Banda Aceh yaitu sejumlah Rp2.000.000,-/m, namun yang diberikan hanya sejumlah Rp 1.000.000,-/m. Islam melarang adanya konsep *ghashab* dalam jual beli, artinya pengambilan sesuatu secara zalim yang dilakukan dengan cara terang-terangan tanpa izin si pemilik. Oleh karena itu, untuk mengetahui hal ini secara lebih mendalam, maka perlu diadakan penelitian lebih lanjut.

Sehubungan dengan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengetahui dan mengkaji secara langsung. Jadi, berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan tersebut dianggap penting dan menarik untuk dikaji dalam

bentuk skripsi dengan judul “*Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Pada Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Agraria Ditinjau Menurut Hukum Islam.*”

1.2 Rumusan Masalah

berdasarkan Latar Belakang Masalah masalah di atas, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana prosedur dan pelaksanaan pembayaran ganti rugi oleh pemerintah dalam menangani praktek kasus pembebasan tanah untuk pelebaran jalan di Desa lamdingin?
- b. Bagaimana penyelesaian terhadap penolakan masyarakat tentang kelayakan harga ganti rugi tanah dan apakah ganti rugi yang dilaksanakan oleh Pemerintah kota Banda Aceh sudah sesuai dengan hukum Islam dan hukum Agraria?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana prosedur dan pelaksanaan pembayaran ganti rugi oleh pemerintah dalam menangani praktek kasus pembebasan tanah untuk pelebaran jalan di desa lamdingin
- b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian terhadap penolakan masyarakat tentang kelayakan harga ganti rugi tanah dan apakah ganti rugi

yang dilaksanakan oleh Pemerintah kota Banda Aceh sudah sesuai dengan hukum Islam dan hukum agraria

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk lebih mudah dalam memahami pembahasn ini, maka penulis terlebih dahulu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, sehingga pembaca terhindar dari kesalah pahaman dalam memahaminya, maka perlu dijelaskan pengertian istilah-istilah tersebut sebagai berikut :

1.4.1 Proses

proses adalah urutan 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 daya.⁸ 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 mengarah pada hasil yang diinginkan.

Adapun proses yang dimaksud penulis adalah yaitu bagaimana proses yang dilakukan oleh pemerintah Banda Aceh dalam melaksanakan ganti rugi pada pembebasan tanah untuk kepentingan umum

⁸Poerwadaminta, *kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2003), hlm.392

1.4.2 Ganti Rugi

Ganti rugi (legal remedy) 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 pihak.⁹

Adapun ganti rugi yang di maksud adalah ganti rugi yang dibebankan kepada pemerintah yang telah mengambil hak tanah kepada pihak yang dirugikannya dalam pengadaan pelebaran jalan desa Lamdingin.

1.4.3 Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.¹⁰ Pembebasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai

⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 166.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005

teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Adapun pembebasan tanah yang dimaksud penulis adalah yaitu tanah milik masyarakat lamdingin yang di pergunakan dalam perluasan jalan oleh pemerintah Kota Banda Aceh.

1.4.4 Hukum Islam

Hukum Islam atau hukum Syara' adalah peraturan-peraturan dan ketentuan yang mengenai kehidupan berdasarkan kitab suci Al-Qur'an dan Hadis.¹¹Hukum syara' menurut ahli ushul fikih adalah kitab syar'i yang bersangkutan dengan perbuatan-perbuatan orang-orang mukallaf, baik dengan tuntutan, pilihan atau ketetapan.¹²Hukum Islam yang penulis maksudkan adalah segala ketentuan dan peraturan mengenai akhlak, perilaku, kehidupan dan ibadah manusia yang ditetapkan Allah dan Rasul-Nya di dalam Al-Qur'an dan Hadist

1.4.5 Hukum Agraria

Istilah Agraria berasal dari kata Akker (Bahasa Belanda), Agros (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, Agger (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, Agrarius (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, Agrarian (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Hukum agraria adalah hukum yang

¹¹ Poerwadaminta, *kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2003), hlm. 427

¹² Totok jumantoro dan Samsul M.Amin, *Kamus Fikih*, (Jakarta: Amzah,2009), hlm.90

sedang dijalankan, yang sedang berlaku.¹³ Dengan kata lain 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.

1.5 Kajian Pustaka

Sepanjang peneliti ketahui, bahwa hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan terdahulu belum ada yang secara spesifik meneliti dan membahas mengenai ganti rugi pada pembebasan hak atas tanah oleh Pemkot Banda Aceh dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria. Terdapat beberapa tulisan atau penelitian yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis lakukan yaitu skripsi yang 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, tetap juga badan hukum atau organisasi. Disamping itu pemerintah terbatas dananya untuk melakukan ganti rugi kepada masyarakat, akibatnya masyarakat yang menjadi

¹³ Em Zul Fajri dan Ratu ApriliaSenja, *kamus bahasa indonesia*, (Surabaya : Difa Publisher, 2008), hlm.365

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.

Berdasarkan uraian hasil penelitian ini, penulis belum menemukan penelitian yang serupa dan sama dengan yang penulis lakukan. Sehingga penelitian tentang ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum sangatlah diperlukan, agar masyarakat dapat memahami kedudukan hukum baik dari pandangan hukum positif maupun dalam pandangan hukum Islam.

Selanjutnya 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 februari 2014. 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.¹⁴Dengan 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,

¹⁴Ridha Jadidah, *Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum positif di Punge Blang Cut.* (skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syari'ah, UIN Ar-Raniry, 2012.

dan ini bertentangan dengan ketentuan agraria yang menyatakan bahwa pelepasan hak atas tanah haruslah berlangsung dengan adanya musyawarah terlebih dahulu dengan pihak yang berhak.

Afzalur Rahman dengan judul *Doktrin Ekonomi Islam Jilid II*. Dalam bukunya tersebut, Rahman menjelaskan tentang jenis-jenis tanah yang biasanya diberikan oleh para khalifah kepada rakyat sebagai bentuk sumbangan. Jenis-jenis tanah tersebut adalah tanah taklukan, tanah kontrak, tanah milik orang-orang Islam, tanah negara, tanah gundul dan tanah bebas.¹⁵ Rahman juga menjelaskan tentang kepemilikan tanah, termasuk nasionalisasi tanah. Menurut Rahman, nasionalisasi tanah di negara Islam mempunyai dua sisi. Pertama, nasionalisasi itu ada karena semua tanah adalah milik negara dalam suatu masyarakat Islam. Kedua, kepemilikan pribadi karena pemegang tanah berhak untuk memiliki sepanjang pemanfaatannya diperhatikan.¹⁶

Buku karangan R. Soehadi dengan judul *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Di dalamnya dijelaskan bahwa UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenangan tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat atau dengan menelantarkan tanah tersebut, sehingga tidak ada manfaatnya dan dapat

¹⁵Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995), hlm. 213

¹⁶*Ibid.*, hlm., 327.

merugikan masyarakat.¹⁷ Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak itu, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan negara. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, akan tetapi adanya fungsi sosial ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan dikesampingkan, melainkan tetap dilindungi.¹⁸

1.6 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode Kualitatif. Maleong, menyebutkan bahwa, “metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati sebagai suatu kebutuhan”.¹⁹ Dengan demikian penelitian kualitatif berakar pada latar belakang alamiah sebagai kebutuhan mengandalkan manusia sebagai alat penelitian, memanfaatkan metode kualitatif dan mengadakan analisis data secara induktif.

Setiap melakukan penelitian terhadap masalah yang akan dibahas, keberhasilan penelitian sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dari objek penelitian tersebut.

¹⁷R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang -Undang Pokok Agraria* (Surabaya: Karya Anda, t.f.), hlm. 44.

¹⁸*Ibid.*, hlm. 44-45.

¹⁹ Lexy Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2006), hal.

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam pembahasan skripsi ini adalah pendekatan *normatif* dan *empiris*. Pendekatan *normatif* adalah suatu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi konsep dan asas-asas serta prinsip-prinsip syariah. Metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus). Di sini digunakan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

Sedangkan pendekatan *empiris* adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara koresponden. Cara kerja dari metode ini yaitu dari hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi kepustakaan terhadap asumsi atau anggapan dasar yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan pada penelitian ini, kemudian dilakukan pengujian di dalam masyarakat. Dengan demikian kebenaran dalam suatu penelitian akan muncul.

Melalui metode *kualitatif* dengan pendekatan *normatif* dan *empiris* penulis mendeskripsikan proses pelaksanaan ganti rugi pada pembebasan tanah untuk kepentingan umum dengan menggunakan perspektif hukum Islam dan hukum agraria.

Analisis yang dilakukan bersifat kualitatif, yang tidak menekankan pada kuantitas data, melainkan pada kualitasnya. Data primer diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dengan penelusuran dokumen peraturan perundang-undangan, buku, jurnal hukum, dan hasil-hasil penelitian yang relevan untuk menjelaskan permasalahan dalam studi ini.

1.6.2 Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian yang dilakukan baik berupa manusia, hewan, benda, tumbuh-tumbuhan serta gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa yang terjadi dan berkaitan dengan obyek dari suatu penelitian. Suharsimi Arikunto memberikan pengertian bahwa, populasi adalah keseluruhan objek penelitian. Apabila peneliti ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi.²⁰

Adapun dalam penelitian ini yang menjadi populasi ialah seluruh desa yang ada dalam satu kemukiman di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh yang dijadikan lokasi pembanguna pelebaran jalan menuju pelabuhan Internasional.

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 108.

1.6.3 Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti.²¹Mengingat besarnya populasi, maka dalam penelitian ini perlu adanya sampel sebagai batasan untuk mempermudah penelitian. Sampel adalah sebagian atau mewakili populasi yang diteliti. Jadi, dalam penelitian ini yang menjadi sampel adalah desa yang memiliki permasalahan atau kasus pelebaran jalan di desa lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh.

1.6.4 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan didesa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, dan dilaksanakan pada bulan September sampai dengan selesai atau sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

1.6.5 Metode Pengumpulan Data

a. Field Research

Penelitian *field research* yang penulis lakukan yaitu mengumpulkan data primer dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan tempat dimana terdapat kasus tanah terlantar, kemudian mengumpulkan data-data dan informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

²¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2010), hlm. 173

b. Library Research

Library research adalah penelitian dengan menelaah dan membaca buku-buku, jurnal, artikel-artikel dari internet yang berkaitan dengan topik pembahasan dengan tujuan untuk menuntaskan karya ilmiah ini dengan hasil yang valid. Penelitian kepustakaan penulis lakukan dengan menelaah dan mempelajari serta menggunakan buku-buku, kitab fiqih, dokumen, artikel, brosur, majalah, koran, dan status website yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun buku-buku yang dipelajari oleh peneliti adalah buku-buku mengenai hukum agraria dan pertanahan serta buku-buku lainnya.

1.6.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah penting dalam penelitian. Tujuannya ialah untuk memperoleh data yang valid. Untuk mendapatkan data tersebut dengan lengkap, maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara, dokumen dan observasi.²² Data-data tersebut diperoleh dan dikumpulkan dengan cara melakukan studi lapangan (*field Research*). Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini melalui metode berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya-jawab yang berlangsung dalam penelitian secara lisan dimana antara dua orang atau lebih saling bertatap muka dan berdialog

²²Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 49.

serta mendengarkan langsung, baik itu berupa informasi-informasi maupun keterangan-keterangan. Dalam penelitian ini wawancara yang dipilih ialah wawancara bebas (*unguide interview*). Wawancara bebas (*unguide interview*) merupakan teknik pengumpulan data, dimana penulis terjun langsung ke lapangan dan penulis juga langsung bertatap muka dan bertanya pada narasumber (informan).²³

Pada penelitian ini penulis menggunakan teknik interview. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara dengan instansi Pemerintahan dan beberapa pemilik tanah dan rumah di Desa Lamdingin yang terkena dampak dari pembangunan pelebaran jalan yang akan menjadi sumber data bagi peneliti untuk mendapatkan informasi dan data terkumpul secara maksimal.

b. Studi Dokumen

Studi Dokumen ialah suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data tertulis yang diambil dari sumber sumber tertentu. Dalam teknik studi dokumen ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar maupun elektronik yang berguna untuk data tambahan dalam penulisan.²⁴

Dokumen yang telah diperoleh kemudian diurai, dibandingkan dan dipadukan membentuk satu hasil kajian yang sistematis. Adapun dalam penelitian ini dokumen

²³Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

²⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R dan D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 329.

yang diperoleh bersumber dari penelaahan data sekunder dari bahan hukum sekunder, baik dari buku-buku, rekaman dan dokumen dari narasumber.

c. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.²⁵ Kegiatan pengamatan terhadap objek penelitian ini untuk memperoleh keterangan data yang lebih akurat mengenai hal-hal yang diteliti serta untuk mengetahui relevansi antara jawaban informan dengan kenyataan yang terjadi di lapangan. Dalam penelitian ini, observasi yang digunakan adalah observasi secara terbuka. Peneliti melakukan pengumpulan data mengatakan yang sebenarnya kepada narasumber (informan) bahwa, peneliti sedang melakukan penelitian.

