

**PEMBERIAN GANTI RUGI TANAH PADA PENGADAAN  
LAHAN PROYEK BANDARA JENDRAL BESAR SOEDIRMAN  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**(Studi Kasus di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon  
Kabupaten Purbalingga)**



**PROPOSAL SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifudin Zuhri Purwokerto  
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
(S.H)**

**Oleh:**

**ANDHIKA IMAN SAPUTRA  
NIM. 1423202046**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF.  
K.H. SAIFUDIN ZUHRI  
PURWOKERTO**

**2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya ,

Nama : Andhika Iman Saputra

NIM : 1423202046

Jenjang : S-1

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi **Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga)** ini adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 22 Januari 2022

Saya yang menyatakan,



Andhika Iman Saputra  
NIM. 1423202046



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul :

**Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral  
Besar Soedirman Perspektif Hukum Islam  
(Studi Kasus di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten  
Purbalingga)**

Yang disusun oleh Andhika Iman Saputra (NIM. 1423202046) Program Studi Hukum  
Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin  
Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 7 Februari 2022 dan dinyatakan telah  
memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh sidang  
dewan penguji skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I

Sekretaris Sidang/ Penguji II

**Agus Sunarvo, S.H.I., M.S.I.**  
NIP. 19790428 200901 1 006

**Muhammad Fuad Zaim, M.Sy.**  
NIDN. 2016088104

Pembimbing/ Penguji III

**Dr. Bani Syarif Maula, M.Ag., LL.M.**  
NIP. 197506202001121003

Purwokerto, 7 Februari 2022

Dekan Fakultas Syari'ah



**Dr. Supani, S. Ag., M.A.**  
NIP. 19700705200312 1 001

25/2-2022

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 20 Januari 2022

Hal : Pengajuan Munaqasyah Skripsi Andhika Iman Saputra  
Lampiran : 4 Eksemplar

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri Prof.  
K.H. Saifuddin Zuhri  
Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

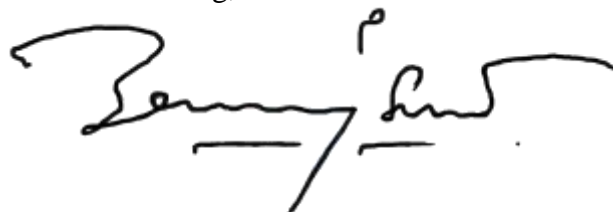
Nama : Andhika Iman Saputra  
NIM : 1423202046  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah  
Judul : **Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga)**

Skripsi tersebut sudah dapat diajukan untuk diujikan dalam rangka memperoleh Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian nota pembimbing saya sampaikan, atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing,



**Dr. Bani Syarif Maula, M.Ag., LL.M.**

NIP. 197506202001121003

## MOTTO

**“Dalam Ketiadaan Keputusan, Kerugian Besar Muncul, Tetapi Suara Yang  
Diberikan Dapat Mendirikan Sebuah Rumah”**

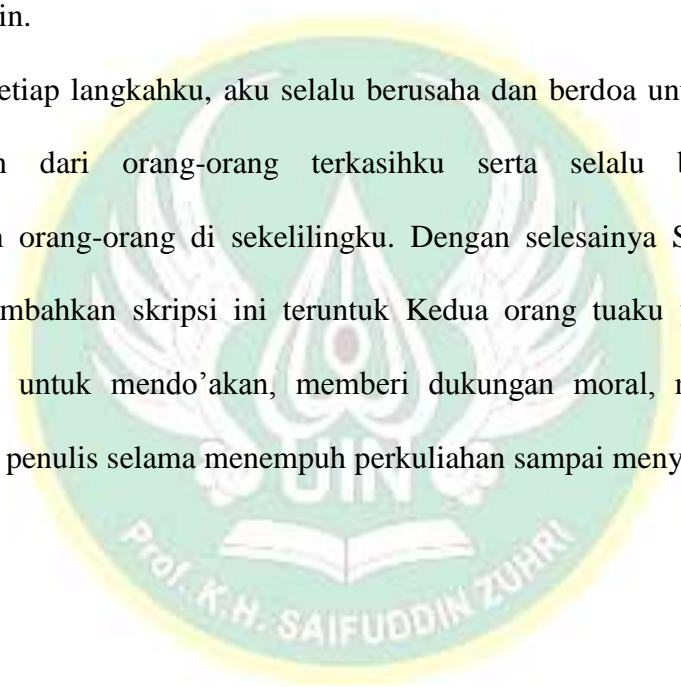
**(Aeschylus)**



## **PERSEMBAHAN**

Tiada kata yang pantas untuk diucapkan kecuali rasa syukur Ku kepada Mu Yaa Rabb. Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT atas segala nikmat dan kemudahan yang telah dikaruniakan kepada hambamu ini. Sholawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada Baginda Nabi Agung Muhammad SAW beserta para keluarga dan SahabatNya, Semoga syafaatNya selalu menyertai kami sebagai umatNya, Aamiin.

Dalam setiap langkahku, aku selalu berusaha dan berdoa untuk mewujudkan harapan-harapan dari orang-orang terkasihku serta selalu berusaha untuk membahagiakan orang-orang di sekelilingku. Dengan selesainya Skripsi ini maka akan aku persembahkan skripsi ini teruntuk Kedua orang tuaku yang tidak akan pernah pensiun untuk mendo'akan, memberi dukungan moral, materiil maupun spiritual kepada penulis selama menempuh perkuliahan sampai menyelesaikan skripsi ini.





**PEMBERIAN GANTI RUGI TANAH PADA PENGADAAN LAHAN PROYEK  
BANDARA JENDRAL BESAR SOEDIRMAN PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten  
Purbalingga)**

**ABSTRAK**

**Andhika Iman Saputra**

**NIM. 1423202046**

Bandara merupakan salah satu fasilitas kepentingan umum yang bisa mendapatkan pengadaan lahan. Pengadaan lahan untuk pembangunan bandara juga terjadi pada proyek pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman yang terletak di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga. Penelitian ini dilakukan untuk Mengetahui mekanisme Pemberian Ganti Rugi Tanah pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga serta bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pemberian ganti rugi tersebut.

Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan *yuridis normatif*. *Yuridis normatif* yaitu jenis pendekatan yang menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat para Ilmuwan hukum. Metode pengumpulan data penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data melalui penelusuran, membaca dan mencatat, tindakan selanjutnya adalah penyusunan data, mengklasifikasinya, yang kemudian dilanjutkan dengan penganalisaan data yang menghasilkan kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa, mekanisme pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan tahapan yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Adapun upaya yang dilakukan dalam pemberian ganti rugi dalam proyek pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman antara lain pemberitahuan/sosialisasi, pengukuran, pendataan, pengolahan data, cross cek hasil pendataan, pengumuman hasil pendataan, musyawarah harga, penghitungan besar ganti rugi, cross cek hasil penghitungan ganti rugi, rekapitulasi penghitungan ganti rugi serta pengajuan pembayaran ganti rugi. Pemberian Ganti Rugi sesuai dengan konsep *Ta'wīd*, dan aspek penting tersebut pada menunaikan akad wajib yang terdapat dalam surat al-Maidah ayat 1 sebagai pedoman serta dengan jalan *Istila'* yaitu tanah yang diperoleh melalui perundingan damai.

***Kata kunci*** : *Ganti Rugi, Pengadaan Lahan, Hukum Islam, dan Bandara Jendral Besar Soedirman*

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam menyusun skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	Ṡa	Ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	E s (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)



ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	.... '....	koma terbalik keatas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	W
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal pendek, vokal rangkap dan vokal panjang.

### 1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	<i>Fathah</i>	<i>Fathah</i>	A
— /	<i>Kasrah</i>	Kasrah	I

و	<i>Ḍammah</i>	ḍammah	U
---	---------------	--------	---

## 2. Vokal Rangkap.

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
<i>Fathah dan ya'</i>	Ai	a dan i	بينكم	<i>Bainakum</i>
<i>Fathah dan Wawu</i>	Au	a dan u	أَوْفُوا	<i>'Aufū</i>

## 3. Vokal Panjang.

Maddah atau vokal panjang yang lambing nya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Fathah + alif ditulis ā	Contoh يَا أَيُّهَا ditulis <i>yā'ayyuhā</i>
Fathah+ ya' ditulis ā	Contoh تَنْسَى ditulis <i>tansā</i>
Kasrah + ya' mati ditulis ī	Contoh تَعْوِيضٌ ditulis <i>ta'wīḍ</i>
Dammah + wawu mati ditulis ū	Contoh أَوْفُوا ditulis <i>'Aufū</i>

## C. Ta' Marbūṭah

### 1. Bila dimatikan, ditulis ḥ:

مُعَامَلَةٌ	Ditulis <i>mu'āmalah</i>
تِجَارَةٌ	Ditulis <i>tijārah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni‘matullāh</i>
-----------	----------------------------

3. Bila *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Raudah al-aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i>

#### D. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

متعدّدة	Ditulis <i>mutāaddidah</i>
وَحَرَّمَ الرَّبَّاءَ	Ditulis <i>wa ḥarrama ar-ribā</i>

#### E. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

الحكم	Ditulis <i>al-ḥukm</i>
الْبَيْعُ	Ditulis <i>al-bai‘u</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

الرِّبَا	Ditulis <i>ar-Ribā</i>
الطَّارِقُ	Ditulis <i>aṭ-ṭāriq</i>

## F. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof.

Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh:

شَيْءٌ	Ditulis <i>syai'un</i>
تَأْخِذٌ	Ditulis <i>ta'khūzu</i>
أَفْضَلٌ	Ditulis <i>afḍalu</i>

## G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا : *wa aḥallāllāhu al-bai'a wa ḥarrama ar-ribā*

وَحَرَّمَ الرِّبَا : *wa ḥarramarribā atau wa ḥarrama ar-ribā*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada junjungan baginda Nabi Muhammad saw beserta keluarga, dan para sahabatnya juga kepada orang-orang yang senantiasa setia kepada beliau hingga hari akhir.

Skripsi ini berjudul **“Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga)”** Merupakan karya ilmiah yang sengaja disusun untuk memenuhi tugas akhir serta sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Syariah (S.H.) pada program Strata 1 Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah, Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

Untuk menyelesaikan skripsi ini, penulis selalu mendapatkan bantuan dan motivasi dari berbagai pihak, baik moril maupun materil. Sebagai ungkapan rasa syukur dan terima kasih sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, maka penulis sampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. K.H. Dr. Muhammad Roqib, M. Ag. Rektor Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto beserta wakil rektor I, II, dan III yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

2. Dr. Supani, S.Ag., M.A. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H., selaku wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., selaku wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Bani Syarif M, LL., M.Ag., selaku wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan Dosen Pembimbingku yang telah ikhlas meluangkan ilmu dan waktunya disela-sela kesibukannya untuk memberikan penulis arahan, bimbingan, saran, kritik, serta motivasinya sehingga penulis menjadi semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
6. Agus Sunaryo, S.H.I., M.S., Ketua Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Universitas Saifuddin Zuhri Purwokerto terima kasih telah memberikan kesempatan untuk saya tetap berjuang menyelesaikan skripsi.
7. Segenap dosen Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri (UIN SAIZU) Purwokerto yang telah memberikan pengetahuan dan ilmunya selama proses perkuliahan
8. Kedua orang tuaku yang tidak akan pernah pension untuk mendo'akan, memberi dukungan moral, materiil maupun spiritual kepada penulis selama menempuh perkuliahan sampai menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman KKN dan PPL yang suah memberikan pengalaman berharga bagi penulis



10. Dan semua pihak yang telah membantu yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Saya menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh ari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun selalu penulis harapkan dari pembaca guna kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Purwokerto, 31 Januari 2022



Andhika Iman Saputra  
NIM. 1423202046



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PEDOMAN TRANSLITRASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB 1           PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Definisi Operasional .....	8
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
E. Kajian Pustaka .....	10
F. Sistematika Pembahasan.....	16
<b>BAB II           TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN GANTI RUGI</b>	

A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	17
1. Definisi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	17
2. Ruang Lingkup Kepentingan Umum .....	23
3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah .....	28
4. Mekanisme Pengadaan Tanah.....	32
B. Ganti Rugi.....	35
1. Pengertian Ganti Rugi .....	35
2. Ganti Rugi Dalam Hukum Positif .....	36
3. Ganti Rugi Dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	37
4. Ganti Rugi Oleh Pemerintah Dengan Alasan Pembangunan Menurut Hukum Islam.....	43

### **BAB III      METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	47
B. Pendekatan Penelitian.....	47
C. Objek Dan Subjek Penelitian .....	48
1. Objek Penelitian .....	48
2. Subjek Penelitian.....	48
D. Teknik Pengumpulan Data .....	48
1. Observasi.....	48
2. Wawancara .....	49
3. Dokumentasi .....	49

E. Teknik Analisis Data .....	50
1. Reduksi Data .....	50
2. Penyajian Data.....	50
3. Kesimpulan.....	50
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>
A. Profil Desa Kemangkon.....	51
1. Gambaran Desa Kemangkon.....	51
2. Struktur organisasi.....	52
3. Data pengadaan lahan.....	53
B. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	54
C. Analisis Hukum Islam Terhadap Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	66
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## **Daftar Lampiran**