1.6.6 Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini yaitu alat perekam, alat tulis untuk mencatat hasil wawancara dengan para informan dan alat elektronik lainnya, serta data keterangan yang berkaitan dengan topik pembahasan. Seluruh data penelitian yang telah diperoleh, diolah menjadi suatu pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada dengan didukung oleh data lapangan dan teori.

1.6.7 Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah semua data penelitian didapatkan, kemudian diolah menjadi suatu pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada dengan didukung oleh data

²⁵Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 158.

lapangan dan teori. Adapun langkah-langkah dalam pengolahan data adalah sebagai berikut:

- a. *Editing* atau penyuntingan, kegiatan ini meliputi kegiatan pemeriksaan data yang terkumpul, yaitu pemeriksaan terhadap kelengkapan, relevansi, dan konsistensi data.
- b. Analisis, merupakan kegiatan terpenting dari setiap kegiatan penelitian dengan tujuan untuk menyederhanakan setiap data yang didapatkan agar menjadi mudah dibaca, dipahami, dan diinterpretasikan dengan baik.

Sementara pedoman dalam teknik penulisan karya ilmiah ini penulis merujuk kepada buku *Pedoman Karya Tulis Ilmiah Mahasiswa* yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. Sedangkan untuk menerjemahkan ayat-ayat al-Quran dikutip dari al-Quran dan terjemahnya yang diterbitkan oleh Yayasan Penyelenggaraan Penterjemahan al-Quran Departemen Agama RI Tahun 2005.

1.7 . Sistematika Pembahasan

1.7.1 Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

1.7.2 Dalam bab dua ini penyusun mengemukakan tinjauan umum tentang pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, negara dan pribadi

dalam hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia. Uraian dimulai dengan pengungkapan definisi kepentingan umum, negara dan pribadi. Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah, karena selain sangat rentan, penilaiannya juga sangat subjektif dan masih terlalu abstrak untuk dipahami. Oleh karena itu, dalam bab ini penyusun mencoba menjelaskan pengertian kepentingan umum, negara dan pribadi dalam hukum Islam dan hukum agraria yang tentunya terkait dengan pengadaan tanah, penulis juga membahas tentang sistem pembebasan tanah untuk kepentingan umum, negara dan pribadi, serta mekanisme pembebasan tanah menurut hukum Islam dan Hukum Agraria.

1.7.3 Pada bab ke tiga ini penyusun menganalisis prosedur pemerintah Kota Banda Aceh terhadap pembebasan tanah dan juga kaitannya dengan bagaimanakah pengaturan pembebasan tanah di Kota Banda Aceh yang dilakukan oleh pemerintah mengikuti aturan dalam Hukum Islam dan Hukum Agraria, juga penetapan hukum Islam dan hukum Agraria terhadap kasus pembebasan dan ganti rugi tanah di Kota Banda Aceh.

1.7.4 Bab empat adalah bab penutup, berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari pokok masalah serta saran-saran bagi peneliti berikutnya yang memiliki minat untuk melakukan penelitian tentang topik pembahasan yang sama.

BAB II

GANTI RUGI PADA PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPERKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM AGRARIA

2.1. Tinjauan Pembebasan Hak atas Tanah Dalam Pembangunan

Pembebasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.¹ pembebasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya.

Kegiatan pembebasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk Kegiatan pelepasan kepentingan umum semata akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah- tanah masyarakat hukum adat.² Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah dibebaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali

¹Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005.

² Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

Pembebasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

2.1.1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tanah dan Pembangunan adalah dua unsur yang satu dengan lainnya berkaitan, dengan perkataan lain, tidak ada pembangunan tanpa tanah.³ Secara Istilah yang dimaksud Pengadaan tanah adalah mengadakan atau menyediakan tanah oleh pihak tertentu baik dari pemerintah maupun pihak swasta. Menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.⁴

Definisi mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara jelas dan baku diketahui setelah dikeluarkannya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, selanjutnya dalam Pasal 5 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dinyatakan bahwa Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan Pemerintah dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah. Dengan demikian pembangunan untuk

³ B.F. Sihombing, *Evolusi kebijakan pertanahan dalam hukum tanah Indonesia* (Jakarta: Toko Gunung Agung Tbk, 2004), hlm.46.

⁴ Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008, hlm. 1.

kepentingan umum tidak ditujukan untuk mencari untung.⁵

Menurut Adrian Sutedi Ada tiga prinsip yang dapat dikatakan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu.

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, Memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
- c. Tidak mencari keuntungan
Membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.⁶

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan yang diperlukan oleh masyarakat umum dan harus dirasakan manfaatnya oleh masyarakat luas secara langsung maupun tidak langsung.

2.1.2. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengertian ganti kerugian tanah tidak banyak dijelaskan dalam Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah dalam hal mengatur undang-undang itu sendiri. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa

⁵ Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1996), hlm.291

⁶ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.45.

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 pihak.

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menentukan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian/harga tanah yang didasarkan kepada nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (selanjutnya disebut NJOP).⁷ Namun Perpres ini tidak memperhitungkan pemberian kompensasi untuk faktor non- fisik. Adapun perhitungan kompensasi faktor fisik sebagai berikut:

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas harga tanah yang didasarkan atas NJOP atau nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia dan dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, Status tanah, Peruntukan tanah, Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah, Sarana dan prasarana yang tersedia.

Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah, nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

2. Dasar perhitungan ganti rugi, lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur. Kesulitan yang dihadapi dalam perhitungan ganti rugi oleh lembaga/tim penilai dan tim panitia pengadaan tanah pemerintah kota dan kabupaten adalah adanya perbedaan harga pasar dan harga yang telah ditetapkan dalam NJOP. Dalam berbagai kasus, sering terjadi harga tanah merupakan hasil musyawarah antara tim panitia pengadaan tanah yang meminta harga lebih tinggi dari NJOP.⁸

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang rumit penanganannya dalam

⁷Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hlm. 166.

⁸*Ibid*, hlm. 166

upaya pengadaan tanah oleh pemerintah. Penetapan ganti kerugian untuk tanah dianggap rumit karena di samping nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tahun terakhir, terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Faktor-faktor tersebut adalah lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan atas tanah, peruntukan tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain. Sudah tentu pemegang hak harus sangat berhati-hati dalam menyampaikan keinginan terhadap besarnya ganti kerugian terhadap tanahnya.

2.1.3. Bentuk dan Jenis Ganti Kerugian

Istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (*wanprestasi*), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggungjawaban kerugian. Sehubungan dengan istilah tersebut di atas, maka R. Setiawan, S.H. mengatakan bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi.⁹

Pengertian ganti rugi, berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan atau non-fisik sebagai akibat dari pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Jadi istilah ganti rugi

⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung, Bina Cipta, 1987), hlm. 18.

dimaksud dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbeda dengan pengertian ganti rugi sebagai akibat dari ingkar janji dan atau akibat suatu perbuatan melanggar hukum.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 13, bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang; dan atau
- b. Tanah pengganti; dan atau
- c. Pemukiman kembali; dan atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dengan dasar perhitungan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 yaitu;
 - 1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau Nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun berjalan berdasarkan Penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pembangunan;
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab dibidang pertanian.
 - 2) Dalam rangka penetapan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Propinsi Daerah. Sedangkan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 59 ayat 1:
 - a. Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik.
 - b. Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP

tahun berjalan di sekitar lokasi.¹⁰

Dalam Pasal 15 ayat (1) sebagaimana mana tersebut maka penulis menguraikan pendapat John Salindeho mengenai pengertian harga dasar dan harga umum setempat atas tanah yang terkena pembebasan hak atas tanah. Karena dikatakan Harga dasar atau NJOP maka harus menjadi dasar untuk menentukan harga tanah/uang ganti rugi untuk tanah. Sedangkan harga umum setempat diartikan suatu harga tanah yang terdapat secara umum dalam rangka transaksi tanah di suatu tempat.¹¹

2.2. Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam dan Agraria

Islam sebagai agama yang sempurna selalu mengajarkan bahwa setiap masalah harus mengutamakan mashlahat dan menjauhi segala mudharat. Pembebasan tanah, dalam Islam harus mengutamakan kemashlahatan kedua belah pihak yang terlibat atas pengadaan tanah itu sendiri. Islam juga melarang para pihak yang menzalimi pihak yang lainnya. Penguasa dalam hal ini pemerintah dilarang melakukan intimidasi maupun tekanan dan paksaan dalam bentuk apapun kepada pemilik lahan (rakyat). Dalam hal pembebasan tanah, untuk memenuhi kemashlahatan semua pihak, pemerintah harus mencari jalan terbaik sehingga tidak menciderai perasaan pemilik hak tanah tersebut dan menghindari tindakan sewenang-

¹⁰Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hlm. 182.

¹¹ Ter Haar, dikutip dari John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Jakarta*, (Sinar Grafika 1987), hlm. 62.

wenang yang merugikan pihak tertentu.

Dalam Islam tidak membenarkan mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena hak milik pribadi dalam Islam benar-benar dihargai dan dihormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum syara'.¹² Seperti contoh jual beli, atau menawar harga yang sepadan. Ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik.

Dalam hukum agraria melakukan pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah demi pembangunan yang dilakukan pemerintah yang berlandaskan atas fungsi sosial tentunya dilakukan dengan beberapa cara. Dalam Hukum Tanah Nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut:

1. Status tanah yang tersedia, tanahnya merupakan tanah negara atau tanah hak;
2. Apabila tanah hak, apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut Tanah pada dasarnya memiliki 2 arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai social asset dan capital asset.
3. Apabila pemegang hak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat.¹³

Pembebasan hak tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Cara memperoleh tanah dengan pembebasan hak atas

¹² Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hlm.3

¹³ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum*, (Jakarta: Djembatan,2008), hlm. 395.

tanah ini ditempuh apabila yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Tanah sebagai social asset adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai capital asset adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.¹⁴ Hal ini berkaitan dengan bagaimana peran tanah yang dibebaskan bagi kehidupan pemegang hak dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

2.2.1. Cara Memperoleh Hak Milik Dalam Hukum Islam dan Agraria

Memperoleh harta adalah aktivitas ekonomi yang masuk dalam kategori ibadah muamalah (mengatur hubungan manusia dengan manusia). Kaidah fikihnya adalah segala sesuatu yang berada dalam muamalah adalah halal, kecuali jika ada hukum yang melarangnya (mengharamkannya). Kaidah fikih ini berlandaskan pada firman Allah, yaitu:

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ (١) الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ (٢)
وَإِذَا كَالُوهُمْ وَزَنُوهُمْ وَأَوزَنُوا بِمِقْوَالٍ يُخْسِرُونَ (٣)

Artinya: “Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang, (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi, dan apabila

¹⁴ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Bayumedia, Malang, 2007), hlm. 1

mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi.”

(QS. Al-Muthafifin: 1-3).¹⁵

Harta yang baik harus memenuhi dua kriteria, yaitu diperoleh dengan cara yang sah dan benar, serta dipergunakan dengan dan untuk hal yang baik-baik di jalan Allah SWT.¹⁶ Harta dikatakan halal dan baik apabila niatnya, tujuannya serta sarana untuk memperolehnya melalui jalan yang benar, sesuai dengan rambu-rambu yang telah ditetapkan dalam al-Quran dan al-Sunah. Islam tidak memisahkan ekonomi dengan agama, sehingga manusia tetap harus merujuk kepada ketentuan syariah dalam beraktifitas ekonomi, termasuk dalam memperoleh harta kekayaan. Konsekuensinya, manusia dalam bekerja, berbisnis, ataupun berinvestasi dalam rangka mencari rezeki (harta) harus memilih bidang yang halal walaupun dari sudut pandang (ukuran) keduniaan memberikan keuntungan yang lebih sedikit dibandingkan dengan bidang yang haram.

Cara mendapatkan atau memperoleh hak milik bagi setiap individu ataupun badan hukum yaitu melalui: *ihraz al-mubahat* (kebolehan menguasai), *al-‘uqud* (aqad perjanjian), *al-khalafiyah* (pewarisan), dan *al-tawalludu minal mamluk* (berkembang biak).¹⁷

¹⁵Departemen Agama RI, Al-Qur’an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2007). hlm. 141

¹⁶Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, hlm. 67

¹⁷ M. Sularno, *Konsep Kepemilikan dalam Islam (Kajian dari Aspek Filosofis dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islami)*, jurnal, 2003, hlm. 83. Diakses pada tanggal 20 Agustus 2016 dari situs: <http://journal.uii.ac.id/index.php/jhi/article/view/2609/2389>

a. *Ihraz al-mubahat* adalah harta yang tidak termasuk dalam harta yang dihormati (milik yang sah) dan tidak ada penghalang syara' untuk dimiliki.¹⁸ Dengan kata lain yaitu cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki oleh orang lain (harta bebas atau harta tak bertuan). Misalnya ikan di laut, rumput di jalan, dan lain sebagainya. Pada prinsipnya harta jenis ini mubah untuk dimiliki dan setiap orang berhak untuk memilikinya.