Lampiran 1 Surat Keterangan Lulus Seminar proposal

Lampiran 2 Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif

Lampiran 3 Sertifikat BTA PPI

Lampiran 4 Sertifikat Aplikasi Komputer

Lampiran 5 Sertifikat Pengembangan Bahasa Arab

Lampiran 6 Sertifikat Pengembangan Bahasa Inggris

Lampiran 7 Sertifikat PPL

Lampiran 8 Sertifikat KKN

Lampiran 9 Hasil Wawancara



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan suatu daerah adalah suatu keniscayaan dalam kemajuan suatu daerah karena mencapai terwujudnya kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu setiap pemerintah daerah pasti akan membuat program pembangunan sebanyak-banyaknya untuk kemajuan suatu daerah. Namun pembangunan pasti juga ada eksternalitas negatif, mulai dari awal pembangunan bahkan sampai pada operasional dari hasil pembangunan. Terutama dalam awal pembangunan yaitu proses pengadaan tanah, sebagian besar proses pengadaan tanah ini selalu terjadi sengketa.<sup>1</sup>

Tanah memiliki sebagai *social asset* dan *capital asset*. *Social Asset* tanah dikalangan masyarakat (masyarakat hukum adat) Indonesia merupakan sarana pengikat kesatuan sosial untuk hidup dan berkehidupan di atas tanah. Sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan ekonomi. Oleh karena itu pengambilan keputusan dan kebijakan oleh Pemerintah berkaitan dengan tanah harus dilakukan secara hati-hati. Untuk kondisi sosial budaya dan hukum tanah pada masyarakat Indonesia yang beraneka ragam, kehati-hatian ini perlu dicermati untuk menjaga agar tidak

---

<sup>1</sup> Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan Dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, Dan Deformasi* (Yogyakarta: STPN Press, 2016) hlm. 116



menimbulkan disintegrasi pada NKRI. Dengan kata lain politik hukum di bidang pertanahan yang akan dijalankan atau di perankan oleh pemerintah haruslah politik hukum pertanahan yang berusaha menghindari terjadinya konflik dan sengketa antara kepentingan hukum dan kepentingan pembangunan, antara kepentingan hak asasi manusia dengan kepentingan umum, antara kepentingan pemerintah dan kepentingan rakyat banyak, antara kepentingan kesempatan kerja dengan kepentingan perlawanan dan keamanan, antara kepentingan ekonomi dan kepentingan memajukan kesejahteraan rakyat.<sup>2</sup>

Kebutuhan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan pengadaan tanah yang sebagian besar tanah hak warga dan masyarakat, disebabkan tanah negara tidak mencukupi lagi bagi pembangunan tersebut. Konsekuensinya, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah merambah hingga meliputi tanah-tanah milik penduduk yang meliputi tempat tinggal, tempat usaha baik pertanian, perkebunan serta perikanan milik pribadi warga maupun milik masyarakat (tanah kas desa) untuk kegiatan masyarakat juga tanah untuk peribadatan (masjid dan atau mushola).<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ujang Bahar, "Permasalahan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Tahun Ke-38 No.1 Januari-Maret 2008, hlm. 124

<sup>3</sup> Iga Gangga Santi Dewi, "Konflik Tentang Ganti Rugi Non Fisik Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" *Masalah - Masalah Hukum*, Jilid 46 No. 3, Juli 2017, hlm. 282

Pembangunan sarana pendidikan, agama, infrastruktur atau pembangunan fisik lainnya tentu memerlukan lahan yang terkadang dilakukan dengan cara mengambil lahan milik penduduk, atau masyarakat adat (*tanah ulayat*). Dimasa lalu kebutuhan akan lahan tersebut sering dilakukan dengan cara pembebasan tanah dengan penggantian kerugian yang dirasakan tidak seimbang. Karena dalam praktek pembebasan lahan pada masa itu Pemerintah sering lebih mementingkan aspek hak menguasai tanah oleh Negara, dan mengabaikan aspek kemakmuran rakyat. Pada hal sesuai dengan paham Negara kesejahteraan yang dianut Indonesia, pasal 33 ayat (3) UUD 1945 telah menentukan keseimbangan di antara keduanya. Oleh karenanya di era reformasi dan keterbukaan ini sering terjadi kasus individu atau masyarakat yang tanahnya pernah dibebaskan dengan alasan untuk kepentingan umum menggugat atau mempersoalkan kembali ganti rugi yang pernah diterimanya. Akibatnya pembangunan infrastruktur sering terhambat persoalan pembebasan lahan bahkan menggantung terutama apabila tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi.<sup>4</sup>

Latar belakang mengapa perlu diadakan pengadaan tanah, adalah karena adanya pembangunan yang semakin lama semakin meningkat, dan pembangunan tersebut pastilah memerlukan tanah. Pengadaan tanah yang terutama untuk kepentingan umum perlu dilakukan secara cepat namun tidak meninggalkan asas tranparansi, untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia,

---

<sup>4</sup> Ujang Bahar, “Permasalahan Pembayaran”, hlm. 125-126

oleh karena itu harus diwujudkan oleh pemerintah Indonesia. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilakukan melalui penyerahan hak atas tanah. Pemerintah dalam pengadaan tanah dilakukan sesuai yang disepakati dengan pihak-pihak terkait. Pelepasan atau penyerahan hak dilakukan dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah yaitu dengan pemberian ganti rugi.<sup>5</sup>

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dengan cara memberikan ganti rugi yang layak terhadap subyek tanah yang menguasai dan memiliki tanah tersebut. Pembangunan yang dilakukan terhadap tanah yang telah dibebaskan harus diutamakan terhadap kepentingan rakyat yang berada di sekitar tanah yang dilakukan pembangunan khususnya dan masyarakat luas pada umumnya. Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, maka dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur pelaksanaannya menurut UU No. 2 Tahun 2012 tersebut. Setiap tahapan pelaksanaan harus sesuai dan dilalui agar tidak merugikan kepentingan masyarakat terutama mereka yang menguasai dan

---

<sup>5</sup> Abdul Haris Farid Dkk, "Problematika", hlm. 120

memiliki tanah yang terdampak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut.<sup>6</sup>

Bandara merupakan salah satu fasilitas kepentingan umum yang bisa mendapatkan pengadaan lahan. Pengadaan lahan untuk pembangunan bandara juga terjadi pada proyek pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman yang terletak di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga. PT. Angkasa Pura II akan membangun Bandara Jenderal Besar Soedirman di Purbalingga dengan kelas bandara III C, menggunakan lahan yang dimiliki oleh TNI AU di Wirasaba, Kab. Purbalingga. Adanya pembangunan bandara ini perlu dilengkapi dengan studi detil disain fasilitas sisi udara yang meliputi *runway*, *taxiway*, dan *apron*.<sup>7</sup>

Bandara Jenderal Besar Soedirman adalah bandara yang nantinya akan dibangun di Kabupaten Purbalingga, dibangun dengan tujuan memanfaatkan dan mengembangkan Pangkalan Udara (Lanud) TNI AU Wirasaba menjadi penerbangan sipil atau komersial, dengan didukung Keputusan Menteri 160 Tahun 2017 tentang Percepatan Pengoperasian Bandara Jenderal Besar Soedirman. Sebelumnya sudah ada bandar udara di dekat Bandara Jenderal Besar Soedirman yaitu Bandara Tunggul Wulung, namun mengingat kondisi sekitar Bandara Tunggul Wulung yang tidak memungkinkan adanya

---

<sup>6</sup> Abdul Haris Farid Dkk, "Problematika", hlm. 120

<sup>7</sup> Muhammad Yuanto Permana Dan Ervina Ahyudanari, "Disain Fasilitas Sisi Udara Dan Operasional Bandar Udara Jenderal Besar Soedirman, Purbalingga" *Jurnal Transportasi*, Vol. 1, No. 2, 2018, hlm. 78

pengembangan lebih lanjut, maka akan dibangun bandara baru yang potensi pengembangannya bagus.<sup>8</sup>

Potensi pengembangan Bandara Jenderal Besar Soedirman memang sangat baik, selain proses pengembangan Lanud TNI AU wirasaba, juga letak geografis lahan yang luas untuk pembangunan bandara. Dalam pembangunan Bandara Jenderal Besar Soedirman untuk meningkatkan kemampuan pelayanan bandara dibutuhkan pengadaan lahan seluas 250.195,08 m<sup>2</sup> di Kecamatan Kemangkong dan Kecamatan Bukateja.<sup>9</sup> Dari pengadaan lahan akibat pembangunan Bandara Jenderal Besar Soedirman, desa kemangkong merupakan salah satu desa yang sangat terdampak akibat pembangunan bandara. Banyak lahan warga yang menjadi target pengadaan lahan. Maka dari itu pemerintah provinsi dan kabupaten mengupayakan untuk adanya ganti rugi lahan tersebut dengan melakukan koordinasi dengan lembaga pertanahan.

Dalam kasus pemberian ganti rugi untuk pengadaan lahan yang terjadi di Desa Kemangkong karena terdapat pembangunan Bandara Jenderal Besar Soedirman sangat menarik untuk dibahas, pengkajian pemberian ganti rugi serta model penilaian yang dilakukan dalam menakar nilai tanah sangat

---

<sup>8</sup> Muhammad Yuanto Permana Dan Ervina Ahyudanari, "Disain Fasilitas", hlm. 78

<sup>9</sup> Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/51 Tahun 2019 Tentang Persetujuan Penetapan Pengadaan Lahan Untuk Pengembangan Bandar Udara Jendral Besar Soedirman Kabupaten Purbalingga.

menarik untuk dikaji. Pendalaman kajian tersebut juga menarik dibahas jika dikaji dengan Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah atau fiqh muamalah terbagi menjadi dua, yaitu *pertama*, *Al-Mu'āmalah al-Maddiyyah* ialah muamalah yang mengkaji objek yang dijadikan barang dalam proses jual beli (*al-mabi'*) sehingga sebagian ulama berpandangan bahwa *Mu'āmalah Maddiyyah* adalah muamalah yang bersifat kebendaan. Hal ini karena, objek fikih muamalah mencakup benda yang halal, haram dan syubhat untuk diperjualbelikan, benda-benda yang memudaratkan dan benda yang mendatangkan kemaslahatan bagi manusia, serta benda dari beberapa sudut pandang lainnya. Kedua, *Al-Mu'āmalah al-Adābiyyah* ialah muamalah yang ditinjau dari segi cara tukar-menukar benda yang bersumber dari panca indra (*al-hawās al-khamsah*) manusia, yang unsur penegaknya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya jujur, hasad, dengki dan dendam.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengangkat fenomena yang terjadi yaitu adanya kasus pembeberian ganti rugi akibat dari pembangunan Bandara Jenderal Besar Soedirman untuk itu penulis ingin mengangkat dalam bentuk karya ilmiah yang disusun dalam skripsi dengan judul **Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman Perspektif Hukum Islam (Studi**

---

<sup>10</sup> M. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah, Kajian Komprehensif Tentang Teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Dan Penyerapannya Kedalam Peraturan Perundang-Undangan* (Jakarta: UI Press, 2011) hlm. 24



## **Kasus Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga)**

### **B. Definisi Operasional**

Untuk memperjelas maksud atas judul Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah (Studi Kasus Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga), maka penulis sampaikan definisi operasional sebagai berikut:

#### 1. Ganti Rugi

Ganti rugi merupakan penggantian atas uang maupun barang kepada seseorang terhadap kerugian yang di alami. Ganti atas kerugian yaitu penggantian kepada pihak yang dirugikan dalam proses pengadaan tanah dengan dasar layak dan adil.<sup>11</sup>

#### 2. Pengadaan Lahan

Pengadaan tanah merupakan kegiatan mendapatkan tanah dengan jalan mengganti rugi yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Putu Apriliani Kumalasar dan I Ketut Sudiarta “ Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah” *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 3 Tahun 2020, hlm. 310

<sup>12</sup> Abdul Haris Farid Dkk, “Problematika”, hlm. 119-120

### 3. Bandara Jendral Besar Soedirman

Bandara Jendral Besar Soedirman merupakan bandara penerbangan sipil atau komerial yang dibangun oleh PT Angkasa Pura II sebagai pengembang, Bandara yang dibangun diatas tanah seluas 250.195,08 m<sup>2</sup> di Kecamatan Kemangkon dan Kecamatan Bukateja Kabupaten Purbalingga.

### 4. Hukum Ekonomi Syari'ah

Hukum Ekonomi Syari'ah dimaknai juga fikih muamalah, fikih muamalah secara bahasa adalah pemahaman terbatas pada masalah interaksi antara dua orang atau lebih. Sedangkan menurut terminologi (*istilah*) fikih muamalah mempunyai makna yang luas dengan merujuk kepada hukum Allah dalam masalah-masalah yang berkaitan dengan keduniaan. Sedangkan fikih muamalah dalam pengertian lebih sempit adalah segala bentuk transaksi yang membolehkan tukar menukar barang atau jasa.<sup>13</sup>

## C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penjabaran latar belakang adalah:

1. Bagaimana Pemberian Ganti Rugi Tanah pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga?

---

<sup>13</sup> M. Cholil Nafis, *Teori Hukum*, hlm. 24

2. Bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap Pemberian serta penilaian Ganti kerugian Tanah pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga?