Untuk memiliki benda-benda *mubahat* diperlukan dua syarat, yaitu:

1. Benda *mubahat* belum di-*ikhraz*-kan oleh orang lain. Seseorang mengumpulkan air dalam satu wadah, kemudian air tersebut dibiarkan, maka orang lain tidak berhak air itu sebab telah di-*ikhraz*-kan orang lain.
2. Adanya *niat* (maksud) memiliki. Maka seseorang memperoleh harta *mubahat* tanpa adanya niat, tidak termasuk *ikhraz*, umpamanya seorang pemburu meletakkan jaringnya di sawah, kemudian terjeratlah burung-burung, bila pemburu meletakkan jaringnya sekedar untuk mengeringkan jaringnya, ia tidak berhak memiliki burung-burung tersebut.¹⁹

b. *Al-'Uqud* menurut bahasa adalah mengikat, sambungan dan janji.²⁰ Sedangkan menurut istilah yaitu berkumpulnya dua pihak atau lebih untuk melakukan perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang kemudian menimbulkan

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 38

¹⁹ *Ibid*, hlm. 44-45

²⁰ *Ibid*, hlm. 45

pengaruh terhadap objek aqad. Aqad merupakan sebab pemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia.²¹

Aqad yang terjadi antara dua pihak atau lebih ini tidak terlepas dari konsep harga yang berlaku atau ditawarkan. Ibn Taimiyah menjelaskan bahwa harga yang setara adalah harga yang dibentuk oleh kekuatan pasar yang berjalan secara bebas, yakni pertemuan antara kekuatan permintaan dengan penawaran. Harga yang setara itu harus merupakan harga yang kompetitif yang tidak disertai penipuan, karena harga yang wajar terjadi pada pasar kompetitif dan hanya praktik yang penuh dengan penipuan yang dapat menyebabkan kenaikan harga-harga.

Di dalam hak milik seseorang terdapat pula hak orang lain (masyarakat) atau dengan kata lain *fardhu 'ain* dan *fardhu kifayah*. Sumber-sumber pemasukan harta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yaitu: pajak tanah (*kharaj*), pajak hasil bumi (*al-usyur*), zakat, kekayaan yang diperoleh dari musuh tanpa perang (*fay*), seperlima dari hasil rampasan perang, seperlima dari hasil barang-barang logam (*al-ma'dan*), seperlima dari hasil karun (*kunuz*) penemuan emas dan perak, seperlima dari hasil kekayaan laut, pajak kepala (*al-jizyah*), bea cukai barang ekspor dan impor (*al-usyur*), barang tercecer yang tidak diketahui siapa pemiliknya (*luqathah*), harta peninggalan dari orang-orang yang tidak mempunyai ahli waris, upeti/uang damai dari musuh untuk jaminan perdamaian, harta waqaf, sumbangan wajib dari rakyat

²¹ Suntana, Ija. *Politik Ekonomi Islam*. (Bandung: Pustaka Setia, 2010), hlm. 88

karena pemerintah membutuhkannya, serta penetapan-penetapan *ulil amri* yang tidak bertentangan dengan nash syara'.²²

Dalam Hukum Agraria tata cara perolehan hak atas tanah diartikan sebagai pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan perubahan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau suatu Badan Hukum.²³

1. Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 22 UUPA, yaitu: hak milik tanah yang terjadi menurut hukum adat Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah. Hak milik tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum Adat akan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.
2. Hak milik atas tanah terjadi karena penepatan pemerintah Hak Milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah Negara. Hak Milik atas tanah ini terjaid karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh

²²Suntana, Ija. *Politik Ekonomi Islam*.(Bandung: Pustaka Setia, 2010), hlm. 92

²³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). hlm. 130-131

pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.

3. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam pasal I, pasal II, dan pasal VII ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini didasarkan ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.²⁴

Karena adanya suatu peristiwa perdata, baik yang terjadi karena dikehendaki, yang lahir karena perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian, misalnya dalam bentuk jual beli, hibah, tukar menukar, ataupun karena peristiwa perdata semata-mata,

²⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana, 2012). hlm. 97-98

misalnya karena perkawinan yang menyebabkan terjadinya persatuan harta, kematian, yang melahirkan warisan *ab intestato* (tanpa wasiat) maupun warisan dalam bentuk hibah wasiat.²⁵

2.2.2. Hapusnya Hak Milik Menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria

Dalam hukum Islam penyebab terhapusnya hak milik adalah sebagai berikut :

1. Habis usia atau meninggal dunia. Ketika seseorang meninggal dunia, maka saat itu pula hak kepemilikannya terhadap harta benda menjadi terhapuskan, yang untuk selanjutnya akan dimiliki oleh keturunannya berupa warisan atau wasiat terhadap pihak lain yang bukan keluarganya. Tidak ada yang dapat mengetahui kapan ajal datang menjemput, oleh karenanya Islam menganjurkan untuk tidak meninggalkan keluarga dalam keadaan miskin dan tidak berharta. Seperti dalam firman Allah dalam surat an-Nisaa ayat 9 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَخْشَوْنَ خُفَاةَ أَرْبَابِهِمْ خَلْفَهُمْ مِمَّا تَرَكُوا وَلِأُولَئِهِمْ
 اللَّهُفَلْيَتَّقُوا سِدِّدًا قَوْلًا وَّلِيْقُولُوا

Artinya: “Dan hendaklah takut kepada Allah orang-orang yang seandainya meninggalkan dibelakang mereka anak-anak yang lemah, yang mereka khawatir terhadap (kesejahteraan) mereka. oleh sebab itu hendaklah mereka

²⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, hlm. 36

bertakwa kepada Allah dan hendaklah mereka mengucapkan perkataan yang benar.”(QS. An-Nisaa: 9)

2. Pelepasan hak milik melalui jual beli. Hal ini dapat terjadi melalui proses perdagangan, seperti penjualan hasil panen pertanian, penjualan benang wol dari bulu domba, barang tambang, hewan ternak, dan lain sebagainya. Jika sudah terjadi akad ijab dan qabul, maka saat itu pula hak milik terhadap barang terhapus dan teralihkan menjadi hak milik orang lain.²⁶
3. Harta yang hilang atau jatuh. Ketika harta yang dimiliki terjatuh dan tidak dapat ditemukan kembali baik dari segi pencarian ataupun pelaporan atas barang hilang yang telah dilakukan dalam jangka waktu satu tahun atau lebih maupun kurang dari itu, maka pada saat itu pula hak milik terhadap barang tersebut terhapuskan.
4. Penghapusan hak milik juga dapat terjadi karena kehendak syar’i seperti sedekah, zakat dan lain sebagainya. Atau karena kesadaran diri sendiri seperti hadiah, hibah, wasiat, pajak dan lain-lain.

Dalam Hukum Agraria hak milik atas tanah meskipun bersifat terkuat dan terpenuh, namun dapat pula terhapus. Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 27 UUPA Tahun 1960 dinyatakan bahwa Hak Milik hapus bila:

1. Tanahnya jatuh kepada negara:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA

²⁶ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001). hlm. 73.

- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pihak pemiliknya
 - c. Karena ditelantarkan
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
2. Tanahnya musnah.²⁷

Dari keterangan Pasal 27 di atas, maka dapat dijelaskan beberapa hal mengenai terhapusnya Hak Milik dikarenakan beberapa hal yaitu:

1. Hapusnya Hak Milik karena pencabutan Hak

Hak Milik atas tanah dapat terhapus karena adanya suatu pencabutan, hal ini dinyatakan dalam Pasal 18 UUPA yang berbunyi: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang di dalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.

2. Hapusnya Hak Milik karena Penyerahan Sukarela

Hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini, Dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum ini berbunyi: Ayat

²⁷Supriadi.*Hukum Agraria*.(Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 172

- (1) Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
- (3) Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah²⁸.

3. Hapusnya Hak Milik karena Ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Pasal 3 dan Pasal 4 yang mengatur mengenai kriteria tanah terlantar, yang di dalamnya meliputi Tanah Hak Milik, dengan rumusan sebagai berikut:

Pasal 3: Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan

²⁸*Ibid.*, hlm. 134

sengaja dapat dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Pasal 4: Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.

4. Hapusnya Hak Milik karena Kemusnahan Tanahnya

Jika dikembalikan kepada pengertian dasar hak-hak atas tanah, dan khususnya Hak Milik Atas Tanah, maka sangat jelaslah bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah menjadi terhapus²⁹.

Pemerintah yang membebaskan hak milik masyarakat ini diperbolehkan dalam Islam jika itu untuk ke-*mashlahat*-an umat, atau dalam hukum positif disebut dengan kepentingan umum, maka hak tersebut dapat terhapuskan. Namun dalam

²⁹*Ibid.*, hlm. 140

pelaksanaannya haruslah sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam hukum, baik hukum Islam maupun hukum Agraria.

2.2.3. Mekanisme Pembebasan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam dan Agraria

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi") tanah..³⁰ Islam sebagai agama yang sempurna selalu mengajarkan bahwa setiap hal harus mengutamakan mashlahat dan menjauhi segala mudharat. Dalam hal pengadaan tanah dalam Islam harus mengutamakan kemashlahatan kedua belah pihak yang terlibat atas pengadaan tanah itu sendiri.

Dalam Islam Keberadaan penguasa/pemerintah tidak lain adalah untuk memelihara kepentingan dan kemaslahatan rakyatnya, betapapun kepentingan dan kemaslahatan ini berubah-ubah sesuai dengan perubahan pandangan manusia terhadap suatu perbuatan atau sesuatu materi, yaitu apakah suatu perbuatan atau materi itu termasuk kemaslahatan atau kemudharatan.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ini memuat tahapan-tahapan dalam proses dan mekanismenya, yaitu Tahapan Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil.³¹ Mekanisme pengadaan

³⁰ Mahasari, Jamaluddin, *Pertanahan dalam Hukuam Islam*, (Yogyakarta : Gama Media , 2008). hlm. 39.

³¹ Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dibagi atas beberapa tahapan yakni :

1. Perencanaan

Sebelum tanah dibebaskan, terlebih dahulu melalui proses-proses perencanaan, disini terdapat instansi atau lembaga atau perusahaan tertentu yang membutuhkan tanah untuk lokasi pembangunan. Perencanaan pengadaan tanah ini berdasarkan atas Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:³²

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah
- b. Rencana Pembangunan Jangka Menengah
- c. Rencana Strategis, dan
- d. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan

Semuanya ini disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, yang berisikan tentang:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah
- c. Letak tanah
- d. Luas tanah yang dibutuhkan
- e. Gambaran umum status tanah
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan tanah
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- h. Perkiraan nilai tanah, dan
- i. Rencana penganggaran

³²Pasal 14 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

Dokumen ini disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:

- a. Survei sosial ekonomi
- b. Kelayakan lokasi
- c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat
- d. Perkiraan nilai tanah
- e. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan Pembangunan, serta
- f. Studi lain yang diperlukan.

2. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan.³³ Dokumen perencanaan tersebut selanjutnya diberikan kepada Gubernur. Setelah Gubernur menerima Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah selanjutnya melaksanakan tahapan dengan membentuk Tim Persiapan yang beranggotakan:

- a. Bupati/Walikota
- b. Satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait
- c. Instansi yang memerlukan tanah, dan
- d. Instansi terkait lainnya.

Dimana Tim Persiapan tersebut bertugas:

- a. Mengumumkan rencana pembangunan
- b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- c. Melakukan Konsultasi Publik rencana pembangunan

³³ Pasal 14 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012

- d. Menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan
- e. Mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum,
- f. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang ditugaskan oleh Gubernur.

Selanjutnya, Tim Persiapan melakukan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan

Rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- 1. Langsung antara lain melalui sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan.
- 2. Tidak Langsung antara lain melalui media cetak atau media elektronik.

- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan Meliputi kegiatan:

- 1. Pengumpulan data awal Pihak yang Berhak; dan
- 2. Objek Pengadaan Tanah.

Yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- c. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

- 1. Dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- 2. Menghadirkan Pihak yang Berhak dan Masyarakat yang akan terkena dampak

3. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan Instansi.

4. Pelaksanaan

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yakni berisi tentang pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah serta pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.³⁴
- 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 per bidang tanah yang meliputi :³⁵

1. Tanah
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
3. Bangunan
4. Tanaman
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

³⁴Pasal 28 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

³⁵Pasal 33 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.³⁶ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.³⁷

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib³⁸

1. Melakukan pelepasan hak
2. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

e. Pelepasan tanah Instansi.

³⁶Pasal 37 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

³⁷Pasal 38 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

³⁸Pasal 41 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:³⁹

1. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
2. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
3. Objek Pengadaan Tanah kas desa

f. Penyerahan hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah⁴⁰:

1. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan
2. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah.

Peraturan mengenai Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ini tersusun secara sistematis mengenai proses dan mekanismenya yang tersusun rapi dari dokumentasi

³⁹Pasal 46 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

⁴⁰Pasal 48 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

hingga penyerahan hasil, dimana adanya musyawarah penetapan ganti kerugian bagi pihak yang akan dilepaskan haknya.

2.3. Landasan Hukum Terhadap Ganti Rugi Hak atas Tanahditinjau Dari Hukum perspektif Islam dan Agraria

Islam memandang bahwa setiap manusia mempunyai kebutuhan, sehingga untuk menjaga keperluan masing-masing perlu adanya aturan-aturan yang mengatur kebutuhan manusia agar manusia itu tidak melanggar dan merampas hak-hak orang lain, Allah juga melarang memakan harta sesama dengan jalan yang tidak dibenarkan oleh Allah SWT, sebagaimana dalam firman-Nya yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)
وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ عُدْوَانًا وَظُلْمًا فَسَوْفَ نُصَلِّيهِ نَارًا وَكَانَ ذَلِكَ عَلَى
اللَّهِ يَسِيرًا (٣٠)

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. Dan Barangsiapa berbuat demikian dengan melanggar hak dan aniaya, Maka Kami kelak akan memasukkannya ke dalam neraka. yang demikian itu adalah mudah bagi Allah. (QS. An-Nisaa: 29-30)

Ayat ini menjelaskan bahwa memperoleh harta merupakan sarana kehidupan, namun dalam perolehannya harus sesuai dengan ketentuan syariat. Perolehan harta yang diperbolehkan yaitu dilakukan dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama.

Ayat di atas juga menekankan keharusan adanya kerelaan kedua belah pihak, walaupun kerelaan adalah sesuatu yang tersembunyi di lubuk hati, tetapi indikator dan tanda-tandanya dapat terlihat. *Ijab* dan *qabul*, atau apa saja yang dikenal dalam adat kebiasaan sebagai serah terima adalah bentuk-bentuk yang digunakan hukum untuk menunjukkan kerelaan.⁴¹ Pengertian dari ayat 30 dapat difahami bahwa jika melanggar ketentuan atau syarat yang disepakati, yaitu melakukan perniagaan yang didasari kebatilan, membunuh atau aniaya maka akan dikenai sanksi, baik sanksi di dunia maupun di akhirat.⁴²

Tidak halal untuk mengambil barang milik orang lain, apalagi menggugatnya dengan tujuan untuk bisa dimiliki dan dikuasai secara pribadi. Hal ini dipertegas lagi oleh hadis Rasulullah SAW yang berbunyi:

عن أبي ذر، انه سمع رسول الله صل الله عليه وسلم يقول: من ادعى ما

ليس له فليس منا، وليتبعوا مقعده من النار

⁴¹*Ibid*, hlm. 411-412

⁴²*Ibid*, hlm. 414

⁴³ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Terjemahan, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 364

Artinya: “*Dari Abu Dzar bahwa ia mendengar Rasulullah SAW bersabda, ”Barangsiapa menggugat (mengakui) sesuatu yang bukan miliknya, maka ia bukan termasuk golongan kami, dan hendaknya ia menempati tempatnya di neraka.”* (HR. Ibn Majah).

Hadis di atas menerangkan ketidakbolehan mengambil milik orang lain, karena kekuasaan penuh terletak pada si pemilik barang. Jika ingin memperolehnya maka harus melalui cara-cara yang dibenarkan di dalam hukum Islam. Namun segala sesuatunya kembali kepada Allah, Dia-lah pemilik mutlak atas segala yang ada, baik di langit maupun di bumi adalah milik Allah SWT.

Karena itu ekonomi Islam juga mengkaji secara lebih jauh mengenai *ghashab*. *Ghashab* adalah pengambilan sesuatu dengan cara yang zalim yang dilakukan dengan cara terang-terangan.⁴⁴ Pengambilan sesuatu secara rahasia dari tempat penyimpanannya disebut pencurian, dengan cara kesombongan disebut merampas (rampok), dengan cara menguasai disebut manipulasi, dan mengambil barang yang di amanatkan disebut khianat.⁴⁵ Secara definitif, *ghashab* adalah mengambil barang orang lain tanpa izin tanpa berniat untuk memilikinya.⁴⁶

Ghashab berlaku ketentuan yaitu sebagai berikut:

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2008), hlm. 249.

⁴⁵ *Ibid.* dikutip dari buku Abu Bakar Ibn Muhammad Taqiy al-Din, *Kifayat al-Akhyar*, (Bandung: PT Alma'arif), hlm. 297

⁴⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 368

- a. Korban perampasan berhak meminta penggantian harta yang sejenis atau meminta ganti rugi yang senilai dengan benda yang dirampas, kepada pelaku perampasan jika harta yang dirampas yang akan dikembalikan telah dimodifikasi atau telah berkurang kualitasnya.
- b. Pelaku perampasan wajib membayar harta penyusutan nilai dari harta yang dirampasnya jika penyusutan nilai terjadi karena perbuatannya.⁴⁷

Dengan kata lain *ghashab* adalah suatu perbuatan terhadap penguasaan (mengambil) atas hak orang lain dengan cara sengaja, paksaan, aniaya dan penindasan. Hal ini jelas hukumnya adalah haram sebagaimana yang telah disebutkan di dalam al-Quran sebagai berikut:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتَدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ
لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah: 188)

Maksud dari “janganlah kamu memakan harta” sebagian “kamu antara kamu”, yakni janganlah memperoleh dan menggunakannya. Harta yang dimiliki oleh si A hari ini, dapat menjadi milik si B besok. Harta seharusnya memiliki fungsi sosial, sehingga sebagian di antara apa yang dimiliki si A seharusnya dimiliki pula

⁴⁷*Ibid*, hlm. 370

oleh si B, baik melalui zakat maupun sedekah. Ketika si A menganggap harta yang dimiliki si B merupakan hartanya juga, maka ia tidak akan merugikan si B, karena itu berarti merugikan dirinya sendiri.⁴⁸

Mardani dalam bukunya *Ayat-Ayat dan Hadis Ekonomi Syariah* (2012), beristidlal dengan hadis di atas, di antaranya yaitu:

1. *Ghashab* hukumnya haram, karena itu merupakan kezaliman yang juga diharamkan Allah SWT atas Diri-Nya dan dijadikan-Nya sebagai sesuatu yang haram di antara kita.
2. Kezaliman itu haram dalam masalah yang sedikit atau banyak, inilah faedah disebutkannya satu jengkal.
3. Benda-benda yang tidak bergerak bisa dianggap di-*ghashab* dengan cara menguasainya. Menurut al-Qurthuby, dari hadis ini dapat disimpulkan tentang kemungkinan masuknya meng-*ghashab* tanah dalam dosa-dosa besar.
4. Hak milik yang *zhahir* ialah tanah dan hak milik batinnya ialah bagian dalam tanah. Sehingga seseorang tidak boleh melobangi bagian dalam tanah di bawah permukaan tanah, atau membuat lorong dan terowongan kecuali dengan izinnya. Pemilik tanah adalah pemilik apa pun yang terpendam di dalam tanah itu, seperti batu-batuan dan barang tambang, sehingga dia berhak untuk menggali sesukanya. Para ulama juga menyatakan bahwa udara mengikuti ketetapan. Siapa yang memiliki sebidang tanah, maka dia juga memiliki apa yang ada di atasnya.
5. Syaikhul-Islam Ibnu Taimiyah berkata, “Jika yang haram bercampur dengan yang halal, seperti barang yang dikuasai dengan *ghashab*, riba dan judi, lalu tidak ada kejelasan ketika ia bercampur dengan yang lain (yang halal), maka tidak diharamkan untuk dicampur. Jika di suatu lahan ada gambaran seperti ini, tidak diketahui secara jelas garis perbedaannya, maka tidak diharamkan bagi seseorang untuk membeli lahan itu. Tapi jika mayoritas harta seseorang diperoleh dengan cara haram, maka apakah menggunakan harta itu haram ataukah makruh? Jawabannya dapat ditilik dari dua sisi. Yang pasti, jika mayoritas hartanya halal, maka tidak diharamkan untuk menggunakannya.”
6. Syaikhul-Islam juga berkata, “Jika pemiliknya kesulitan mengetahui halal haramnya, maka ia dapat menggunakannya untuk kepentingan umum bagi orang-orang Muslim. Begitulah pendapat jumbuh ulama. Jika di tangan

⁴⁸ Quraish Shihab, *Telusur Tafsir al-Misbah*, hlm. 413

seseorang ada barang-barang dari hasil *ghashab*, titipan, gadai yang tidak diketahui siapa pemiliknya, maka harta itu dapat disedekahkan atas nama para pemiliknya atau dapat digunakan untuk kemaslahatan kaum muslimin atau diserahkan kepada pengadilan, demi untuk kepentingan umum.”⁴⁹

Hak milik diberikan gambaran yang nyata oleh hakikat dan sifat syariat Islam.

Karena corak ekonomi Islam berdasarkan al-Quran dan al-Sunnah, yaitu suatu corak yang mengakui adanya hak pribadi dan hak umum. Hal ini dapat memelihara kehormatan dan jati diri sebagai manusia.

b. Hukum Agraria

Adapun landasan hukum terhadap ganti rugi pada pembebasan hak atas tanah dalam hukum Agraria adalah sebagai berikut:

1. Pasal 18 UUPA:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

2. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pasal 1 angka 3 yang berbunyi:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.”

⁴⁹ Mardani, *Ayat-Ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 149-150

3. Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Dengan pelaksanaan ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
4. Pasal 5 ayat (4) UU No.51 Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, yang berbunyi:
Di dalam menggunakan wewenangnya sebagai yang dimaksud dalam pasal ini, maka mengenai penyelesaian pemakaian tanah-tanah perkebunan Menteri Agraria harus memperhatikan kepentingan rakyat-pemakai tanah yang bersangkutan, kepentingan penduduk lainnya didaerah tempat letaknya perusahaan kebun dan luas tanah yang diperlukan perusahaan itu untuk menyelenggarakan usahanya, dengan ketentuan, bahwa terlebih dahulu harus diusahakan tercapainya penyelesaian dengan jalan musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
5. Pasal 1 angka 2 UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:
“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”
6. Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) sebagaimana disebutkan bahwa biaya operasional tidak hanya membiayai kegiatan proses dan mekanismenya, tetapi juga biaya ganti rugi serta dampak yang akan terkena rencana pembangunan.

7. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagaimana disebutkan bahwa biaya operasional tidak termasuk biaya ganti kerugian dan biaya jasa penilai.

Dalam pelaksanaan pengadaan maupun pembebasan hak atas tanah menurut hukum Islam dan hukum agraria dengan jelas dapat kita lihat dan nyata banyaknya persamaan namun harus dicatat adanya kesamaan diantara kedua sistem hukum tersebut tidak menafikan adanya perbedaan-perbedaan terutama dalam hal-hal yang bersifat detail, dari semua contoh-contoh di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa:

- a. Hukum Islam hanya mengatur sistem hukum memuat tentang pemutusan atau pelepasan hukum antara seseorang dengan harta (tanah) yang di milikinya secara umum dan hukum Islam tidak memerinci pelaksanaannya secara khusus.
- b. Hukum agraria mempunyai Perpres No. 65 Tahun 2006, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- c. Menurut hukum Islam dalam pengambilan hak-hak atas tanah, yang dipakai adalah hukum jual beli, oleh karena norma-norma dasar yang terdapat dalam Alquran dan hadis masih bersifat umum terutama dalam bidang mu'amalah,

maka setelah Nabi Muhammad Saw wafat norma-norma tersebut perlu diperinci lebih lanjut termasuk dalam pelaksanaan pelepasan dan penyerahan ganti rugi hak atas tanah. Menurut Islam yang dipakai adalah hukum jual beli, dapat dipastikan dalam hal transaksi dari jual beli menguntungkan masyarakat atau dapat disebutkan dengan istilah ganti untung.

- d. Hukum agraria memakai istilah ganti rugi, adapun dasar perhitungan ganti rugi sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 15 Perpres No. 65 Tahun 2006 yaitu Nilai jual objek pajak (NJOP).
- e. Pelaksanaan pengambilan hak atas tanah menurut hukum Islam, tidak ada mengatur tentang tanah yang berskala besar maupun kecil. Hukum agraria nasional mengatur tentang tanah yang berskala besar maupun kecil. (Pasal 20 Perpres No. 65 Tahun 2006).
- f. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah demi kepentingan umum dalam pelaksanaan pengadaan tanah banyak diwarnai dengan penyelewengan-penyelewengan yang dilakukan pihak panitia hal ini sering menimbulkan sengketa-sengketa yang berkepanjangan antara pemilik tanah yaitu masyarakat dengan Panitia Pengadaan Tanah, tentang ganti rugi tanah yang tidak sesuai dengan kehendak masyarakat.