#### **D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

##### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Mengetahui bagaimana Pemberian serta penilaian Ganti Rugi Tanah pada Pengadaan Lahan Proyek Bandara Jendral Besar Soedirman di Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga.
- b. Mendeskripsikan dan menganalisis penerapan Hukum Islam terhadap Pemberian dan penilaian Ganti Rugi Tanah Untuk Pengadaan Lahan.

##### 2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk menambah wawasan keilmuan tentang Pemberian Ganti Rugi Tanah Untuk Pengadaan Lahan
- b. Sebagai pengetahuan masyarakat terhadap implementasi hukum Pemberian Ganti Rugi Tanah Untuk Pengadaan Lahan.

#### **E. Kajian Pustaka**

Dalam kajian pustaka ini, penulis berusaha melakukan penelusuran dan penelaahan hasil-hasil penelitian terdahulu yang mempunyai korelasi dengan penelitian penulis. Penelusuran mengenai pemberian ganti rugi serta

pengadaan lahan peneliti lakukan dengan menelusuri baik berupa kitab, buku-buku, jurnal maupun skripsi, yaitu:

Dalam buku yang berjudul “Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan Deformasi (Hasil Penelitian Strategis 2016)” dengan Asih Retno Dewi sebagai penyunting buku. Buku ini diterbitkan oleh STPN Press, 2016 di Yogyakarta.<sup>14</sup> Buku ini merupakan kumpulan hasil penelitian strategi pada tahun 2016 yang dilakukakn oleh Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM). Dalam buku ini berisi tentang berbagai macam penelitian yang bersumber dari problem agraria baik Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Tanah Adat, dan Deformasi.

Dalam tesis yang ditulis oleh Agus Oprasi mahasiswa Pascasarjana Program Studi Magister Kenotkarian Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2009 dengan judul tesis “Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Water Front City Di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat”. Dalam tesis ini dijelaskan bahwa dalam pengadaan tanah untuk proyek tersebut, pemerintah telah memberikan ganti kerugian yang sesuai dengan yang diinginkan oleh pemilik/pemegang hak atas tanah, dan tetap menjunjung tinggi penghormatan

---

<sup>14</sup> Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan Dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, Dan Deformasi* (Yogyakarta: STPN Press, 2016)

terhadap hak-hak atas tanah. dapat dilihat bahwa sampai saat ini pemerintah masih mengutamakan musyawarah dan tidak menempuh upaya *Konsinyasi*. Hambatan yang dihadapi pemerintah adalah mengenai penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian, karena nilai ekonomis tanah ternyata belum dapat menggantikan nilai historis tanah yang telah sekian lama ditempati oleh pemilik/pemegang hak atas tanah, sehingga telah terjalin ikatan emosional yang kuat. Menghadapi hal tersebut pemerintah masih menempuh jalan musyawarah untuk mufakat.<sup>15</sup>

Dalam jurnal yang ditulis oleh Putu Apriliani Kumalasari dan I Ketut Sudiarta dengan judul “Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah”, jurnal yang diterbitkan oleh *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 3 Tahun 2020. Dalam jurnal ini dijelaskan tentang Tujuan hukum agraria nasional sejalan dengan tujuan dari UUD NKRI Tahun 1945 selaku pondasi hukum pembentukan dari UUPA itu sendiri, yakni “*melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, lagi serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial*”. Berdasarkan prihal tersebut maka pada Peraturan DasarDasar Pokok Agraria National, yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 dirumuskan 3 tujuan utama yang mana ingin dicapai.

---

<sup>15</sup> Agus Oprasi, “Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Water Front City Di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat” *Tesis*, Pascasarjana Program Studi Magister Kenotkarian Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

Dari tujuan tersebut dapat dilihat bahwa UUPA digunakan menjadi suatu hal hendak mencapai kemaslahatan serta kemujuran juga keadilan untuk seluruh bangsa Indonesia. Sebelum adanya aturan-aturan pasti yang mengatur mengenai agraria, banyak terjadi konflik mengenai agraria terjadi. Satu dari beberapa konflik yang sering terjadi adalah antara Negara dengan masyarakat mengenai hak penguasaan tanah oleh Negara yang mengatasnamakan kepentingan umum yang kemudian berimplikasi pada hak penguasaan milik perseorangan yang kemudian berakibat pada kesenjangan sosial yang terjadi di masyarakat yang justru berkebalikan dengan tujuan nasional dari UUPA yaitu salah satunya mengedepankan kemaslahatan semua lagi kesamarataan hidupan sosial. Menemukan apa dasar hukum penguasaan tanah serta bermacam bentuk dari kepemilikan tanah dan kepemilikan tanah dari negara merupakan salah satu tujuan dari pembuatan jurnal ini.<sup>16</sup>

Kemudian pada jurnal yang berjudul “Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” yang ditulis oleh Trifosa Tuna dalam jurnal *Lex Administratum*, Vol. II No.3 Juli-Oktober 2014. Dalam jurnal dijelaskan Pengaturan hukum pengadaan tanah dalam menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai dengan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan

---

<sup>16</sup> Putu Apriliani Kumalasar dan I Ketut Sudiarta “ Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah” *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 3 Tahun 2020



sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara sesuai dengan UUD 1945 dan hukum tanah nasional, pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, penilaian Ganti Kerugian, musyawarah penetapan Ganti Kerugian, pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai dengan Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>17</sup>

Kemudian dalam dalam Tesis Misbachudin Mahasiswa Pascasarjana IAIN Purwokerto program studi Hukum Ekonomi Syariah dengan judul Tesis “Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf Pada Proyek Jalan Tol Pejagan Pemalang Di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam”, Hasil Penelitian menunjukkan, pelaksanaan tukar guling (*ruislag*) tanah wakaf pada Proyek Jalan Tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal berjalan sesuai dengan langkah-langkah yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf pada prinsipnya telah mengatur tatacara dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses tersebut. *Pertama*, adanya kepentingan yang mendesak/ darurat untuk kepentingan/

---

<sup>17</sup> Trifosa Tuna, “Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” *Lex Administratum*, Vol. II No.3 Juli-Oktober 2014.



kemaslahatan umum ini dapat dilihat dari pengadaan jalan tol Pejagan-Pemalang ini sangat dibutuhkan untuk kepentingan masyarakat pengguna transportasi darat khususnya di wilayah jalur pesisir Pulau Jawa untuk memecahkan persoalan kemacetan. *Kedua*, tanah penukar seimbang atau lebih baik dibanding tanah yang ditukar. Tim penilai keseimbangan yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tegal telah melaksanakan tugas tersebut dengan menempatkan lokasi tanah penukar lebih strategis dan menguntungkan dengan membandingkannya dari berbagai aspek. *Ketiga*, pelaksanaan tukar guling (ruislag) tersebut harus mendapatkan izin dari Menteri Agama dan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Ini sedang dilakukan oleh nadzir perseorangan tanah wakaf tersebut melalui Rekomendasi Kantor Urusan Agama dan dilanjutkan melalui instansi vertikal dengan dilampiri berbagai persyaratan yang harus dipenuhi. Inilah yang menjadi kendala dan perlu adanya pemikiran para ahli hukum untuk mempermudah proses perizinannya terutama yang terkait kepentingan umum.<sup>18</sup>

## **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika Pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

---

<sup>18</sup> Misbachudin, "Tukar Guling (Ruislag) Tanah Wakaf Pada Proyek Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam" *Tesis*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2018.

Bab I merupakan pendahuluan dari skripsi ini yang berisi mengenai latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II berisi tinjauan umum tentang pemberian ganti rugi, pengadaan tanah dan tinjauan umum tentang Ganti rugi.

Bab III berisi tentang Metode penelitian mengenai jenis penelitian, objek dan subjek penelitian, teknik pengumpulan data serta teknik analisis data.

Bab IV berisi analisis gambaran umum tentang Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga, mekanisme pemberian ganti rugi tanah pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta analisis hukum ekonomi syariah terhadap pemberian ganti rugi tanah pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bab V berisi penutup yang berisi kesimpulan dan saran

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN GANTI RUGI**

#### **A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

##### **1. Definisi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan pemerintah berkaitan dengan tugas dan tanggung jawabnya untuk memajukan kesejahteraan umum. Tugas negara yang demikian, menyebabkan Indonesia tergolong sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*), dan dalam rangka tersebut kepada negara diberikan wewenang untuk menguasai tanah. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Alasan mengapa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu harus dikuasai oleh negara adalah karena bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat.<sup>19</sup>

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau

---

<sup>19</sup> Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan Dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, Dan Deformasi* (Yogyakarta: STPN Press, 2016), hlm. 21.

menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah. Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara pengembang dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah.<sup>20</sup> Konsep dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah.<sup>21</sup>

## 2. Ruang Lingkup Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dengan cara memberikan ganti rugi yang layak terhadap subyek tanah yang

---

<sup>20</sup> Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem*, hlm. 120.

<sup>21</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Malang: Bayu Media, 2007), hlm. 121,

menguasai dan memiliki tanah tersebut.<sup>22</sup> Pengertian kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat, pendapat lain mengatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh masyarakat. Dari dua pengertian kepentingan umum tersebut lebih tepat jika dikatakan bahwa kepentingan umum untuk seluruh lapisan masyarakat. Hal ini dapat dikatakan pembangunan tidak hanya dinikmati di wilayah dimana pembangunan itu berlangsung tapi juga dinikmati oleh wilayah lain. Oleh karena itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan harus sesuai dengan asas: kesepakatan, kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, dan partisipasi.<sup>23</sup>

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan berpedoman pada prinsip-prinsip:<sup>24</sup>

- a. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat yang merupakan bagian dari hak asasi warga negara, sehingga tidak dapat sedemikian rupa dengan mudah diambil untuk kepentingan-kepentingan tertentu termasuk untuk kepentingan umum, tanpa mengindahkan aturan yang ada.
- b. Prinsip kepastian hukum baik dalam pengaturannya dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun dalam proses

---

<sup>22</sup> Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem*, hlm. 121.

<sup>23</sup> Asih Retno Dewi, *Penyelesaian Problem*, hlm. 122.

<sup>24</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 100.

pemberian hak atas tanah kepada instansi Pemerintah sebagai pemangku kepentingan umum.

- c. Prinsip kepastian atas kepentingan umum, menyangkut pengertian, penetapan bidang kegiatan yang masuk dalam katagori kepentingan umum, dengan penegasan adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat, kegiatan benarbenar dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah, dan nyatanya tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan, perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Umum Tata ruang Wilayah.
- d. Prinsip pelaksanaannya dengan cara cepat dan transparan, dengan pembentukan panitia yang kompeten baik untuk Panitia Pengadaan Tanah maupun Tim Penaksir harga tanah, lengkap dengan susunan dan uraian tugasnya secara limitatif.
- e. Prinsip musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah, terutama mengenai hal yang berkaitan dengan kegiatan dan tujuan dari pengadaan tanah tersebut dan juga mengenai penentuan ganti kerugian.
- f. Prinsip pemberian ganti rugi yang layak dan adil atas setiap pengambilan hak atas tanah rakyat, sebab dengan hak atas tanah tersebut sebagai bagian dari aset seseorang yang diperoleh dengan pengorbanan tertentu dan apabila sudah tersaftar telah ada legalitas aset yang diberikan oleh negara dan kepada penerima haknya

biasanya membayar kompensasi kepada negara baik dalam bentuk kewajiban memasukkan uang ke kas negara maupun kewajiban perpajakan. Selain itu harus ditegaskan pengertian ganti rugi yang layak dan adil sehingga diperoleh tolak ukur yang dapat dipedomani dalam pemberian ganti rugi.

- g. Prinsip pembedaan ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan kriteria yang ditentukan secara lilitatif dengan pengadaan tanah yang bukan untuk kepentingan umum (kepentingan pemerintah yang ada unsur komersial/bisnis dan kepentingan swasta), serta penetapan kriteria luasan tanah sekala kecil dengan prosedur pengadaan tanahnya, termasuk dalam hal penggunaan standar dan normalnya seperti kemungkinan penggunaan bantuan Panitia Pengadaan Tanah.

Pranata hukum pengadaan tanah akan lebih utuh dipahami bila tetap berpegang pada konsepsi hukum tanah nasional. Konsepsi hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yakni berupa konsepsi yang ”komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan”.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, “Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis” *Makalah Seminar Nasional*, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan kebijaksanaan Dalam Pemecahannya)” Kerjasama Fakultas Hukum Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 3 Desember 1994, hlm 1.



Menurut Boedi Harsono Konsepsi hukum tanah nasional itu kemudian lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah paling tidak ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah, yaitu:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada ladaan haknya.
- b. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
- c. Cara memperoleh tanah yang dihaki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
- d. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak.
- e. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai gantinya, sedemikian rupa hingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.

- f. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.