Demikianlah beberapa perbedaan-perbedaan antara hukum Islam dan Hukum agraria nasional dalam pelaksanaan ganti rugi tanah demi kepentingan umum.

BAB III

ANALISIS PEMBEBASAN DAN GANTI RUGI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PELEBARAN JALAN UMUM DI DESA LAMDINGIN KEC. KUTA ALAMKOTA BANDA ACEH

3.1. Letak Daerah Dan Kondisi Geografis Lokasi Penelitian

Dari cerita sejarah tokoh-tokoh tuha terdahulu, Gampong Lamdingin sudah ada sejak tahun 1950 dimana pada masa itu Gampong Lamdingin merupakan pemukiman yang berupa lahan tambak dan lahan tidur (rawa-rawa). Nama Lamdingin sendiri bermula dari dengan datangnya para perantau dari daerah lain yang datang dengan tujuan banyak kepentingan diantaranya ziarah ke Makam Ulama Aceh (Syiah Kuala) atau lebih dikenal dengan Syekh Abdur Rauf, banyak diantaranya yang singgah dikarenakan Gampong Lamdingin dipenuhi dengan pepohonan sehingga menjadi ungkapan tersendiri Gampong “relue atau leupie” dan ada beberapa diantara mereka menggarap lahan tidur (rawa-rawa) tersebut menjadi lahan tambak (tambak udang), dan sebagian lahan tidur (rawa-rawa) lainnya dijadikan permukiman.

Dari informasi yang diperoleh tersebut maka dikenal Gampong ini dengan Gampong Lamdingin (1960) dan sebagian wilayah dikuasai oleh orang yang menetap diluar Gampong Lamdingin. Berdasarkan pemetaan pertanahan, tanah Gampong Lamdingin kepemilikan meliputi milik pribadi dan milik adat terdiri tanah dan bangunan, lahan tambak,dan lahan tidur (mangrove dan rawa-rawa). Populasi penduduk pada saat itu begitu lamban, pada tahun 1920 jumlah penduduk Gampong Lamdingin terdapat sekitar 35 Kepala Keluarga dan setelah tahun 1970 kehidupan

masyarakat masih sulit, akibat mayoritas penduduk merupakan buruh dan mata pencaharian hanya terpaku pada lahan tambak dan hasil laut sehingga hanya cukup untuk makan sehari. Pertumbuhan penduduk di Gampong Lamdingin terjadi setelah adanya perkawinan antar keluarga dan saudara, dimana masyarakat saat itu masih mengacu pada azas tuntunan agama.

Secara Administratif posisi Gampong Lamdingin yang luas wilayahnya \pm 150,5 Hektar yang batas-batasnya meliputi:

Utara : Gampong Deah Raya / Alue Arusan

Selatan : Kelurahan Mulia

Barat : Gampong lampulo

Timur : Gampong Lambaro Skep

pada saat sekarang berada dalam Kecamatan Kuta Alam, yang berjarak dari pusat kecamatan \pm 250 Meter, yang melewati Gampong Mulia, Gampong Keuramat, Warga gampong Lamdingin pada umumnya bekerja dibidang perikanan khususnya nelayan karena letaknya berdekatan dengan pelabuhan perikanan yang melewati Gampong Lampulo, dan hanya sebagian lainnya yang bekerja diluar bidang perikanan seperti, Pegawai Negeri Sipil, Guru, Pedagang, Penjual, Penjahit, dan sebagian kecil di bidang mekanik dan pertukangan, dan usaha-usaha kecil lainnya.

Kondisi fisik Gampong Lamdingin ditinjau dari segi pemanfaatan lahan/ lingkungannya, dapat dibagi dalam beberapa unsur pemanfaatan, yaitu :

1. Perumahan dan pemukiman.
2. Areal perikanan.

3. Areal lahan tidur (Rawa-rawa).
4. Jalan (menghubungkan beberapa gampong yang ada di sekitarnya).

Kondisi Demografis Gampong Lamdingin meliputi : jumlah penduduk (data akhir tahun 2015 bulan november) mencapai 2943 jiwa, dengan jumlah laki-laki 1529 jiwa dan jumlah perempuan 1414 jiwa. Jumlah KK 836 yang tersebar dalam 5 (lima) dusun, sedangkan jarak antara gampong Lamdingin dengan Pusat Kecamatan ialah \pm 250 Meter. Adapun jumlah Dusun yang ada di Gampong Lamdingin terdiri atas (5) lima dusun yaitu :

Tabel 3.1. Luas wilayah

No	Dusun/Jurong	Luas Wilayah	
1	Tgk Dihaji	..... ha	255.000 m ²
2	Lamkruet	..... ha	200.000 m ²
3	Lampohpak	..... ha	300.000 m ²
4	Gano	.... ha	200.000 m ²
5	Tgk Diblang	..... ha	300.000 m ²
	Total	150,5 ha	150.500.000 m ²

Sumber data: Kantor Camat Kecamatan Kuta Cot Glie.¹

¹ BPS Kota Banda Aceh, *Kecamatan Syiah Kuala dalam Angka 2013*

3.2. Prosedur Pelaksanaan Pembebasan Tanah Oleh Pemerintah Kota Banda Aceh Untuk Pembangunan Pelebaran Jalan di Desa Lamdingin

Untuk menunjang pembangunan yang semakin kompleks, diperlukan jaringan transportasi yang memadai, sehingga pembangunan dapat merata ke semua daerah di seluruh Indonesia. Salah satu jaringan transportasi tersebut adalah pelebaran jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh. Pembangunan/ pelebaran jalan di Desa Lamdingin dimaksudkan untuk meningkatkan mobilitas kendaraan dalam perjalanan yang sebelumnya jalan tersebut hanya sebagai jalan umum biasa, kini dijadikan sebagai jalur akses utama menuju pelabuhan Internasional di syiah Kuala dan juga jalan ini merupakan jalur akses utama yang dilalui menuju lokasi wisata religi dan dermaga pelabuhan lampulo, sehingga perlu adanya pelebaran dan perbaikan jalan tersebut.

Prosedur Pelaksanaan pembebasan tanah untuk pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam tersebut dilakukan dengan cara Pembebasan hak atas tanah, pembebasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah terhadap hak perorangan maupun lembaga. Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin oleh Pemerintah Kota Banda Aceh, dalam pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2007 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Peraturan Kepala BPN dan Peraturan Presiden tersebut mengenai pembebasan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum guna pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin, untuk itu diperlukan adanya pembebasan tanah yaitu dengan melakukan pembebasan hak atas tanah warga disepanjang proyek tersebut berlangsung.² Pelaksanaan pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku demi terciptanya kelancaran pembangunan dan pemerintah mempunyai dasar hukum dalam bertindak.

Berikut ini adalah prosedur pembebasan tanah dalam pelaksanaan pembangunan pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh:

1. Pemberitahuan/sosialisasi

Dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai maksud dan tujuan dilaksanakannya Pembangunan pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam telah dilakukan kegiatan pemberitahuan/sosialisasi di sepanjang jalan umum di Desa Lamdingin Pengukuran dan penentuan batas-batasjalan

2. Untuk menentukan luas lahan yang direncanakan akan dibangun sebagai pelebaran jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam, telah dilakukan

²Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

pengukuran dan penentuan batas-batas jalan oleh kantor Pertanahan Kota Banda Aceh

3. Pendataan

Untuk mengetahui secara jelas dan terperinci terkait dengan kepemilikan tanah, bangunan dan tanaman yang terkena Pembangunan pelebaran jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam, dilakukan pendataan dengan melibatkan:

- a. Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh untuk mendata tanah yang terkena pelebaran / pembangunan jalan
- b. Petugas dari Dinas Tata Kota Kota Banda Aceh yang mendata bangunan-bangunan yang terkena pelebaran / pembangunan jalan.
- c. Petugas dari Dinas Gabungan Instansi / Unit kerja yang mendata aset- aset pemerintah dan lembaga lain yang terkena pelebaran / pembangunan jalan
- d. Petugas dari Sekretariat Panitia yang bertugas memfasilitasi kelancaran pelaksanaan petugas serta melakukan rekapitulasi terhadap hasil pendataan

4. Pengolahan data

Hasil pendataan oleh petugas dari Kantor Pertanahan, dan Dinas Tata Kota tersebut di atas, ditandatangani oleh petugas yang bersangkutan, pimpinan Instansi Petugas dan pemilik lahan, serta diketahui oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat setempat. Setelah itu data direkapitulasi oleh Petugas Sekretariat Panitia yang kemudian dilanjutkan dengan kegiatan cheking lokasi untuk mencocokkan kepemilikan tanah, bangunan dan tanaman

5. Cross cek hasil pendataan

Untuk meminimalkan kesalahan dalam melakukan pendataan dan pengolahannya, dilakukan cross cek data dengan pemilik dengan tujuan apabila ada kekeliruan segera dapat dilakukan perbaikan

6. Pengumuman hasil pendataan

Dalam rangka memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk mengajukan keberatan atas hasil pendataan tanah dan bangunan yang terkena Pembangunan Pelebaran Jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, maka dibuat pengumuman hasil pendataan yang ditempel di Kantor Desa / kelurahan dan Kecamatan setempat serta di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh selama 30 (tiga puluh) hari

7. Musyawarah harga

Sebagai dasar untuk menghitung besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh masing-masing warga / pemilik, maka dilakukan musyawarah harga terkait dengan tanah, bangunan dan tanaman. Sebagai dasar pertimbangan menentukan besarnya nilai tanah per meter persegi digunakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan harga pasaran sesuai nilai kenyataan yang ada dimasyarakat

8. Penghitungan besar ganti rugi

Perhitungan besaran ganti rugi ini berdasarkan kesepakatan harga atau nilai-tanah, bangunan dan tanaman antara pemerintah dengan warga masyarakat

9. Cross cek hasil penghitungan ganti rugi

Untuk memberikan kesempatan kepada warga masyarakat dalam pengajuan keberatan atas penghitungan besarnya ganti rugi, maka dilakukan kegiatan cross cek hasil penghitungan

10. Rekapitulasi penghitungan ganti rugi

Setelah dilakukan cross cek hasil penghitungan besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh masing-masing warga, dilakukan rekapitulasi yang berisi perincian luas tanah, luas bangunan dan tanaman untuk masing- masing warga

11. Pengajuan pembayaran ganti rugi berdasarkan rekapitulasi penghitungan besarnya ganti rugi, dilakukan permohonan pembayaran pelebaran Jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh.³

3.3. Mekanisme dan Pelaksanaan Ganti Rugi Pada Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah banda Aceh

Pembebasan tanah memang sangat berpengaruh besar bagi suatu pembangunan tak terkecuali pembangunan untuk sarana dan prasarana bagi kepentingan umum salah satunya adalah pembangunan Infrastruktur berupa pelebaran jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam. Tanpa adanya Pembebasan Tanah tidak mungkin pembangunan pelebaran jalan di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh dapat dilaksanakan.

Dalam pasal 11 disebutkan “Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum

³Pasal 14 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun2012

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanah selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah dalam hal Instansi yang memerlukan pembebasan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.⁴ Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pembebasan tanah ini hanya boleh dilakukan oleh pemerintah dan tanahnya juga dimiliki oleh pemerintah.

Proses dan mekanisme ganti rugi dilakukan dengan cara menilai harga tanah yang dilakukan oleh penilai publik, kemudian dilakukannya penetapan lokasi, semuanya dilakukan dengan pengawasan oleh kantor BPN RI Kanwil Daerah sebagaimana disebutkan dalam Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan definisi yang pada dasarnya sama dengan Undang-Undang No.2 Tahun 2012. Namun dengan penambahan sebagai berikut:

1. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
2. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan Gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk Pembebasan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pembebasan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁴Pasal 11 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

4. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah BPN di Provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala BPN.
5. Kantor Pertanahan adalah BPN di Kabupaten/Kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
6. Tim Persiapan Pembebasan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu Gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana Pembangunan.
7. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, membuat kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.
8. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh BPN untuk membantu pelaksanaan Pembebasan Tanah.
9. Ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada dibawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada diatas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.⁵

Namun secara lebih jelas, kegiatan pelaksanaan ganti rugi pada pembebasan

hak atas tanah dapat dilihat dari segi:

1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
 - a. Meliputi kegiatan:
 - Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, dan
 - Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pembebasan
 - b. Dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh hari) hari kerja.
 - c. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan Tempat Pembebasan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

⁵Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

- d. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak dan peta bidang tanah Objek Pembebasan Tanah.
2. Pelaksanaan Ganti Kerugian meliputi:
 - a. Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan
 - b. Penilaian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - tanah;
 - ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - bangunan;
 - tanaman;
 - benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - kerugian lain yang dapat dinilai.
 - c. Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
 - uang;
 - tanah pengganti;
 - permukiman kembali;
 - kepemilikan saham; atau
 - bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Adapun sumber Pendanaan terhadap Ganti Rugi yang bersumber dari:

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN); dan/atau
2. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
3. Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dana Pembebasan Tanah meliputi dana:

1. Perencanaan
2. Persiapan
3. Pelaksanaan
4. Penyerahan hasil
5. Administrasi dan pengelolaan dan
6. Sosialisasi.⁶

⁶Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pelaksanaan pembebasan tanah ini sebagaimana yang dipahami dari segi undang-undang adalah tidak boleh serta merta, karena dalam pelaksanaannya dilakukan dengan melepaskan hak orang lain terhadap tanahnya. Di mana selain ada hak individual, terdapat pula hak sosial. Sebagaimana negara/pemerintah sebagai pengelola dan pemberi kebijakan ini bisa melakukan pembebasan hak individual demi terciptanya hak sosial atau kepentingan umum.

Pelaksanaan yang dilakukan oleh BPN Kota Banda Aceh melalui beberapa proses, yaitu koordinasi internal yang berdasarkan dokumen yang diberikan. Dari segi apa kepentingan umumnya, pendanaannya, serta berapa lama waktu yang dibutuhkan dalam pelaksanaannya oleh instansi yang membutuhkan tanah tersebut.⁷

Setelah dokumen-dokumen yang diperlukan telah lengkap, selanjutnya dokumen tersebut akan dikirimkan ke Pemerintah Daerah. Kemudian Pemerintah akan melakukan konsultasi publik terhadap tanah yang dibutuhkan itu. Jika masyarakat tidak setuju terhadap pembebasan tanah mereka yang akan dilepaskan haknya, maka pemerintah akan melakukan kajian ulang. Apabila tanah yang diperlukan tidak ada di tempat lain dan pembebasan tanah tetap harus dilaksanakan, maka pertama-tama yang dilakukan adalah melakukan tuntutan yang diajukan ke PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) mengenai SK Penetapan Lokasi tanah. Masyarakat juga diberikan hak untuk menolak terhadap pembebasan hak tanahnya melalui jalur hukum atau dengan cara yang diatur dalam undang-undang.

⁷Hasil Wawancara dengan Dian Satriawan, Staff Dinas Pertanahan Kota Banda Aceh.(Banda Aceh, tanggal 25 Desember 2016).

Kemudian sekretariat dari BPN Banda Aceh ini akan membentuk Satuan Tugas (Satgas) yang terdiri dari dua tim yaitu tim pengukuran dan tim identifikasi tanah dengan *output* berupa daftar nominatif. Selanjutnya tanah tersebut akan diumumkan kepada masyarakat selama empat belas hari, di sini biasanya akan terjadi komplain antara yang mau menjual dan tidak.⁸

Sebelum menempuh jalur hukum, biasanya akan terjadi musyawarah dengan masyarakat terhadap ganti rugi tanah dalam bentuk yang diinginkan. Apakah dalam bentuk uang, tanah lain, rumah dan lain-lain sesuai dengan pilihan masyarakat. Biasanya pilihan ini akan diberikan setelah tim penilai harga tanah melakukan pengukuran dan identifikasi. Setelah terjadinya persetujuan antara pihak instansi dan masyarakat, BPN Banda Aceh akan menerima penyerahan hasil dari dokumen yang telah lengkap, barulah terjadi pembebasan hak.

Dari penjelasan di atas dapat difahami bahwa dari segi proses hingga pelaksanaan, semuanya terjadi dengan rapi dan tertib. Tidak ada yang merasa rugi ataupun pembebasan tanah yang hanya menguntungkan sebelah pihak saja. Namun hasil penelitian dari Desa Lamdingin terhadap tanah masyarakat yang dibebaskan sebagian haknya untuk dijadikan pelebaran jalan umum tidaklah demikian. Sebagian masyarakat mengaku bahwa sebelum tanah dibebaskan, mereka belum mencapai kesepakatan. Karena harga pada saat pembangun pelebaran jalan sudah mencapai 2.000.000,-/m, namun Ganti rugi yang dibayar oleh pemerintah hanya 1.000.000,-/m,

⁸Hasil Wawancara dengan Dian Satriawan, Staff Dinas Pertanahan Kota Banda Aceh.(Banda Aceh, tanggal 25 Desember 2016).

yaitu harga pada 2 tahun yang lalu dari tanah mereka. Masyarakat juga tidak berani melakukan gugatan ke pengadilan karena berkesimpulan akan dipenjara yang sebetulnya bukan itu yang akan terjadi.⁹

3.4. Proses Berlangsungnya Musyawarah Tentang Bentuk Dan Besar Ganti Rugi Oleh Pemerintah Kota Banda Aceh

Penentuan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi pada pembebasan tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah diawali dengan penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah, bangunan dan/atau tanaman yang terkena Pembangunan Pelebaran Jalan. Musyawarah ini dilaksanakan untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Panitia mengundang Instansi Pemerintahan yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Banda Aceh dan pemegang hak yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah).

Musyawarah dilangsungkan di tempat yang telah ditentukan Panitia Pembebasan Tanah. Dalam hal pembebasan tanah untuk pelebaran Jalan umum di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam, kegiatan ini dilakukan di kantor kelurahan Desa Lamdingin. Setiap pihak diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan usul/pendapat, sehingga musyawarah dapat berlangsung secara kekeluargaan.¹⁰ Menurut keterangan dari narasumber bahwa pemegang hak diberi kesempatan secara

⁹Hasil Wawancara dengan Fauzi Anwar, Masyarakat Desa Lamdingin, pada tanggal 28 Desember 2016.

¹⁰Hasil Wawancara dengan Dian Satriawan, Staff Dinas Pertanahan Kota Banda Aceh.(Banda Aceh, tanggal 25 Desember 2016).

bebas untuk mengemukakan pikiran dan pendapat berupa pertanyaan, usul dan saran mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Musyawarah dilakukan sampai tercapai kata sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Jika musyawarah telah menghasilkan kesepakatan maka panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sebaliknya jika musyawarah telah diadakan berkali-kali kesepakatan belum juga tercapai, maka terhadap pemegang hak atas tanah tersebut akan dilakukan pendekatan secara persuasif melalui tokoh masyarakat setempat.

Dalam penyuluhan telah dijelaskan mengenai hal-hal yang diperhatikan dalam penilaian ganti kerugian, yang meliputi :

- a. Untuk tanah nilainya didasarkan pada nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir
- b. Faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.
- c. Nilai taksiran bangunan/tanaman

Faktor-faktor tersebut di atas pada saat penulis melakukan penelitian memiliki arti yaitu:

1. Lokasi tanah : Terletak di pinggir jalan raya atau di dalam pemukiman

namun karena pelebaran jalan ini terletak di lokasi yang sama yakni 1 (satu) jalan saja, maka faktor ini diabaikan

2. Jenis hak atas tanah: hak milik yang sudah bersertifikat atau belum bersertifikat
3. Status penguasaan tanah : pemegang hak yang sah atau penggarap
4. Prasarana yang tersedia : berupa listrik, saluran air

Cara penilaian ganti kerugian terhadap tanah adalah didasarkan pada nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan NJOP yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan. Menurut keterangan dari narasumber bahwa besarnya NJOP untuk tanah yang bersangkutan ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setiap setahun sekali. Penetapan nilai nyata terhadap tanah yang akan terkena Pelebaran Jalan Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh dilakukan oleh suatu lembaga penilai harga tanah swasta bukan oleh Tim Penilai Harga Tanah Kota Banda Aceh.¹¹

Selanjutnya penilaian yang telah disepakati sebagai ganti kerugian per-meter persegi tanah untuk Kota Banda Aceh, maka harga yang diberikan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh yaitu seharga Rp 1.000.000,-/m. Sedangkan untuk ganti kerugian pada bangunan pada awalnya untuk mengetahui nilai jual bangunan harus menetapkan klasifikasi bangunan terlebih dahulu. Karena nilai jual bangunan dipengaruhi oleh kondisi bangunan (umur dan keadaan) serta bahan bangunan yang

¹¹Hasil Wawancara dengan Drs. Muzakkir, Kabag Tata Pemerintahan. (Banda Aceh, 18 Desember 2016)

dipergunakan. Dari harga tersebut maka cara penghitungan ganti kerugian atas bangunan adalah jumlah luas bangunan dikalikan dengan harga satuan permeter atau permeter persegi untuk bangunan yang dimaksud.

3.5. Pembayaran Ganti Rugi dan Pembebasan Hak Tanah

Dari hasil musyawarah dan penetapan besarnya ganti rugi bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh panitia pembebasan tanah. Dimana dengan buku tabungan tersebut maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pembebasan tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan pelebaran jalan umum di Desa lamdingin Kecamatan Kuta Alam melalui rekening. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurang-kecurangan oknum yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat tersebut. Untuk mengetahui mengenai ganti rugi tersebut, penulis juga melakukan wawancara dengan salah satu tokoh masyarakat berikut wawancaranya :

“Ganti rugi itu diberikan oleh panitia pembebasan tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan pelebaran jalan dengan membikinkan/membukakan tabungan baru, yang nantinya uang ganti rugi itu akan langsung di transfer ke rekening masing-masing warga.”¹²

Kemudian penulis melakukan wawancara dengan kepala desa, berikut wawancaranya :

¹²Hasil Wawancara dengan Fauzi, Tokoh Masyarakat Desa lamdingin (Banda Aceh, 22 Desember 2016)

“Untuk meminimalisasi kecurangan-kecurangan yang dilakukan oknum yang tidak bertanggung jawab, maka ganti rugi itu diberikan kepada masyarakat dengan cara membukakan rekening baru pada saat itu menggunakan rekening bank Aceh. Yang mana ganti rugi tersebut akan langsung di transfer kepada masyarakat secara langsung.”¹³

Lalu penulis juga melakukan wawancara dengan salah satu warga yang menerima ganti rugi tersebut, penulis melakukan wawancara dengan Anwar Ismail, berikut wawancaranya :

“Iya bang, waktu penyerahan ganti rugi pada waktu itu saya dan warga yang lainnya yang tanahnya terkena pelebaran jalan tersebut dibuatkan rekening baru, katanya nanti biar uang ganti ruginya di transfer langsung ke rekening tersebut. Biar tidak ada kecurangan-kecurangan yang dilakukan pihak lain. Namun harga yang dibayar tidak sesuai dengan harga pasaran, harusnya harga yang harus di bayar adalah sebesar 2.000.000,-/m. namun kami hanya mendapatkan 1.000.000,-/m, sedangkan itu adalah harga tanah pada 2 tahun yang lalu.”¹⁴

Sementara bagi warga yang belum setuju dengan harga yang ditetapkan oleh panitia pembebasan tanah maka dilakukan pendekatan-pendekatan secara personal kepada pemilik tanah, sehingga tercapai kata sepakat diantara kedua belah pihak. Namun apabila sebagian masyarakat tidak menyetujui dengan harga yang telah di tetapkan, maka panitia pembebasan tanah akan tetap melakukan pembabasan tanah tersebut walaupun dengan cara pemaksaan. Sementara dalam pelaksanaannya disaksikan oleh seluruh Panitia Pembebasan Tanah serta dilampiri surat pernyataan pembebasan hak orang perorangan, ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan instansi yang memerlukan tanah.

¹³Hasil Wawancara dengan Anas Bidin Nyak Syeh, Kepala Desa (Banda Aceh, 21 Desember 2016).

¹⁴Hasil Wawancara dengan Anwar Ismail, Masyarakat Desa lamdingin. (Banda Aceh, 22 Desember 2016)

Dari wawancara-wawancara yang peneliti lakukan diatas, mengenai pembayaran ganti rugi dan pembebasan hak tanah, penulis dapat menyimpulkan bahwa kinerja yang dilakukan panitia pembebasan tanah memang sudah begitu sangat baik hal ini dapat dilihat dari inovasi-inovasi yang dilakukan terkait pembayaran ganti rugi yang dilakukan. Namun harga yang di tetapkan oleh panitia pembebasan tanah tidak sesuai dengan harga pasaran di setiap tahunnya.

Ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pembebasan tanah tersebut dengan cara membukakan rekening tabungan baru bagi para penerima ganti rugi. Hal ini dilakukan agar masyarakat tidak dirugikan dengan potongan-potongan yang dilakukan oleh oknum/pihak yang tidak bertanggung jawab, yang mana nantinya akan merugikan masyarakat tersebut.

3.6. Penyelesaian Terhadap Penolakan Masyarakat Tentang Kelayakan Harga Ganti Rugi Tanah

Hak atas tanah merupakan aspek perdata, dimana mengandung kewenangan untuk memanfaatkan tanah secara individu dengan hak-hak yang bersifat pribadi, meskipun di dalamnya terkandung unsur kebersamaan atau fungsi sosial. Ganti rugi merupakan hal yang paling sensitif untuk dibicarakan, bahkan sampai menimbulkan konflik, apalagi dalam hal pembebasan hak atas tanah. Ganti kerugian yang diberikan dari pihak atau instansi yang memerlukan tanah haruslah dengan jumlah yang layak, adil dan manusiawi. Baik berupa uang, tanah kembali, pemukiman, rumah atau bentuk lain sesuai kesepakatan bersama.