### 3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan di dalam Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa: “Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.<sup>26</sup>

Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau

---

<sup>26</sup> Marulak Togatorop, *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hlm. 64.

pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah, yaitu Hukum Perdata. Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>27</sup>

Perbedaannya hanya terdapat pada segi-segi intern administrasinya yaitu pembebasan tanah pada umumnya berdasarkan pada Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, sedangkan pelepasan atau penyerahan hak-hak atas tanah berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Secara hukum kedudukan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yaitu sebagai peraturan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didalamnya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Menurut Boedi Harsono, oleh karena Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan suatu peraturan intern-administrasi, maka tidak mengikat pihak yang mempunyai tanah meskipun ada rumusan yang memberi kesan

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, "Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional" *Makalah*, 1990, hlm. 4.

demikian, dan karena bukan undang-undang, maka tidak dapat dipaksakan berlakunya pada pihak yang mempunyai tanah.<sup>28</sup>

Kedudukan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya Permendagri Nomor 15 tahun 1975 disebut pembebasan tanah. Namun, seiring berjalannya waktu Keppres Nomor 55 tahun 1993 kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum dan perubahan pertama Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan perubahan kedua Perpres Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>29</sup>

Secara rinci dalam untuk melaksanakan ketentuan Pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diatur

---

<sup>28</sup> Marulak Togatorop, *Perlindungan*, hlm. 65.

<sup>29</sup> Marulak Togatorop, *Perlindungan*, hlm. 66.

dalam berbagai peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian di bawah ini:<sup>30</sup>

- a. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata cara Pembebasan Tanah. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 15 Tahun 1975 ini istilah pengadaan tanah tanah tidak dikenal. Istilah yang dipakai dalam PMDN ini adalah pembebasan tanah sebagai cara untuk mendapatkan tanah untuk kepentingan umum. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini diatur mengenai perolehan tanah untuk kepentingan umum, dan untuk kepentingan swasta. Dengan adanya peluang swasta terlibat dalam pengadaan tanah tanah, maka dalam prakteknya terjadi banyak penyimpanganpenyimpangan. Pengadaan tanah yang pada dasarnya tidak untuk mencari keuntungan, namun ketika swasta terlibat di dalamnya maka orientasinya adalah keuntungan (*profit oriented*). Dalam perkembangannya PMDN ini tidak sesuai dengan perkembangan jaman, disamping terjadi banyak penyimpangan dalam pelaksanaannya, maka kemudian diganti dengan keputusan presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

---

<sup>30</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), hlm. 182-185.

b. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Keputusan Presiden ini untuk pertama kali diperkenalkan istilah “Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”. Definisi pengadaan tanah menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah. Dalam Konsideran “Menimbang b” disebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Pengadaan tanah hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum, Keputusan Presiden ini berbeda dengan Peraturan sebelumnya yang memberi kesempatan kepada pihak swasta untuk melaksanakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan bantuan panitia pengadaan tanah, yang seyogyanya merupakan fasilitas bagi pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah. Menurut Keputusan Presiden ini kepentingan umum adalah “kepentingan seluruh lapisan masyarakat”. Kemudian dalam Pasal 5 dibatasi lagi “kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak mencari keuntungan”. Dalam perkembangannya Keputusan Presiden ini tidak sesuai dengan



perkembangan jaman, disamping itu dalam ilmu perundangundangan, secara hirarkhi muatan materi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak selayaknya diatur dalam sebuah Keputusan Presiden. Atas dasar itu kemudian Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ini diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- c. Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengertian pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah. Menurut Peraturan Presiden ini pengadaan tanah dilakukan dengan dua cara yaitu pelepasan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah. Berbeda dengan peraturan sebelumnya “kepentingan umum” didefinisikan kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Tidak ada batasan “ untuk selanjutnya dimiliki oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ini menurut para ahli dianggap peraturan yang sangat represif. Hal itu dapat dilihat dalam Pasal 10 ayat (1), (2), dan (3).



- 1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
  - 2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
  - 3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Atas desakan dan kritikan dari para ahli kemudian Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
- d. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ini sebagai penyempurnaan dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Beberapa Pasal dalam Peraturan Presiden Nomor 36

Tahun 2005 yang diubah oleh Peraturan Presiden ini yaitu Pasal 1 angka 3, Pasal 2, Pasal 3, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 17, dan Pasal 18. Dalam perkembangannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ini tidak sesuai dengan perkembangan jaman. Disamping itu bentuk hukum yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum seharusnya diatur dalam tingkatan Undang-undang, bukan setingkat Peraturan Presiden atau keputusan Presiden. Atas dasar itu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dicabut dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012.

- e. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 ini merupakan produk hukum baru yang menggantikan peraturan perundang-undangan sebelumnya di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian, segala acuan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus didasarkan pada Undang-undang ini. Untuk melaksanakan ketentuan undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam pelaksanaan pengadaan lahan diatur dalam pasal 27 Undang-undang no 2 tahun 2012 yang menyebutkan:<sup>31</sup>

- 1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- 2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a) Inventarisasi Dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Tanah
  - b) Penilaian Ganti Kerugian
  - c) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
  - d) Pemberian Ganti Kerugian
  - e) Pelepasan Tanah Instansi

Bentuk Pemberian ganti rugi yang dimaksud dalam pengadaan lahan tersebut diatur dalam pasal 36, yaitu berupa:<sup>32</sup>

- 1) uang
- 2) tanah pengganti
- 3) permukiman kembali
- 4) kepemilikan saham

---

<sup>31</sup> Pasal 27 Undang-Undang No 2 Tahun 2012

<sup>32</sup> Pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012

5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

#### 4. Mekanisme Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.<sup>33</sup>

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dilakukan oleh pemegang hak atas tanah, dengan Lembaga Pertanahan untuk menentukan besarnya ganti kerugian. Ganti kerugian merupakan penggantian atas nilai tanah dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah. Musyawarah dilakukan paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menentukan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Apabila pihak yang berhak

---

<sup>33</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok*, hlm. 186.

keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri, ia diberikan hak untuk mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam jangka waktu 14 hari sejak putusan Pengadilan Negeri. Putusan Mahkamah Agung/Pengadilan Negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak.<sup>34</sup>

Penggantian terhadap kerugian baik fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Sebagai imbalan pada prinsipnya pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya yang dilepaskan atau diserahkan itu. Jadi idealnya jumlah ganti rugi yang diterima pemegang hak atas tanah harus sama dengan nilai tanah, termasuk benda-benda yang ada di atas tanah.<sup>35</sup>

Bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditentukan dalam Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu:<sup>36</sup>

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti

---

<sup>34</sup> Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>35</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok*, hlm. 187.

<sup>36</sup> Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- c. Pemukiman kembali
- d. Kepemilikan saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dasar perhitungan besarnya ganti kerugian ditentukan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan, nilai jual bangunan dan nilai jual tanaman. Namun seringkali ganti kerugian tidak dapat menggambarkan nilai sebenarnya dari tanah. Bentuk ganti kerugian yang diberikan terhadap bekas pemegang hak ulayat (hak masyarakat hukum adat) adalah dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.<sup>37</sup>

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah. Sedangkan pengadaan tanah untuk pembangunan yang dilakukan oleh pihak swasta dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua pihak. Pembangunan untuk kepentingan swasta tidak diperkenankan minta fasilitas pemerintah untuk membebaskan atau mencabut tanah masyarakat.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok*, hlm. 188.

<sup>38</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok*, hlm. 189.

Apabila upaya pengadaan tanah melalui musyawarah tidak berhasil, dalam arti tidak diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka dapat dilakukan melalui pencabutan hak atas tanah. Upaya ini dilakukan jika lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Pengadaan tanah melalui pencabutan hak diajukan oleh Bupati/Wali Kota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai dengan kewenangannya kepada Presiden melalui kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.<sup>39</sup>

## **B. Ganti Rugi**

### **1. Pengertian Ganti Rugi**

Istilah ganti-rugi tidak hanya dikenal dalam hukum Islam, akan tetapi juga dikenal dalam hukum positif. Berdasarkan hukum positif, ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya. Menurut pasal 1243 KUH Perdata, pengertian ganti rugi lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban untuk mengganti

---

<sup>39</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok*, hlm. 190.



kerugian akibat kelalaian diantara para pihak yang melakukan wanprestasi.<sup>40</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad yang dikutip oleh Yahman, yang dimaksud ganti kerugian yaitu kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai.<sup>41</sup>

## 2. Ganti Rugi Dalam Hukum Positif

Menurut pasal 1248 BW, ganti rugi hanya dapat diberikan sebagai akibat langsung dan seketika dari tidak dipenuhi perikatan. Dalam pasal lain yaitu Pasal 1247 BW membatasi lebih sempit tanggung gugat debitur yang tidak bersifat tipu daya dengan tidak hanya melihat saat wanprestasi, akan tetapi tanggunggugatnya juga dikaitkan dengan pertanyaan apakah kerugian itu dapat diduga pada saat ditutupnya suatu kontrak/perjanjian.<sup>42</sup>

Ganti kerugian diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan, “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah

---

<sup>40</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 1994), hlm. 87.

<sup>41</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan* (Jakarta. Kencana, 2014), hlm. 87

<sup>42</sup> Yahman, *Karakteristik*, hlm. 87.

dilampaukannya.” Dengan demikian, ada dua awal penghitungan ganti kerugian:

- a. Jika dalam perjanjian tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya.
- b. Jika dalam perjanjian telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut. Yang dimaksud dengan ganti kerugian itu ialah ganti kerugian yang timbul karena debitur

### 3. Ganti Rugi Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Gagasan tentang permintaan ganti rugi oleh korban pidana dan perdata sudah sejak awal dinyatakan oleh nash Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Dari nash-nash tersebut para ulama merumuskan berbagai kaidah fiqh tentang ganti rugi, baik dari *ḍamān*, *ta'wīḍ*, dan *garāmah*.<sup>43</sup>

#### a. Ganti Rugi dalam Konsep *Ḍamān*

Ganti rugi dalam fiqh dimasukkan dalam kajian hukum perjanjian dan perikatan Islam. Salah satu terminologi fiqh, ganti rugi ada pada konsep (*ḍamān*) yang secara arti ialah jaminan. Oleh karena itu, *ḍamān* mengandung tiga masalah pokok jaminan, yaitu:<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Iza Hanifuddin, “Ganti Rugi Perspektif Fiqh Ekonomi” *Jurnal Muslim Heritage*. Vol. 5 No 1, Mei 2020, hlm.9.

<sup>44</sup> Aris Anwaril Muttaqin, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti Rugi dalam Hukum Bisnis* (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2013), hlm. 14.

- 1) Jaminan atas utang seseorang.
- 2) Jaminan dalam pengadaan barang.
- 3) Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu, seperti pengadilan.

*Ḍamān* menurut ulama Hanafī adalah memikul tanggungan atas hal yang dituntut.<sup>45</sup> *Ḍamān* menurut ulama Maliki adalah memikul tanggungan dari seseorang karena sebab yang dibenarkan. Jika bukan sesuatu yang dibenarkan, misalnya membeli barang *gaṣab* yang tidak diketahuinya. Maka, hakikat jual beli dan harganya sah, tetapi terkategori *gullah* (harta dan harga *gulūl/corrupt*) yang harus ditanggung ketika rusak atau dikembalikan ketika diketahui sumber asalnya, baik pada barang maupun harganya. Berbeda dengan hibah, si penerima hibah lah yang harus menanggung karena pemberi hibah sudah tidak memilikinya.<sup>46</sup>

Pembagian ganti rugi dengan konsep *Ḍamān* dalam pandangan ulama fiqh, yaitu:<sup>47</sup>

- 1) Menurut Imam Malik bin Anas, ganti rugi ada tiga, yaitu:
  - a) *Ḍamān al-māl* (ganti rugi berkaitan kerugian harta)
  - b) *Ḍamān al-wajh* (ganti rugi berkaitan kerugian fisik)

---

<sup>45</sup> Iza Hanifuddin, “Ganti Rugi”, hlm. 14.

<sup>46</sup> Iza Hanifuddin, “Ganti Rugi”, hlm. 14.

<sup>47</sup> Iza Hanifuddin, “Ganti Rugi”, hlm. 14.

- c) *ḍamān al-talab* (ganti rugi berkaitan kerugian di luar materi dan fisik, waktu dan kesempatan misalnya)
- 2) Menurut Imam Syafi'i *ḍamān* diartikan kesediaan menjamin, yaitu ada tiga macam:
- a) *ḍamān dayn* (kesediaan menjamin hutang seseorang)
- b) *ḍamān radd al-‘ayn* (kesediaan menjamin penyerahan barang)
- c) *ḍamān ihdār syak* (al-Badan) (kesediaan menjamin menghadirkan seseorang)
- 3) Menurut Imam Ahmad bin Hanbal, Ia juga memaknai *ḍamān* sebagai menjamin hutang, hak, janji atau amanah, dan objek barang dagangan yang terdiri dari:
- a) *ḍamān al-dayn al-hāl*
- b) *ḍamān al-a‘yān*,
- c) *ḍamān al-amaānah*
- d) *ḍamān ‘uhdah al-maḅ‘*

Dalam konteks tanggung jawab berkaitan dengan ganti rugi, terdapat dua konsep yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) *Ḍamān al-‘Aqd*, yaitu tanggung jawab perdata dalam bentuk kesiapan memberikan ganti rugi atas sebab adanya ingkar akad.

Ganti rugi ini didasarkan pada peristiwa akad yang dilakukan oleh dua pihak.

2) *Damān al-‘Udwān*, yaitu tanggung jawab perdata dalam bentuk kesiapan memberikan ganti rugi atas sebab perbuatan yang merugikan (*al-fi‘l al-dār*) atau dalam istilah Hukum Perdata disebut perbuatan melawan hukum. Ganti rugi ini didasarkan pada undang-undang karena ada perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal ini, terdapat penjelasan lain bahwa ada dua sebab terjadinya ganti rugi, yaitu:

- a) Tidak melaksanakan akad.
- b) Alfa dalam melaksanakan akad.

b. Ganti Rugi dalam Konsep *Garāmah*

Istilah lain yang digunakan untuk denda ialah *al-Garāmah* yang secara bahasa berarti denda itu sendiri.<sup>48</sup> *Garāmah* juga berarti tiap perbuatan yang melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain yang menyebabkan pelakunya mengganti kerugian tersebut.<sup>49</sup> Penggantian kerugian tersebut bisa berupa materi atau

---

<sup>48</sup> Adib Bisri, dkk, *Al-Bisri, Kamus Indonesia-Arab, Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progressive, 1999), hlm. 60.

<sup>49</sup> Aris Anwaril Muttaqin, *Sistem Transaksi*,. hlm. 12.

benda yang harus dibayarkan oleh pelanggarnya, atau membayar harta sebagai sanksi atas perbuatannya.<sup>50</sup>

Secara bahasa, *garāmah* berarti denda, sedangkan denda dalam bahasa Indonesia mempunyai arti:

- a) Hukuman yang dijatuhkan oleh hakim berupa keharusan membayar sejumlah uang atau hukuman kurungan
- b) Uang yang harus dibayarkan sebagai hukuman karena melanggar aturan, undang-undang, dan sebagainya. Jika tidak mau membayar, maka pilihan akan jatuh ke hukuman kurungan.<sup>51</sup> Biasanya, sesuatu yang ditunaikan itu menjadi hutang ketika belum direalisasikan. Oleh karena itu, dari kata *garāmah* muncul istilah *guram* dan *gārim* yang artinya hutang dan orang yang banyak hutang.
- c. Ganti Rugi dalam Konsep *Ta'wīd*

Dalam fiqh kontemporer ganti rugi atau kompensasi disebut dengan istilah (*al-Ta'wīd*). *Ta'wīd* adalah mengganti sesuatu yang rusak dengan sesuatu yang sejenis atau dengan sesuatu yang sama nilainya. *Ta'wīd* adalah mengganti sesuatu yang rusak dengan sesuatu yang sejenis atau dengan sesuatu yang sama nilainya. Perkataan *Ta'wīd* berasal dari *'iwād* yang artinya ganti atau

<sup>50</sup> Asadulloh Al-Faruk, *Hukum Pidana Dalam Sistem Hukum Islam* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 82.

<sup>51</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), hlm. 279.

kompensasi. *Ta'wīd* secara bahasa berarti mengganti kerugian atau membayar kompensasi. Adapun menurut istilah adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran. Menurut Wahbah al-Zuhaili, *Ta'wīd* ialah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan. *Ta'wīd* ialah ganti rugi atau sesuatu yang ditukar atau yang dijadikan penukaran terhadap sesuatu yang hilang atau tidak ada, sedangkan rugi berarti sesuatu yang dijual di bawah modal sehingga tidak mendapatkan laba.<sup>52</sup>

*Ta'wīd* yang dimaksudkan untuk menutupi kerugian yang dialami oleh salah satu pihak, bisa diwujudkan berupa benda atau dapat berupa uang tunai.<sup>53</sup> Dalam penjelasan lain, ketentuan umum yang berlaku pada ganti rugi bisa berupa:<sup>54</sup>

- 1) Menutup kerugian dalam bentuk benda.
- 2) Memperbaiki benda yang rusak menjadi utuh kembali seperti semula selama dimungkinkan. Apabila sulit dilakukan maka wajib menggantinya dengan benda yang sama atau dengan uang.
- 3) Ganti rugi karena penundaan pembayaran oleh orang yang mampu didasarkan pada kerugian yang terjadi secara riil akibat

---

<sup>52</sup> Iza Hanifuddin, "Ganti Rugi", hlm. 9.

<sup>53</sup> Khoiro Aulit Taufiqo, "Analisis Pengelolaan Dana Ta'wid di BNI Syariah Kota Semarang" *Skripsi*, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016, hlm. 13.

<sup>54</sup> Oni Sahroni dan Adiwarmanto A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 155-157.



penundaan pembayaran dan kerugian itu merupakan akibat logis dari keterlambatan pembayaran tersebut.

#### 4. Ganti Rugi Oleh Pemerintah Dengan Alasan Pembangunan Menurut Hukum Islam

Penghapusan hak milik tanah individu untuk kepentingan umum, pemerintah atau khalifah harus mengganti ganti kerugian atas hak atas tanah tersebut. Ganti kerugian ini dapat di musyawarahkan bentuknya supaya tidak merugikan pemilik hak tanah, dalam melakukan musawarah ganti kerugian harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam fikih Islam yaitu, *Pertama*, penentuan ganti rugi tersebut tidak menyalahi hukum syari'at Islam, *kedua*, harus sama ridha dan ada pilihan antara kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan dan tipuan dari pihak lain. *Ketiga*, harus jelas tujuannya agar tidak ada kesalah pahaman diantara para pihak tentang apa yang telah dikerjakan di kemudian hari.

Dalam masalah ganti rugi pencabutan hak, pemerintah harus mengedepankan beberapa prinsip:<sup>55</sup>

##### a. Menjaga kehormatan manusia

Dalam menetapkan bentuk dan besar ganti rugi manusia (pemilik tanah) harus dihormati apalagi mereka suda mengorbankan

---

<sup>55</sup> Rika fitriani, "Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum Uupa (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatera Di Wilayah Bakauhenikabupaten Lampung Selatan)", *Tesis*, Lampung: Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2018, hlm. 35-36.

hak miliknya demi kepentingan umum. Oleh karena itu pemilik tanah perlu diberi jasa tersendiri yang dapat meningkatkan tarap hidupnya, bukan sebaliknya rakyat akan semakin lebih sengsara.

b. Keadilan

Keadilan berarti memberikan kepada seseorang sesuatu haknya secara seimbang (proporsional) antara jasa yang diberikan dengan imbalan yang diterimanya. Allah berfirman dalam surat al-Hujarat ayat 9:

...وَأَقْسَطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

...dan berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.

c. Menarik Manfaat dan menghindarkan mudarat

Pembangunan adalah untuk rakyat atau dengan kata lain untuk kemaslahatan umum jangan sampai rakyat justru menjadi korban pembangunan.

d. Kesukarelaan

Fikih Islam memandang bahwa pada dasarnya pembebasan tanah rakyat untuk kepentingan apapun hanya bisa dilaksanakan atas dasar prinsip kesukarelaan dari pihak pemilik baik dalam bentuk jual beli atau hibah, wakaf atau sedekah lainnya.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah untuk suatu kepentingan. Dalam Islam proses pengadaan tanah tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu *Istila'* dan *Istiqrar*.<sup>56</sup>

a. *Istila'*

Adalah penguasaan tanah yang dilakukan melalui perang, pembebasan, atau cara pendudukan lain tanpa kekerasan. Tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah dari pihak lain dengan cara *istila'*, akan menjadi berbeda statusnya sesuai dengan proses dan cara pengambilalihannya terbagi menjadi tiga kategori:

- 1) Dikuasai secara paksa dalam suatu peperangan
- 2) ditinggalkan oleh pemiliknya (melarikan diri) dalam situasi perang, yang dikuasai oleh tanah negara dan diperuntukkan kemaslahatan rakyat.
- 3) Tanah yang diperoleh pemerintah melalui perundingan damai. Tanah ini dapat menjadi tanah-negara, atau tetap menjadi tanah milik bagi pemilik lama dengan ketentuan membayar *kharaj* (retribusi)/bagi hasil yang diatur oleh Imam.

---

<sup>56</sup> Iffatin Nur, "Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih", *Jurnal Ahkam*, Vol. 2, No. 1, Juli 2014, hlm 151-152.

b. *Istiqrar*

Yakni penguasaan melalui pewarisan secara turun temurun atau alih milik dari orang lain dengan jual beli, dan lain sebagainya.

Tanah-tanah yang dikuasai karena Istiqrar, diantaranya adalah:

- 1) tanah dengan hak milik (*arḍun mamlukah*) baik yang dibudidayakan (*al-Arḍul amirah*), atau untuk pemukiman, pertanian.
- 2) Tanah bebas merupakan tanah yang belum ditetapkan pemiliknya, masih langsung dibawah wewenang pemerintah.



### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu, penelitian langsung kepada lokasi penelitian yaitu di Desa Kemangkong Kecamatan Kemangkong Kabupaten Purbalingga, salah satu desa yang terkena dampak paling luas karena adanya pengadaan lahan untuk proyek Bandara Jendral Besar Soedirman.

##### **B. Pendekatan Penelitian**

Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.<sup>57</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukang terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm 15.

<sup>58</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum*, hlm 15.

### **C. Objek Dan Subjek Penelitian**

#### 1. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sasaran penelitian<sup>59</sup>. Objek Penelitian yaitu penilaian ganti rugi atas pengadaan lahan untuk proyek Bandara Jendral Besar Soedirman.

#### 2. Subjek Penelitian

Subjek Penelitian merupakan seseorang atau tempat maupun benda yang diteliti.<sup>60</sup> Subjek Penelitian ini yaitu masyarakat desa Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga yang mempunyai tanah akan tetapi di ganti rugi karena proyek Bandara Jendral Besar Soedirman.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

#### 1. Observasi

Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Observasi dilakukan di tanah warga yang berada Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga yang terkena dampak pengadaan lahan untuk proyek Bandara Jendral Besar Soedirman.

---

<sup>59</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1998, hlm.862.

<sup>60</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm.862.

## 2. Wawancara

Wawancara adalah komunikasi penulis dengan narasumber berupa tanya jawab.<sup>61</sup> Wawancara dilakukan dengan beberapa sumber yaitu:

- a. Bapak Sadir Sekertaris Pemerintah desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga pada tanggal 17 Januari 2022.
- b. Bapak Bambang dan Slamet Supriyanto. Warga desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga yang mempunyai tanah yang terkena dampak pengadaan lahan untuk proyek Bandara Jendral Besar Soedirman.

## 3. Dokumentasi

Metode dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data dari subyek penelitian.<sup>62</sup> Bahan-bahan dokumen dalam metode dokumentasi yang relevan dengan penelitian ini.<sup>63</sup>

Dalam penelitian ini penulis akan mengumpulkan melalui dalam bentuk foto lahan tanah, sertifikat tanah, Surat Keputusan struktur desa berada Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga serta dokumentasi data yang mendukung dalam penelitian ini.

---

<sup>61</sup> Gulo W, Metodologi Penelitian (t.k.: t.p., t.t.), hlm. 119.

<sup>62</sup> Sukandarrumidi, Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), hlm. 100.

<sup>63</sup> Soejono dan Abdurrahman, Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan (Jakarta: Rineka, 1999), hlm. 8.



## E. Teknik Analisis data

Analisis data penelitian adalah analisis *deskriptif kualitatif*. Analisis penelitian ini menggunakan model Milles dan Huberman dengan menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>64</sup>

### 1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Merangkum pokok fokus penting yang dicari dengan bentuk gambaran yang jelas.

### 2. Penyajian Data (*Data Display*)

Dalam hal ini penulis menariskan data dengan bentuk paragraf dan kalimat sehingga data disajikan dengan baik dan mudah dicari kebenaran atas sumbernya.

### 3. Kesimpulan

Kesimpulan diambil dari data yang disajikan, dengan mengambil dasar atas apa yang diperoleh kemudian memverifikasinya.