Namun dari sekian banyak masyarakat yang dibebaskan hak atas tanahnya, yang sering terjadi adalah pemberian ganti rugi dalam bentuk uang, dan jarang di dapati ganti rugi dalam bentuk rumah, pertokoan, pemukiman atau tanah kembali meskipun ganti rugi dalam bentuk lain tetap ditawarkan. Hal ini dikarenakan dalam pandangan masyarakat bahwa jika ganti rugi dalam bentuk uang maka nantinya akandi jumpai atau diperoleh tanah yang lebih murah atau lebih bagus dari tanah yang telah dijual melalui pembebasan hak tanah oleh Pemerintah Kota Banda Aceh.¹⁵

Undang-undang yang mengatur pelaksanaan pembebasan hak atas tanah dapat dilihat bahwa bersifat memaksa, dimana masyarakat sebagai pemilik tanah tetap harus melepaskan tanah miliknya jika lokasi yang ditetapkan sebagai pembangunan umum tidak ditemukan di lokasi lain. Hal ini merupakan jalan satu-satunya untuk mendapatkan tanah tersebut, dan jika jumlah ganti kerugian tidak diterima oleh masyarakat maka akan dititipkan di Pengadilan demi kelancaran pelaksanaan Pembangunan Umum.

Penyelesaian masalah ganti rugi tanah dilakukan harus secara konseptual dalam pelaksanaannya, bekerjasama dengan masyarakat dan melihat jumlah nilai ganti rugi yang efektif demi mempermudah jalan pembebasan hak tanah untuk kepentingan umum. Ganti rugi yang umumnya berbentuk uang dengan jumlah yang diberikan berdasarkan kehilangan finansial yang dialami masyarakat sebagai akibat pembebasan tanah, seperti:

¹⁵Hasil Wawancara dengan Drs. Muzakkir, staff Kabag Tata Pemerintahan,(tanggal 18 Desember 2016).

- Kerugian akibat nilai tanah yang menurun
- Kerugian akibat kehilangan usaha yang sedang berjalan
- Biaya yang ditimbulkan akibat relokasi/biaya pindah ke tempat baru

Penolakan masyarakat terhadap kelayakan harga ganti rugi tanah bisa dikatakan tidak ada penyelesaian, karena tanah yang tidak ingin dijual akan tetap diambil untuk Pembangunan Umum jika tidak ditemukannya lokasi tanah yang lain dengan uang ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan Negeri. Selanjutnya masyarakat mau tidak mau tetap mengambil uang tersebut untuk kelangsungan hidup. Bermula dari ganti rugi yang diberikan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000,-/m.

3.7. Analisis Terhadap Ganti Rugi Pada Pembebasan Hak Atas Tanah

Menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria

Dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah menurut hukum Islam dan hukum agraria nasional dengan jelas dapat kita lihat dan nyata banyaknya persamaan namun harus dicatat adanya kesamaan diantara kedua sistem hukum tersebut tidak menafikan adanya perbedaan-perbedaan terutama dalam hal-hal yang bersifat detail. Pelaksanaan pembebasan dan penyerahan hak atas tanah menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 dapat dikatakan bahwa substansi yang diatur di dalam peraturan tersebut sudah selaras dan sesuai dengan prinsip-prinsip pembebasan dan penyerahan hak atas tanah menurut pandangan hukum Islam. Perbedaan antara hukum Islam dan hukum agraria nasional (Perpres No. 65 Tahun 2006) yang dapat dijumpai/diketemukan di sini adalah, Perpres No. 65 Tahun 2006 diatur dengan jelas dan rinci kemudian

disahkan oleh presiden sebagai suatu undang-undang yang berlaku di Indonesia. Sedangkan pengaturan mengenai pembebasan dan penyerahan hak atas tanah demi kepentingan dalam hukum Islam tidak ada diatur secara rinci dan jelas hanya dapat dilihat dari perbuatan Nabi Muhammad dan para khalifahnyanya karena perbuatan Nabi Muhammad dan perbuatan para khalifahnyanya adalah salah satu sumber hukum Islam.

Seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, bahwa pada dasarnya, jika dilihat dari perspektif hukum Islam, pelaksanaan ganti rugi yang dilaksanakan menurut hukum agraria nasional, mempunyai banyak persamaan dengan prinsip-prinsip yang ada dalam hukum Islam. Meskipun demikian terdapat juga beberapa perbedaan. Namun perbedaan-perbedaan tersebut bukan merupakan prinsipil atau mendasar. Terdapatnya persamaan antara hukum Islam dan hukum agraria nasional tentang pelaksanaan pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, dapat dimaklumi karena pada hakikatnya ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam hukum agraria nasional bersumber dari hukum adat yang hidup di tengah-tengah masyarakat. Sementara hukum adat yang telah ada timbul dari hukum-hukum agama yang mereka anut.

Keberadaan jalan ini untuk sebagian masyarakat disambut gembira terutama pemilik mobil pribadi, maupun kendaraan umum karena akan mempernyaman para pengguna jalan. Adapun yang menjadi faktor utama dalam pembangunan jalan di Desa Lamdingin ini adalah sebagai jalur akses utama menuju pelabuhan Internasional di syiah Kuala dan juga jalan ini merupakan jalur akses utama yang dilalui menuju lokasi wisata religi dan dermaga pelabuhan lampulo, sehingga perlu adanya pelebaran

dan perbaikan jalan tersebut. Memang ada yang senang dengan dibangunnya jalan ini, tetapi ada juga yang merasa resah karena telah dirugikan.

Karena harga yang diberikan tidak bisa mengembalikan seperti apa yang dia punyai dahulu. Dalam hukum Islam tidak membenarkan seseorang mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena hak milik pribadi dalam Islam benar-benar dihargai dan dihormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum syara'. Seperti contoh jual beli, atau menawar harga yang sepadan. Ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik.

Islam menjunjung tinggi hak pribadi, begitu pula hak pemerintah dalam menjalankan tugasnya untuk mengelola negara. Pembebasan tanah boleh dilakukan oleh pemerintah jika itu untuk kemashlahatan umat. Tidak berbeda dengan ketentuan agraria yang mengatakan bahwa masyarakat memiliki hak terpenuh dan terkuat terhadap benda yang dimiliki, dan hak tersebut dapat terhapuskan jika kepentingan umum menghendaki.

Pelaksanaan pembebasan tanah untuk pelebaran Jalan di Desa Lamdingin pada saat itu, masyarakat diundang dan ada beberapa kali pertemuan, gunanya untuk bermusyawarah namun dari hasil pertemuan itu panitia pembebasan tanah menyatakan bahwa tanah diganti rugi (dibayar) yang hanya bangunan yang ada diatas tanah. Sementara yang sangat diharapkan masyarakat adalah uang hasil ganti rugi tanah di samping itu ganti bangunan dan tanaman serta apa-apa yang ada di atas tanah. Adanya suatu prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah di dalam PMDN

No.15 Tahun 1975, keppres No. 55 tahun 1993, dan Perpres No. 65 Tahun 2006, tetapi dasar ini sering dilupakan dan dasar tersebut jarang diperhatikan dalam pelaksanaan pembebasan dan penyerahan hak atas tanah demi kepentingan umum.

Hasil penelitian penulis terhadap proyek pelebaran Jalan di Desa Lamdingin dapat diketahui bahwa musyawarah cenderung berpihak kepada instansi Pemerintah. Sebagian besar responden menyatakan bahwa mereka (pemegang hak atas tanah) belum mendapatkan persetujuan dalam hal ganti rugi sebelum tanah mereka dilepaskan atau diserahkan.

Dalam Islam sudah diatur masalah ganti rugi. Dengan tidak melupakan prinsip bahwa apabila seseorang melakukan transaksi jual beli atau menawar harga, harus ada kerelaan diantara kedua belah pihak. Seperti dalam konsep hak milik itu sendiri bahwa seseorang tidak boleh memiliki hak orang lain tanpa adanya kerelaan atau ijin dari pemiliknya. Praktek ganti rugi tanah untuk kepentingan umum di Desa lamdingin Kecamatan Kuta Alam tidak ada tawar menawar harga antara kedua belah pihak. Karena harga yang ditawarkan sudah jelas diatur sesuai dengan Nilai jual obyek Pajak (NJOP).

Sedangkan masyarakat disana meminta harga ganti rugi tanah yang ditawarkan disana sesuai harga pasaran masyarakat di Desa lamdingin Kecamatan Kuta Alam. Ganti rugi dalam Islam adalah harga rugi yang diberikan itu harus setidaknya setimpal dengan harga yang di jual. Dalam konsep jual beli juga terdapat hak suf'ah yaitu hak untuk membatalkan perjanjian itu. Tetapi dalam pembebasan tanah untuk pelebaran jalan ini tidak. Bahwa warga yang tanahnya terkena jalan harus

dijual, karena untuk kepentingan umum. Ini berarti terdapat paksaan dalam proses memperoleh hak milik. Sedangkan dalam Islam seseorang tidak boleh memaksa atau menganiaya. Dan seseorang yang melakukan aniaya itu dianggap telah melakukan perbuatan ghasab. Dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh seorang penghasab adalah :

- a. Mengembalikan barang yang diambilnya dengan segera
- b. Mengganti kerusakan dengan harga yang paling mahal sejak menghasabnya dan harga dari rusaknya (yang termahal diantaranya) atau menggantinya dengan barang yang seimbang/ sepadan.¹⁶

Berarti masalah ganti rugi yang dialami oleh masyarakat Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh seharusnya meminta harga rugi yang setinggi-tingginya, bila tidak sesuai dengan harga tanah dalam pasaran. Karena dalam Islam pun seperti itu, karena pada prinsipnya menghargai terhadap kepemilikan hak tanah. Aturan dalam hukum Islam maupun hukum Agraria sama-sama jelas dan menjunjung tinggi hak rakyat, namun terkadang aturan-aturan ini tidak sesuai dengan implementasi yang ada. Tanah yang hanya dihargai sebesar Rp. 1.000.000,-/m ini dianggap kurang layak oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan harga yang dibayar adalah harga pasar pada 2 tahun yang dulu, sedangkan harga pasar pada saat pembayaran adalah sebesar 2.000.000,-/m sehingga jumlah tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran.

¹⁶A. Rahman I Doi, *Mu'amalah*, (Jakarta ; PT. Raja Grafindo, 1996.),hlm. 18

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pembebasan tanah yang dilakukan oleh BPN Kota Banda Aceh melalui beberapa proses, yaitu koordinasi internal yang berdasarkan dokumen yang diberikan. Dari segi apa kepentingan umumnya, pendanaannya, serta berapa lama waktu yang dibutuhkan dalam pelaksanaannya oleh instansi yang membutuhkan tanah tersebut.
2. Pembebasan tanah bagi pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah Banda Aceh berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang pembebasan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah melalui pemberian ganti rugi atas pembebasan hak atas tanah bagi pemilik hak atas tanah tersebut. Apabila pemilik hak tanah tidak menyetujui dengan adanya kebijakan pembebasan tanah atau besaran ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah maka dia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat dan dapat naik hingga ke Mahkamah Agung.
3. Dalam hukum Islam maupun hukum Agraria, pemerintah mempunyai wewenang untuk memberikan tanah kepada rakyatnya melalui nasionalisasi tanah. Tujuannya adalah untuk mengadakan pembagian yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat yang berupa tanah. Selain itu, tujuan yang lainnya adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam

arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat adil dan makmur.

4. Penolakan masyarakat tentang kelayakan harga ganti rugi tanah bisa dikatakan tidak ada penyelesaian, karena tanah yang tidak ingin dijual akan tetap diambil untuk pembangunan umum dengan uang ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan Negeri. Selanjutnya masyarakat mau tidak mau tetap mengambi luang tersebut untuk kelangsungan hidup.
5. Pembebasan hak atas tanah di desa lamdingin Kecamatan Kuta Alam dalam pembangunan Pelebaran jalan sudah sesuai prosedur hukum agraria namun tidaklah sesuai antara teori hukum Islam dengan penerapan. Di mana pembebasan hak atas tanah terjadi sebelum ada kesepakatan dengan masyarakat terhadap harga ganti rugi tanah, dan ini bertentangan dengan ketentuan hukum islam yang menyatakan bahwa pelepasan hak atas tanah haruslah berlangsung dengan adanya musyawarah terlebih dahulu dengan pihak yang berhak.
6. Harga pasar yang harus dibayar adalah sebesar Rp. 2.000.000,-/m. Namun nilai ganti rugi yang digantikan hanyaRp. 1.000.000,-/m sedangkan harga tersebut merupakan harga pasar pada 2 tahun yang lalu. Pelaksanaan ganti rugi yang terjadi di desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam ini tidak diberikan sebagaimana mestinya, namun masyarakat tidak berani menuntut karena takut akan Pengadilan dan hanya menerima tanpa bias melakukan apapun lagi.

B. Saran-Saran

Berdasarkan dari beberapa kesimpulan di atas, maka penulis mengajukan beberapa saran untuk menjadi perhatian dan perbaikan kedepan. Saran yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah agar lebih memaksimalkan Perundang-undangan, khususnya masalah pertanahan terlebih untuk ganti rugi yang adil dan musyawarah untuk mencapai mufakat agar tidak terjadi sengketa tanah
2. Kurangnya sosialisasi dalam hukum pertanahan khususnya dalam masalah pembebasan tanah untuk kepentingan umum, sehingga masyarakat banyak yang belum mengerti.
3. Pemerintah agar menyesuaikan harga real tanah dan NJOP. Pemerintah hendaknya melihat harga yang berlaku pada masyarakat terhadap tanah yang akan dibebaskan, dengan tidak luput dari apa yang ada di dalamnya, baik tanah kosong, tanah yang ada bangunan, tanah yang ada usahanya, dan nilai tanah itu terhadap masyarakat pemilik hak atas tanah. Proses pelaksanaan pelepasan hak atas tanah hendaklah dilakukan secara terbuka atau transparansi dan juga harus terbebas dari Kolusi, Korupsi dan Nepotisme.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Bayumedia, Malang, 2007)
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*
- A. Rahman I Doi, *Mu'amalah*, (Jakarta ; PT. Raja Grafindo, 1996,)
- B.F. Sihombing, *Evolusi kebijakan pertanahan dalam hukum tanah Indonesia* (Jakarta : Toko Gunung Agung, 2004)
- Em Zul Fajri dan Ratu ApriliaSenja, kamus bahasa indonesia
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* ,(jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008)
- Husaini usman dan purnomo setiadi Akbar, *metodelogi penelitian sosial*, (jakarta: bumi aksara, 1998)
- Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005)
- Imam Abi Abdillah Muhammad ibnu Ismail, Shahih Bukhori, (Beirut Lebanon, Dar Al- Kutub Al-Ilmiah, Juz III, 1992)
- Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005
- Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*.
- Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Jilid VI, (Dar Al-Kutub Al-Ilmiah, Beirut, 677 H)
- Mahasari, Jamaluddin, *Pertanahan dalam Hukuam Islam*, (Yogyakarta : Gama Media , 2008)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012)

- Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010)
- Muhammad Nashiruddin al-Albani, Shahih Sunan Ibnu Majah, Terjemahan, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007)
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005)
- M. Sularno, Konsep Kepemilikan dalam Islam (Kajian dari Aspek Filosofis dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islami), jurnal, 2003. Diakses pada tanggal 20 Agustus 2016 dari situs:
<http://journal.uii.ac.id/index.php/jhi/article/view/2609/2389>
- Nazir, *metode penelitian sosial*, (Jakarta: Rajawali press, 1999)
- Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, (Jakarta : Sinar Harapan, 1996)
- Perpres No.71 Tahun 2012 *tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*
- Poerwardaminta, W.J.S, *kamus umum bahasa indonesia*, ed.3, cet.3, (Jakarta:Balai Pustaka,2006).
- Ridha Jadidah, Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum positif di Punge Blang Cut. (skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syari'ah, UIN Ar-Raniry, 2012.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung, Bina Cipta, 1987)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R dan D*, (Bandung: Alfabeta, 2009)
- Suharismi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002),
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi penelitian*, (Jakarta : RajaGrafindo, 2009)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2012)
- Ter Haar, dikutip dari John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika 1987)

Totok jumentoro dan Samsul M.Amin, *Kamus Fikih*, (Jakarta: Amzah, 2009)

TM. Hasbi As-Shiddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*,(Bulan Bintang, Jakarta : 1974)

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana, 2012)



PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH
SEKRETARIAT DAERAH KOTA

Jalan Tgk. Abu Lam U Nomor 7, Banda Aceh 23212
Telepon (0651) 22744 - 21910, Fax (0651) 21910
website : bandaacehkota.go.id

Banda Aceh, 05 Desember 2016 M
05 Rabiul Awal 1438 H

Kepada

Nomor : 070/01484
Sifat : biasa
Lampiran : -
Hal : Telah Selesai Melakukan
Pengumpulan Data.

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

di -
BANDA ACEH

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor Un.08/FSHI/TL.00/3355/2016 tanggal
25 Oktober perihal Permohonan Kesediaan Memberi Data

Terkait hal tersebut di atas dapat kami sampaikan :

Nama : MUHAMMAD ASLAM RUSLI
Nim : 121 109 002
Prodi/Semestar : Hukum Ekonomi Syariah/XI (sebelas)
Judul Skripsi : Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Pada Pembebasan Tanah
Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Islam
dan Hukum Positif (Analissi Terhadap Pembebasan Tanah)

Telah selesai melakukan pengumpulan data untuk penyusunan skripsi pada tanggal 2 Desember
2016 dengan nara sumber wawancara Kepala Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah
Kota Banda Aceh.

Demikian untuk dimaklumi dan terima kasih.

a.n. WALIKOTA BANDA ACEH
Sekretaris Daerah Kota
Ub

Asisten Bidang Pemerintahan,


ACHTIAR, S.Sos

Pembina Tk. I

Nip. 19690913 199011 1 001



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp 0651-7557442, Situs : www.syariah.ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY DARUSSALAM BANDA ACEH

Nomor: UIN.07/DS/PP.00.9/733/2015

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

- Menimbang** :
- a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KCU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KCU Skripsi tersebut;
 - b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KCU Skripsi.
- Mengingat** :
1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 2. Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 1991 tentang Pokok-pokok Organisasi IAIN;
 3. Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 1999 tentang Pendidikan Tinggi;
 4. Keputusan Menteri Agama RI No. 387 Tahun 1993 tentang Organisasi dan Tata Kerja IAIN Ar-Raniry;
 5. Keputusan Menteri Agama RI No. 40 Tahun 2008 tentang Statuta IAIN Ar-Raniry;
 6. Keputusan Rektor IAIN Ar-Raniry No. 40 Tahun 1987 tentang Penyempurnaan Sistem Akademik;
 7. Surat Keputusan Rektor IAIN Ar-Raniry No. In.01/R/Kp.07.6/01/2014 tentang Pemberian Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur PPs IAIN Ar-Raniry.

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

Pertama :

Menunjuk Saudara (i) :

- a. Dr. Hasanuddin Yusuf Adani, MA., MCL
- b. Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag

Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KCU Skripsi Mahasiswa (i) :

N a m a : Muhammad Aslam Rusli

N I M : 121109002

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Judul : Proses Pelaksanaan Ganti rugi Pada Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Analisis Terhadap Pembebasan Tanah)

- 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 IAIN Ar-Raniry Tahun 2014;
- 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 : 01 April 2015

Dr. Hasanuddin, S.Ag., M.Ag.
197309141997031001

Tembusan :

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



WALIKOTA BANDA ACEH

KEPUTUSAN WALIKOTA BANDA ACEH

NOMOR 208 TAHUN 2009

TENTANG

PENETAPAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN DRAINASE DALAM WILAYAH KOTA BANDA ACEH TAHUN 2009

WALIKOTA BANDA ACEH,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan drainase di Kecamatan Syiah Kuala, Kecamatan Baiturrahman, Kecamatan Kuta Alam, Kecamatan Meuraxa, Kecamatan Ulee Kareng, Kecamatan Banda Raya, Kecamatan Lueng Bata, Kecamatan Jaya Baru dan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh, dipandang perlu menetapkan Penetapan Lokasi untuk pembangunan drainase dimaksud.

b. bahwa untuk maksud tersebut perlu menetapkan dalam suatu Keputusan.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor (Drt) 8 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya;

4. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;

5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Pembangunan Nasional;

6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;

7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah;

8. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh;

9. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1983 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Banda Aceh;

10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1998 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal;

11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

12. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan;

13. Peraturan.....2

13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah;
14. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2003 tentang Rencana Strategis (Renstra) Kota Banda Aceh Tahun 2005-2009
15. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 3 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh Tahun 2002-2010;
16. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
17. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 1 Tahun 2009 tentang Anggaran Pendapatan Belanja Kota Banda Aceh (APBK) Tahun Anggaran 2009.
18. Qanun Aceh Nomor 1 Tahun 2009 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 200.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

- KESATU** : Menetapkan Lokasi pengadaan tanah untuk Pembangunan Drainase di Kecamatan Syiah Kuala, Kecamatan Baiturrahman, Kecamatan Kuta Alam, Kecamatan Meuraxa, Kecamatan Ulee Kareng, Kecamatan Banda Raya, Kecamatan Lueng Bata, Kecamatan Jaya Baru dan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh.
- KEDUA** : Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan drainase sebagaimana maksud pada Diktum Kesatu, Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Satuan Tugas Percepatan Pembebasan Tanah yang telah ditetapkan agar segera melakukan pengukuran tanah, inventarisasi tanaman dan bangunan milik penduduk yang akan dibebaskan.
- KETIGA** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan berlaku surut sejak tanggal 05 Januari 2009 dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini akan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh

pada tanggal, 30 Juni 2009 M
07 Rajab 1430 H

WALIKOTA BANDA ACEH,


MAWARDY NURDIN

DAFTAR WAWANCARA DENGAN PIHAK PEMERINTAH KOTA
BANDA ACEH

1. Apakah landasan hukum yang digunakan dalam pembebasan hak atas tanah tersebut?
2. Siapa saja pihak yang terkait dan bertanggung jawab dalam melakukan proses pembebasan hak atas tanah?
3. Bagaimana mekanisme/pelaksanaan pembebasan hak atas tanah tersebut?
4. Apakah masyarakat yang terkena pembebasan lahan mendapatkan ganti rugi?
5. Apakah ganti rugi terhadap lahan sesuai dengan harga pasaran?
6. Jika masyarakat tidak mau menjual tanahnya untuk pembangunan, tindakan apa yang dilakukan?
7. Apakah tindakan tersebut sesuai dengan prosedural hukum?
8. Apakah dilakukan tahapan dalam proses tawar menawar? Apa saja tahapannya?
9. Bagaimana proses dan mekanisme 'teguran' kepada masyarakat berlangsung sebelum terjadi pembebasan hak atas tanah?
10. Bagaimana sistem pengelolaan, jika tanah yang dibebaskan dijadikan tempat perluasan jalan?
11. Sejauh apa unsur perundingan dan pemaksaan dilakukan?
12. Berapakah nilai NJOP saat ini? Dan berapa kenaikan nominalnya per tahun?
13. Apakah kasus pembebasan lahan ini sampai dibawa ke Pengadilan?

14. Apakah masyarakat ada yang dirugikan dalam pembebasan lahan tersebut?

**DAFTAR WAWANCARA DENGAN PIHAK BPN-RI KANWIL PROVINSI
BANDA ACEH**

1. Apakah BPN berwenang dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk melaksanakan pembangunan umum?
2. Siapa saja pihak yang terkait dan bertanggung jawab dalam melakukan proses pembebasan hak atas tanah?
3. Apa landasan hukum yang digunakan dalam pembebasan hak atas tanah tersebut?
4. Bagaimana mekanisme/pelaksanaan pembebasan hak atas tanah tersebut?
5. Apakah masyarakat yang terkena pembebasan lahan mendapatkan ganti rugi?
6. Apakah ganti rugi terhadap lahan sesuai dengan harga pasaran?
7. Jika masyarakat tidak mau menjual tanahnya untuk pembangunan, tindakan apa yang dilakukan?
8. Apakah tindakan tersebut sesuai dengan prosedural hukum?
9. Apakah dilakukan tahapan dalam proses tawar menawar? Apa saja tahapannya?
10. Apa tindakan lebih lanjut jika masyarakat menolak dibebaskan hak atas tanahnya?
11. Apakah kasus pembebasan lahan ini sampai dibawa ke Pengadilan?

**DAFTAR WAWANCARA DENGAN MASYARAKAT DESA
LAMADINGIN BANDA ACEH**

1. Apakah sebagian tanah bapak/ibu dibebaskan oleh pemerintah kota Banda Aceh untuk dijadikan tempat perluasan jalan ?
2. Kapan pembebasan itu dilakukan oleh pemerintah kota Banda Aceh ?
3. Berapakah luas tanah bapak/ibu yang diambil oleh pemerintah kota Banda Aceh Dalam melaksanakan Perluasan Jalan tersebut?
4. Berapa taksiran harga yang ditawarkan oleh pemerintah kota Banda Aceh?
5. Berapa jumlah harga tanah yang bapak/ibu tawarkan kepada pemerintah kota Banda Aceh?
6. Adakah ditawarkan ganti rugi dalam bentuk lain?
7. Bagaimana proses berlangsungnya pembebasan hak atas tanah tersebut? Paksaan atau sukarela?
8. Bagaimana respon bapak/ibu saat mengetahui sebagian tanahnya akan dibebaskan?
9. Bagaimana harapan bapak/ibu terhadap ganti rugi pada pelepasan hak milik tanah yang dilakukan oleh pemerintah kota Banda Aceh?