---

<sup>64</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan: Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, hlm. 335-345

## BAB IV

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### A. Profil Desa Kemangkon

##### 1. Gambaran Desa Kemangkon

Asal usul berdirinya Desa Kemangkon, pada zaman dahulu menyakini bahwa Desa Kemangkon mempunyai kapunden yang hingga saat ini dipercaya oleh masyarakat Kemangkon. Kapunden tersebut mempunyai nama Mbah Mangku, dan bentuknya besar sehingga Desa Kemangkon termasuk desa mistis. Sejarah yang banyak diceritakan oleh masyarakat Desa Kemangkon bahwa Kemangkon mempunyai arti “Gemah Ripah Loh Jinawi” yaitu penuh dengan ketentraman dan kenyamanan.<sup>65</sup>

Pada tahun 2019 sampai 2020 dengan adanya pengadaan tanah untuk pengembangan Bandara Bandara Jendral Besar Soedirman dengan luas 250.195.08 m<sup>2</sup> mengakibatkan Desa Kemangkon bagian timur terkena dampak pengadaan lahan tersebut.<sup>66</sup>

Secara geografis wilayah Desa Kemangkon terletak diantara:<sup>67</sup>

- a. Sebelah Timur : Desa Wirasaba Dan Bandara Bandara Jendral  
Besar Soedirman
- b. Sebelah Selatan : Sungai Serayu

---

<sup>65</sup> Hasil Observasi Pemerintah Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

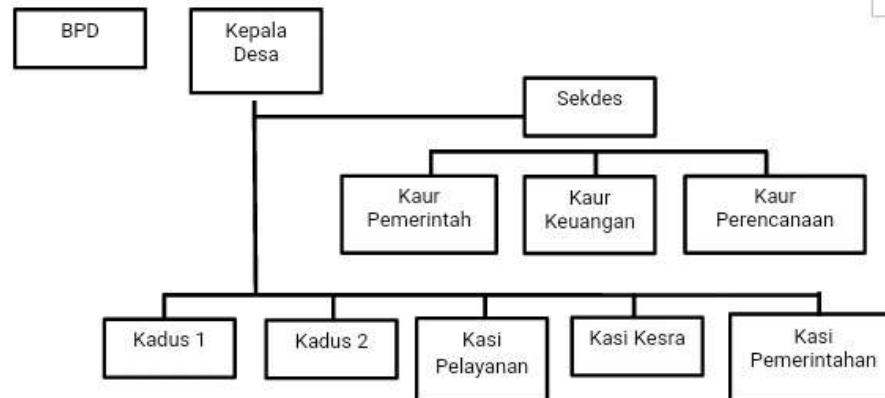
<sup>66</sup> Hasil Observasi Pemerintah Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

<sup>67</sup> Hasil Observasi Pemerintah Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

c. Sebelah Barat : Desa Kedung Legok

d. Sebelah Utara : Desa Penican

## 2. Struktur organisasi



Mengingat unit pemerintahan desa adalah bagian integral dari pemerintahan nasional, maka pembahasan tentang tugas dan fungsi pemerintah desa tidak terlepas dari tugas dan fungsi pemerintahan nasional seperti yang telah diuraikan dalam Undang-Undang nomor 32 tahun 2004 pada pasal 127 tentang tugas pokok Kepala Desa yaitu :

- a. Pelaksanaan kegiatan pemerintahan desa
- b. Pemberdayaan masyarakat
- c. Pelayanan masyarakat
- d. Penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum
- e. Pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum

Pemerintah desa sebagai unit pemerintahan terendah mempunyai 3 fungsi pokok yaitu :

- a. Pelayanan kepada masyarakat
- b. Fungsi operasional atau manajemen pembangunan,
- c. Fungsi ketatausahaan atau registrasi

Dalam pemerintah Desa Kemangkon juga terdapat lembaga kemasyarakatan yang membantu pemerintahan untuk kemaslahatan dan tercapainya kesejahteraan bersama bagi masyarakat Desa Kemangkon. Lembaga-lembaga tersebut antara lain:<sup>68</sup>

- a. LKMD
- b. PKK
- c. KARANG TARUNA
- d. RW
- e. RT
- f. GAPOKTAN

### 3. Data pengadaan lahan

Jumlah penduduk Desa kemangkon sebagai berikut:<sup>69</sup>

Pria	:	2.131 Jiwa
Wanita	:	2.224 Jiwa
<b>Jumlah</b>	:	<b>4.355 Jiwa</b>

<sup>68</sup> Hasil Observasi Pemerintah Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

<sup>69</sup> Hasil Observasi Pemerintah Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

Kemudian dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis kepada Bapak Sadir bahwa terdapat 73 keluarga yang terkena dampak pengadaan lahan pada proyek Bandara Jendral Besar Soedirman dengan luas tanah mencapai 5.8 ha.<sup>70</sup>

## **B. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Tanah yang diperlukan dan diinginkan untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah yang digadang-gadang untuk keperluan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, maka dalam hal ini diperlukan jaminan, baik bagi pihak warga negara maupun bagi pihak pemerintah. Dalam hal mengisi pembangunan berkelanjutan ini, maka pemerintah memerlukan tanah sehingga untuk mendapatkan tanah itu pemerintah mau tidak mau harus mengadakan pencabutan hak atas tanah lagi pembebasan hak atas tanah bagi rakyat yang memiliki tanah tersebut, agar tanah tersebut menjadi milik pemerintah dan dapat digunakan hendak pembangunan lagi demi kepentingan umum.<sup>71</sup>

Pengadaan lahan untuk kepentingan umum pada proyek Bandara Jendral Besar Soedirman juga merupakan salah satu bentuk kewenangan pemerintah dalam rangka untuk memajukan transportasi udara dimana dalam

---

<sup>70</sup> Hasil Wawancara Bapak Sadir Selaku Sekretaris Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

<sup>71</sup> Putu Apriliani Kumalasari Dan I Ketut Sudiarta, "Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah" *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 3 Tahun 2020, hlm. 309.

penentuan lokasi, Purbalingga merupakan salah satu tempat yang strategis di Karisidenan Banyumas. Pengambilan letak di Lanud Wirasaba juga menjadi poin penting dalam penentuan lokasi karena sudah terdapat sebelumnya landasan udara dan juga lahan yang luas jarang pemukiman. Akan tetapi tentu saja dalam rangka pengadaan lahan tentu saja masih ada pemukiman atau bangunan yang masih terkena dampak dari pembangunan Bandara.

Undang-Undang No 2 Tahun 2012 merupakan undang-undang yang ditunggu tunggu, peraturan perundang-undangan yang sebelumnya dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang kehilangan tanahnya. Undang- undang ini diharapkan pelaksanaannya dapat memenuhi rasa keadilan setiap orang yang tanahnya direlakan atau wajib diserahkan bagi pembangunan. Pengertian Pengadaan Tanah menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>72</sup> Dilihat dari isi pasal tersebut diketahui bahwa dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah harus dengan cara memberi ganti kerugian yang layak.

Dalam pasal 11 disebutkan “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan

---

<sup>72</sup> Pasal 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara”.<sup>73</sup>

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah ini hanya boleh dilakukan oleh pemerintah dan tanahnya juga dimiliki oleh pemerintah.

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

#### 1. Perencanaan

Dalam pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan ”Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.<sup>74</sup> Kemudian dilanjutkan kembali “Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan”.<sup>75</sup>

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:<sup>76</sup>

##### a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;

---

<sup>73</sup> Pasal 11 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>74</sup> Pasal 14 ayat 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>75</sup> Pasal 14 ayat 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>76</sup> Pasal 15 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.



- 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.

## 2. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:<sup>77</sup>

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- a. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- b. Konsultasi Publik rencana pembangunan Pemberitahuan rencana
- c. pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

---

<sup>77</sup> Pasal 16 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

### 3. 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, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yakni berisi tentang pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah serta pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.<sup>78</sup>

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:<sup>79</sup>

- 1) Tanah
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah
- 3) Bangunan
- 4) Tanaman
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau Kerugian lain yang

---

<sup>78</sup> Pasal 28 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>79</sup> Pasal 33 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

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.<sup>80</sup>

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.<sup>81</sup>

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:<sup>82</sup>

- 1) Melakukan pelepasan hak; dan
- 2) Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

---

<sup>80</sup> Pasal 37 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>81</sup> Pasal 38 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>82</sup> Pasal 41 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

e. Pelepasan tanah Instansi.

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:<sup>83</sup>

- 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.

4. Penyerahan hasil.

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:<sup>84</sup>

- a. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah.

---

<sup>83</sup> Pasal 46 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>84</sup> Pasal 48 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Dalam mekanisme pengadaan lahan untuk pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman, upaya yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pemberitahuan/sosialisasi

Dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai maksud dan tujuan dilaksanakannya Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman, telah dilakukan kegiatan pemberitahuan/sosialisasi di Kantor Kepala Desa Kemangkon. Sosialisasi dilakukan oleh pihak pengembang yaitu Dinas Perhubungan.<sup>85</sup>

2. Pengukuran

Dalam pengukuran ini dilakukan oleh beberapa pihak, antara lain pemilik tanah, Dinas Perhubungan Kabupaten Purbalingga Dan Provinsi, BPN Kabupaten Purbalingga, Pemerintah Desa Kemangkon dan tim penilai (*appraisal*).<sup>86</sup>

3. Pendataan

Untuk mengetahui secara jelas dan terperinci terkait dengan kepemilikan tanah, bangunan dan tanaman yang terkena Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman.

---

<sup>85</sup> Hasil Wawancara Bapak Sadir Selaku Sekretaris Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

<sup>86</sup> Hasil Wawancara Bapak Sadir Selaku Sekretaris Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.

#### 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 Kemangkon.

#### 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 Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman, maka dibuat pengumuman hasil pendataan yang ditempel di Kantor Desa Kemangkon.

#### 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 di masyarakat, penilain tersebut

dilakukan oleh tim *appraisal* dengan harga yaitu Rp. 309.000/m atau 4.326.000/ubin.<sup>87</sup>

8. Penghitungan besar ganti rugi

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

9. Cross cek hasil penghitungan ganti rugi

Untuk memberikan kesempatan kepada warga masyarakat dalam pengajuan keberatan atas penghitungan besarnya ganti 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 pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman.

Jika dilihat dari tujuan utama dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sekaligus mewujudkan keadilan dan memberikan manfaat baik bagi

---

<sup>87</sup> Hasil Wawancara Bapak Sadir Selaku Sekretaris Desa Kemangkon Pada Tanggal 17 Januari 2022.



masyarakat pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang tanahnya dipergunakan bagi pembangunan. Ukuran keadilan memang sulit untuk ditentukan, apalagi jika dikaitkan dengan penerapan suatu peraturan. Keadilan merupakan salah satu cita-cita hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia. Bagi bangsa Indonesia, sesuai dengan falsafah Pancasila, maka paling tepat kiranya untuk menerapkan Asas Keadilan Sosial. Keadilan itu sendiri bersifat universal, jauh dalam lubuk hati setiap orang, ada kesepakatan tentang sesuatu yang dipandang sebagai adil dan tidak adil itu. Adil menurut pandangan orang per-orang adalah berbeda. Perbedaan tersebut dikarenakan ada ukuran tercapainya kepuasan baik secara lahiriah atau bathiniah, dan atau kepuasan keduanya secara lahiriah maupun bathiniah.

Keadilan dalam memberi ganti kerugian diterjemahkan sebagai mewujudkan penghormatan kepada seorang yang haknya dikurangi dengan memberikan imbalan berupa sesuatu yang setara dengan keadaannya sebelum hak tersebut dikurangi atau diambil, sehingga yang bersangkutan tidak mengalami *degradasi* kesejahteraan.<sup>88</sup>

Berdasarkan hasil dari penemuan penulis, penerapan asas yang dilakukan pemerintah dalam pengadaan tanah pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman ada beberapa asas yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 asas yang diterapkan pemerintah adalah:

---

<sup>88</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: KOMPAS 2007), hlm. 180.

### 1. Asas keadilan

Berdasarkan maksud dari asas keadilan dalam pasal ini yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Dalam hal ini pihak penyelenggara sudah menjamin penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dengan mengganti uang ganti rugi yang sesuai dengan hasil penilaian dari tim *Appraisal*, sehingga masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan merasa haknya tertuanikan. Pemerintah dalam hal ini telah memberikan harga ganti rugi di atas harga biasa.

### 2. Asas kemanfaatan

Atas dasar maksud asas kemanfaatan dalam pasal ini adalah hasil pengadaan tanah yang dimaksud mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara. Pembangunan adalah untuk rakyat atau dengan kata lain untuk kemaslahatan umum jangan sampai rakyat justru menjadi korban pembangunan. Dalam hal pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman sejauh ini masyarakat Desa Kemangkon belum mendapatkan manfaat yang cukup besar, dimana bandara sudah beroperasi akan tetapi belum maksimal karena sangat sepi orang yang menggunakan jasa penerbangan di Bandara Jendral Besar Soedirman. Adanya bandara diharapkan menjadi peluang bagi warga sekitar maupun bagi Desa Kemangkon untuk meningkatkan

ekonomi masyarakat, banyaknya pengunjung diharapkan menjadi lahan usaha baru untuk warga sekitar maupun bagi Desa Kemangkon..

### C. Analisis Hukum Islam Terhadap Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tanah memiliki keterikatan dan keterkaitan yang sangat erat dengan individu pemiliknya. Dengan kelompok Pengelolanya. Tanah mempunyai hubungan filosofis, antropologis dan spiritual dengan kaum yang menguasainya. Bahkan tanah menjadi salah satu unsur atau syarat adanya negara.

Dalam Pemberian Ganti Rugi menurut hukum Islam, bahwa Gagasan tentang permintaan ganti rugi sudah sejak awal dinyatakan oleh nash Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Dari nash-nash tersebut para ulama merumuskan berbagai kaidah fiqh tentang ganti rugi, baik dari *ḍamān*, *ta'wīd*, dan *garāmah*.<sup>89</sup>

Dalam Hal Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada proyek Pembangunan Bandara Jendral Besar teradapat beberapa aspek penting, antara lain:

#### 1. Menunaikan Akad Wajib

Bila merujuk pada surat Al-Maidah ayat 1, menyebutkan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

<sup>89</sup> Iza Hanifuddin, "Ganti Rugi Perspektif Fiqh Ekonomi" *Jurnal Muslim Heritage*. Vol. 5 No 1, Mei 2020, hlm.9.

Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah aqad-aqad itu...

Maka menunaikan akad oleh para pihak yang berakad hukumnya wajib. Tentu saja, akad yang ditunaikan harus merujuk terhadap apa-apa yang diperjanjikan dalam akad. Sehingga para pihak yang berakad secara otomatis mengikat. Karena mengikat, bila para pihak tidak melaksanakan akadnya, maka pihak yang dirugikan boleh melakukan tuntutan hukum. Sehingga pihak yang dirugikan boleh menuntut pihak yang merugikan dirinya.

Kemudian surat Al-Maidah ayat 1 juga dipertegas kembali dalam surat al-Isra ayat 34, bahwa:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا  
 ...dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.

Penafsiran al-Baidawi terhadap ayat tersebut lebih mengarah pada *wa'ad* (*wa'dun*). Hal tersebut nampak dari kelanjutan penafsirannya, bahwa bagi pelanggar janji (*wa'ad*) akan mendapatkan sanksi moril berupa cela'an dari manusia. Karena hanya bersifat sanksi moril, maka hal tersebut masuk ke dalam kategori *wa'ad*, dan *wa'ad* tidak mengikat secara hukum. Sedangkan al-Razi menafsirkan ayat tersebut mengarah terhadap akad (*aqdun*). Hal tersebut dibuktikan dengan adanya

keterangan bahwa keberadaan janji menjadi penanda apakah suatu ikatan sah atau tidak sah.<sup>90</sup>

## 2. Pertanggung Jawaban Atas Kerugian Akad

Pertanggung jawaban setiap akad yang telah diperjanjikan antara para pihak adalah wajib. Bila ada kerugian atas akad yang dilaksanakan oleh para pihak, maka kerugian tersebut berhak untuk dituntut dan harus ditunaikan (dibayarkan). Tentu saja, kerugian tersebut harus didasarkan terhadap biaya riil (*real cost*) yang dikeluarkan oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam hal ini pihak pengembang yaitu dinas perhubungan wajib bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh warga Desa Kemangkon. Dengan pergantian tanah dengan uang yang sebanding.

## 3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah, kelalaian suatu pihak dalam memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain yang seharusnya ditunaikannya berdasarkan perikatan yang telah dibuat.<sup>91</sup> Kriteria dalam wanprestasi salah satunya adalah tertadapat dalam pasal 1274 HUHPerdata yang menyebutkan bahwa “*kerugian yang dapat diduga karena membuat perikatan*”. Hal ini sesuai dengan kasus Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada proyek Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman, bahwa pihak Dinas

<sup>90</sup> Hamli Syaifullah, “*Ta’wid Dan Ta’zir Perspektif Mufassir Klasik Dan Implementasinya Di Bank Syariah*” *Malia: Journal Of Islamic Banking And Finance*, Vol. 5 No.1, 2021, hlm. 35.

<sup>91</sup> Ridwan Halim A, *Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2005), hlm.158.

Perhubungan melakukan perikatan perjanjian terhadap warga Desa Kemangkong dengan menggunakan tanah warga Desa Kemangkong untuk dibangun bandara.

Proses ganti rugi perlu memenuhi sebab yang ada atau kausal yang terjadi terutama perjanjian akan mengakibatkan warga dirugikan karena tanah mereka yang terdampak. Menurut hukum Islam, pengalihan hak tanah dengan cara *istila'* dapat digunakan dalam perjanjian yang ada, dimana Tanah yang diperoleh pemerintah melalui perundingan damai dengan warga yang dirugikan dengan ketentuan membayar ganti rugi berupa uang oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perhubungan.

Dalam Hukum Islam seseorang dapat dikatakan memiliki hak milik terhadap tanah dapat dilihat dari hubungan seseorang tersebut dengan tanah yang dimilikinya. Jika kepemilikan tanah tersebut benar dimiliki maka seseorang tersebut memiliki kewenangan khusus untuk melakukan transaksi terhadapnya, sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya. Artinya, ketika seseorang telah memiliki hak atas tanah dengan jalan yang di benarkan *syara'* maka ia memiliki kewenangan khusus atasnya, ia memiliki kekhususan untuk mengambil manfaat atau bertransaksi atasnya sepanjang tidak ada halangan *syara'* yang mencegahnya.

Dalam Hal Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada proyek Pembangunan Bandara Jendral Besar



Soedirman sesuai dengan Konsep *Ta'wīd*. *Ta'wīd* adalah mengganti sesuatu yang rusak dengan sesuatu yang sejenis atau dengan sesuatu yang sama nilainya. Perkataan *Ta'wīd* berasal dari *'iwāḍ* yang artinya ganti atau kompensasi. *Ta'wīd* secara bahasa berarti mengganti kerugian atau membayar kompensasi. Adapun menurut istilah adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran.<sup>92</sup>

*Ta'wīd* yang dimaksudkan untuk menutupi kerugian yang dialami oleh salah satu pihak, bisa diwujudkan berupa benda atau dapat berupa uang tunai.<sup>93</sup> Dalam penjelasan lain, ketentuan umum yang berlaku pada ganti rugi bisa berupa:<sup>94</sup>

1. Menutup kerugian dalam bentuk benda.
2. Memperbaiki benda yang dirusak menjadi utuh kembali seperti semula selama dimungkinkan. Apabila sulit dilakukan maka wajib menggantinya dengan benda yang sama atau dengan uang.

Adapun ketentuan umum mengenai *Ta'wīd* adalah sebagai berikut:

1. Ganti rugi (*Ta'wīd*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari

---

<sup>92</sup> Iza Hanifuddin, "Ganti Rugi", hlm. 9.

<sup>93</sup> Khoiro Aulit Taufiqo, "Analisis Pengelolaan Dana Ta'wid di BNI Syariah Kota Semarang" *Skripsi*, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016, hlm. 13.

<sup>94</sup> Oni Sahroni dan Adiwarmarman A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 155-157.



ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.<sup>95</sup> Dalam proyek Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman, pihak pengembang dalam hal ini Dinas perhubungan memang dengan sengaja untuk melakukan pengadaan lahan, sehingga masyarakat yang mempunyai tanah dan terdampak wajib diberikan ganti rugi.

2. Kerugian yang dapat dikenakan *Ta'wīd* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.<sup>96</sup> Dalam hal ini kerugian yang dialami oleh masyarakat dihitung sesuai dengan NJOP yang berlaku dan dilakukan penilaian oleh tim *Appraisal* kemudian dilanjutkan musyawarah dengan untuk menentukan nominal ganti rugi.
3. Besar ganti rugi (*Ta'wīd*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil yang pasti dialami dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadikarena adanya peluang yang hilang (*opportunity los*)<sup>97</sup>. Dalam hal ini tim *Appraisal* tidak memperkirakan harga, kan tetapi juga melihat kondisi lahan, adanya aset lain dalam tanah serta kondisi masyarakat setelah adanya ganti rugi. Sehingga masyarakat tidak merasakan kerugian pasca pembayaran ganti rugi.

---

<sup>95</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.224.

<sup>96</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, hlm. 224.

<sup>97</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, hlm. 225.

Hal tersebut pernah pula dilakukan Nabi Muhammad SAW atau sahabat ketika melakukan pembabasan tanah untuk kepentingan umum. dimana pengambilan hak tanah dari milik pribadi untuk kepentingan umum Nabi atau Sahabat memberikan uang sebagai biaya ganti rugi atas tanah yang diambil yang sebelumnya dilakukan musyawarah terlebih dahulu dengan pihak pemilik tanah tersebut. Model musyawarah sebagai jalan penyelesaian dalam pembebasan lahan merupakan langkah yang baik yang dilakukan pemerintah. Karena dalam bermuamalah pada dasarnya harus didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat an-Nisa : 29:

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

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

Pemberian ganti rugi atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa Kemangkon karena pembangunan bandara diganti dengan sejumlah uang. Menurut pendapat bapak Bambang, bahwa:<sup>98</sup>

Pengantian ganti rugi sudah ada sosialisasi kemudian untuk menentukan tarif harga tim *appraisal*, dan kemudian tarif harga diumumkan kembali pada sosialisasi.

---

<sup>98</sup> Wawancara Bapak Bambang Warga Desa Kemangkon Yang Terkena Dampak Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman Pada Tanggal 17 Januari 2022.

Lebih lanjut beliau menegaskan bahwa:<sup>99</sup>

Pemberian ganti rugi sebenarnya sudah sebanding bahkan harganya lebih tinggi pada umumnya. Akan tetapi setelah tanah diganti rugi tanah disekitar juga ikut naik, jadi kami para warga susah untuk mencari tanah pengganti.

Kemudian pendapat yang sama juga disampaikan oleh bapak Slamet Supriyanto:<sup>100</sup>

Waktu pemberian ganti rugi memang kami sangat senang karena harga termasuk tinggi yang dihitung oleh tim appraisal. Bagi kami ya sebanding. Dan juga ada kompensasi yang diberikan juga.

Dari keterangan di atas, penulis berpendapat bahwa dalam praktek yang ada bahwa ganti rugi yang dilakukan oleh pihak pengembang proyek bandara secara hukum Islam sudah sesuai. Bahwa dalam firman Allah Swt pada surat al-Baqarah ayat 194 disebutkan:

...فَمَنْ اَعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اَعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ وَاَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ

...Oleh sebab itu barangsiapa menyerang kamu, maka seranglah dia setimpal dengan serangannya terhadap kamu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah beserta orang-orang yang bertakwa.

Menurut al-Baidawi, berkaitan makna QS. al-Baqarah ayat 194 tersebut adalah pengakuan. Bertakwalah kamu di dalam kemenangan. Dan jangan berlebihan sampai pada batas yang tidak dibolehkan. Maksudnya ialah Allah bersama mereka dan memperbaiki urusan mereka. Sedangkan menurut al-

<sup>99</sup> Wawancara Bapak Bambang Warga Desa Kemangkon Yang Terkena Dampak Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman Pada Tanggal 17 Januari 2022.

<sup>100</sup> Wawancara Bapak Slamet Supriyanto Warga Desa Kemangkon Yang Terkena Dampak Pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman Pada Tanggal 17 Januari 2022.

Razi yang dimaksud ayat tersebut adalah perintah untuk menghadapi penganiayaan dengan cara membalas dan mengukur. Secara esensial, baik al-Baidawi ataupun al-Razi sama-sama menafsirkan ayat tersebut untuk mempertahankan segala hak yang dimiliki oleh seseorang.<sup>101</sup>

Kemudian dalam surat al-Baqarah ayat 279 – 280 juga dijelaskan:

لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ. وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

...Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan). Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

Al-Baidawi mengartikan ayat QS. al-Baqarah ayat 279–280, yaitu jangan kalian *zalim* dengan cara mengambil kelebihan, dan kamu tidak *dizalimi* dengan menunda-nunda dan mengurangi. Bisa dipahami dari ayat tersebut, jika mereka tidak bertaubat, maka mereka tidak memperoleh modal mereka. Ini adalah pendapat yang benar sesuai pendapat kita, bahwa orang yang terus menerus menghalalkan riba maka ia murtad, dan hartanya menjadi harta rampasan perang. Penafsiran ayat selanjutnya, jika orang yang memiliki hutang itu mengalami kesulitan, maka ditunggu (diberi tenggang waktu) sampai dia memiliki kemudahan atau menyedekahkan itu lebih baik. Maksudnya ialah lebih banyak pahalanya daripada memberi tenggang waktu,

<sup>101</sup> Hamli Syaifullah, “*Ta’wīd Dan Ta’zir*“, hlm. 36.

atau yang lebih baik dari apa yang kalian ambil, karena berlipat ganda pahala dan lebih kekal. Jika Anda mengetahui atas apa yang telah disebutkan.<sup>102</sup>

Ayat tersebut merupakan landasan hukum *Ta'wīd* yang dapat dijadikan pedoman, bahwa harga atas tanah harus sebanding pada proses pemberian ganti rugi, adapun kompensasi dan harga lebih merupakan bentuk preventif yang dilakukan oleh pihak pengembang untuk masyarakat agar nantinya masyarakat tidak dirugikan pasca mendapatkan ganti rugi.



---

<sup>102</sup> Hamli Syaifullah, “*Ta'wīd* Dan *Ta'zir*”, hlm. 36.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

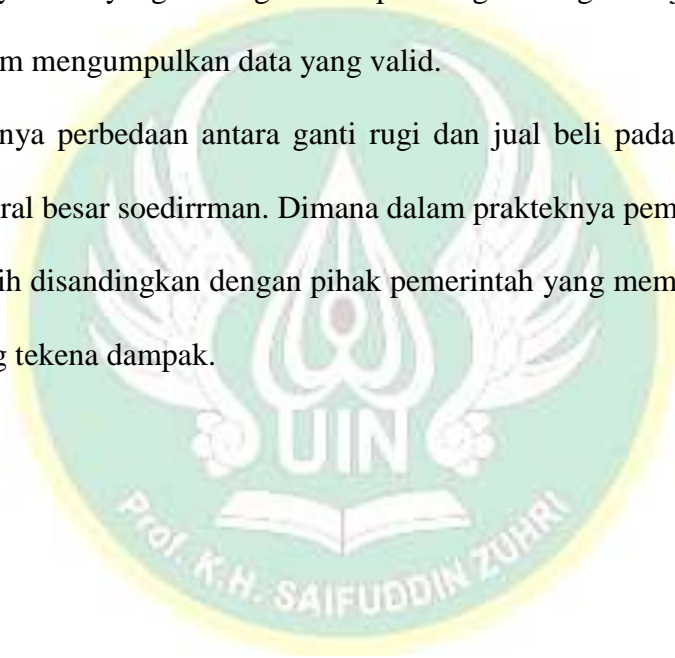
Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan untuk menjawab rumusan masalah di atas maka kesimpulan penelitian ini sebagai berikut:

1. Mekanisme pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dibagi atas beberapa tahapan yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penerahan hasil. Dalam hal ini pemberian ganti rugi dilakukan dengan melakukan penilaian atas tanah yang dimiliki oleh Masyarakat desa Kemangkong sesuai dengan NJOP yang berlaku oleh tim *appraisal* dengan harga ganti rugi tanah berupa uang yaitu Rp. 309.000/m atau 4.326.000/ubin dan disepakati oleh masyarakat desa kemangkong pada hasil musyawarah.
2. Pemberian Ganti Rugi dalam proyek pembangunan Bandara Jendral Besar Soedirman sesuai dengan konsep *Ta'wīd*. *Ta'wīd* yang dimaksudkan untuk menutupi kerugian yang dialami oleh salah satu pihak, bisa diwujudkan berupa benda atau dapat berupa uang tunai. Kerugian yang dapat dikenakan *Ta'wīd* adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas. Dalam Hal Pemberian Ganti Rugi Tanah Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada proyek Pembangunan Bandara Jendral Besar terdapat beberapa aspek penting

yaitu menunaikan akad wajib yang terdapat dalam surat al-Maidah ayat 1 sebagai pedoman serta dengan jalan *Istila'* yaitu tanah yang diperoleh melalui perundingan damai.

## **B. Saran**

1. Dari hasil penelitian yang dilakukan menunjukan bahwa mekanisme yang dijalankan dari penuturan narasumber hanya bersifat umum, keterlibatan masyarakat yang kurang dalam proses ganti rugi menjadi penghambat dalam mengumpulkan data yang valid.
2. Adanya perbedaan antara ganti rugi dan jual beli pada proyek bandara jendral besar soedirman. Dimana dalam prakteknya pemberian ganti rugi masih disandingkan dengan pihak pemerintah yang membeli tanah warga yang terkena dampak.





## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Haris Farid Dkk. "Problematika Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Leuwikeris Jawa Barat". Hasil Penelitian Strategis. 2016.
- Adib Bisri dkk. *Al-Bisri, Kamus Indonesia-Arab, Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progressive. 1999.
- Al-Faruk, Asadulloh. *Hukum Pidana Dalam Sistem Hukum Islam*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2009.
- Arikunto, Suharsimi. *Managemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta. 2005.
- Bahar, Ujang. "Permasalahan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*. Tahun Ke-38 No.1 Januari-Maret. 2008
- Dewi, Asih Retno. *Penyelesaian Problem Agraria Asas Keterbukaan Dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, Dan Deformasi*. Yogyakarta: STPN Press. 2016.
- Dewi, Iga Gangga Santi. "Konflik Tentang Ganti Rugi Non Fisik Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" *Masalah - Masalah Hukum*. Jilid 46 No. 3 Juli 2017.
- Hanifuddin, Iza. "Ganti Rugi Perspektif Fiqh Ekonomi" *Jurnal Muslim Heritage*. Vol. 5 No 1. Mei 2020.
- Harsono, Boedi. "Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis" *Makalah Seminar Nasional*. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan kebijaksanaan Dalam Pemecahannya)" Kerjasama Fakultas Hukum Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional. Jakarta. 3 Desember1994.
- Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/51 Tahun 2019 Tentang Persetujuan Penetapan Pengadaan Lahan Untuk Pengembnagan Bandar Udara Jendral Besar Soedirman Kabupaten Purbalingga, baca jateng.go.id.
- Misbachudin. "Tukar Guling (*Ruislag*) Tanah Wakaf Pada Proyek Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal Perspektif Hukum Islam". *Tesis*. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. 2018.

- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Muhammad Yuanto Permana Dan Ervina Ahyudanari. “Disain Fasilitas Sisi Udara Dan Operasional Bandar Udara Jenderal Besar Soedirman, Purbalingga” *Jurnal Transportasi*. Vol. 1, No. 2, 2018.
- Muttaqin, Aris Anwaril. *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti Rugi dalam Hukum Bisnis*. Jakarta: Pustaka Ilmu. 2013.
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2016.
- Nafis, M. Cholil. *Teori Hukum Ekonomi Syariah, Kajian Komprehensif Tentang Teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Dan Penyerapannya Kedalam Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta: UI Press. 2011.
- Oni Sahroni dan Adiwarmanto A. Karim. *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2015.
- Oprasi, Agus. “Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Water Front City Di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat” *Tesis*. Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. 2009.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2006.
- Putu Apriliani Kumalasar dan I Ketut Sudiarta. “Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Atas Penggunaan Tanah Perseorangan Tanpa Pembebasan Oleh Pemerintah” *Jurnal Kertha Semaya*. Vol. 8 No. 3 Tahun 2020.
- Riduwan. *Belajar Mudah Penelitian untuk Guru-karyawan dan Pemula*. Bandung: Alfabeta. 2011.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayu Media. 2007.
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*. Jakarta: Rineka. 1999.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia. 1994.

- Sugiono. *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung. Alfa Beta. 2010.
- Sukandarrumidi, *Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2012.
- Taufiqo, Khoiro Aulit. “Analisis Pengelolaan Dana Ta’wid di BNI Syariah Kota Semarang” *Skripsi*. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2016.
- Togatorop, Marulak *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: STPN Press. 2020.
- Tuna, Trifosa. “Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” *Lex Administratum*. Vol. II No.3 Juli-Oktober. 2014.
- Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Wiwoho. *Keadilan Berkontrak*. Jakarta: Penaku. 2017.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta. Kencana. 2014.



## Lampiran 1



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 636624 Faksimili (0281) 636653

### SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR

Nomor :018/Un.17/D.Syariah/1/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Sidang Seminar Proposal Skripsi Fakultas Syari'ah UIN SAIZU Purwokerto menerangkan bahwa:

Nama : Andhika Imam Saputra  
NIM : 1423202046  
Smt./Prodi : XV/HES/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Benar-benar melaksanakan Seminar Proposal Skripsi dengan judul: "PEMBERIAN GANTI RUGI TANAH PADA PENGADAAN LAHAN PROYEK BANDARA JENDRAL BESAR SOEDIRMAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARI'AH (Studi Kasus Desa Kemangkon Kecamatan Kemangkon Kabupaten Purbalingga)" pada tanggal 23 Desember 2021 dan dinyatakan **LULUS/ TIDAK-LULUS\*** dengan NILAI: **84 (A-)** dan perubahan proposal/ hasil seminar proposal terlampir di Berita Acara Seminar Proposal Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan riset guna penyusunan skripsi program S1.

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 4 Januari 2022

Ketua Sidang,



Agus Sunaryo

Sekretaris Sidang,



Ahmad Zayyadi

\*Keterangan:

1. Coret yang tidak perlu

2. RENTANG NILAI:

A : 86-100	B+ : 76-80	B- : 66-70	C : 56-60
A- : 81-85	B : 71-75	C+ : 61-65	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH  
Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 835624 Faksimili (0281) 636553

## SURAT KETERANGAN

Nomor : 164/Un.19/D.Syariah /PP.05.3/1/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Jurusan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto, menerangkan bahwa :

Nama : **Andhika Iman Saputra**  
NIM : **1423202046**  
Semester/ Prodi : **15 / Hukum Ekonomi Syariah (HES)**

Mahasiswa tersebut benar-benar telah melaksanakan ujian komprehensif pada hari Jum'at, 21 Januari 2022 LULUS dengan nilai 63 (C+).

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Purwokerto, 24 Januari 2022

A.n. Dekan Fakultas Syari'ah  
Jurusan HES dan HTN,



*Agus Sunaryo*  
Agus Sunaryo, M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**UPT MA'HAD AL-JAMI'AH**

Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Jawa Tengah 53126, Telp:0281-635624, 628250 | [www.iainpurwokerto.ac.id](http://www.iainpurwokerto.ac.id)

## SERTIFIKAT

Nomor: In.17/UPT.MAJ/1272/19/2022

Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:

**NAMA** : Andhika Iman Saputra  
**NIM** : 1423202046

Sebagai tanda yang bersangkutan telah LULUS dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BTA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadah (PPI) dengan nilai sebagai berikut:

# Tes Tulis	:	70
# Tartil	:	80
# Imla'	:	75
# Praktek	:	85
# Nilai Tahfidz	:	95



Purwokerto, 19 Jan 2022



ValidationCode



# SERTIFIKAT

APLIKASI KOMPUTER

KEMENTERIAN AGAMA  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**UPT TEKNOLOGI INFORMASI DAN PANGKALAN DATA**  
Alamat: Jl. Jend. Ahmad Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Website: www.iainpurwokerto.ac.id Purwokerto 53126



IAIN PURWOKERTO

---

SKALA PENILAIAN

SKOR	HURUF	ANGKA
86-100	A	4.0
81-85	A-	3.6
76-80	B+	3.3
71-75	B	3.0
65-70	B-	2.6

MATERI PENILAIAN

MATERI	NILAI
Microsoft Word	80 / B+
Microsoft Excel	80 / B+
Microsoft Power Point	85 / A-

No. IN.17/UPT-TIPD/5275/XII/2021

Diberikan Kepada:

ANDHIKA IMAN SAPUTRA

NIM: 1423202046

Tempat / Tgl. Lahir: Banyumas, 17 April 1996

Sebagai tanda yang bersangkutan telah menempuh dan LULUS Ujian Akhir Komputer pada Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Program Microsoft Office® yang telah diselenggarakan oleh UPT TIPD IAIN Purwokerto.



Purwokerto, 26 Juni 2021  
Kepala UPTIPD



**Dr. H. Fajar Hardiyono, S.Si, M.Sc**  
NIP. 19801215 200501 1 003







وزارة الشؤون الدينية  
الجامعة الإسلامية الحكومية بورنوبونو  
الوحدة لتنمية اللغة

www.stainpurwokerto.ac.id

عنوان : شارع جنرال أحمدياتي رقم : ٤٠، بورنوبونو ٣١٢٦، هاتف ٠٢٨١-٦٣٥٦٢٤

## الشهادة

Nomor: SH/PPB/AS/2014/037

تشهد الوحدة لتنمية اللغة بأن:

أنديكا إيمان سابوترا MUA

قد استحق/استحقت الحصول على شهادة اجادة اللغة العربية بجميع مهاراتها على المستوى المتوسط وذلك بعد اتمام الدراسة التي عقدها الوحدة لتنمية اللغة وفق المنهج المقرر بتقدير:

ممتاز

٩١

١٠٠

بورنوبونو، ١٥ سبتمبر ٢٠١٤

الوحدة لتنمية اللغة



M. Ag. الدكتور اندوس آتاليك،

رقم الموظف : ١٩٦٥١٢.٥ ١٩٩٥.٣١ ٠٠٤



**MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS  
STATE COLLEGE ON ISLAMIC STUDIES PURWOKERTO  
LANGUAGE DEVELOPMENT UNIT**

**Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Central Java Indonesia, [www.stainpurwokerto.ac.id](http://www.stainpurwokerto.ac.id)**

**CERTIFICATE**

Number: *St.23/UPB/KS.02/435/2014*

**Andhika Iman Saputra / MUA**

This is to certify that :

Has completed an English Language Course in Intermediate level organized by Language Development Unit with result as follows:

**SCORE: 98**

**GRADE: EXCELLENT**

Purwokerto, September 09<sup>th</sup> 2014  
Head of Language Development Unit,



**DRS. ATABIK, M.Pd.**  
NIP. 19651205 199303 1 004



**IAIN PURWOKERTO**  
Jl. Jend. A. Yani No. 40 A. Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto 53126 [www.syariah.iainpurwokerto.ac.id](http://www.syariah.iainpurwokerto.ac.id)

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PURWOKERTO**  
**Laboratorium Fakultas Syari'ah**

**SERTIFIKAT**  
Nomor : P-205/In. 17/Kalab.FS/PP.00.9/9/2019

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia dan Dosen Pembimbing Lapangan Praktek Pengalaman Lapangan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto pada tanggal 10 September 2019 menerangkan bahwa :

Nama : Andhika Imam Saputra  
NIM : 1423202046  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah mengikuti Kegiatan Praktek Pengalaman Lapangan di Pengadilan Agama Tembung dari tanggal 1 Agustus 2019 sampai dengan tanggal 30 Agustus 2019 dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** (skor 88.6). Sertifikat ini diberikan sebagai tanda bukti telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto tahun 2019 dan sebagai syarat mengikuti ujian munaqasyah.

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah  
Drf. Supani, M.Ag.  
NIP. 19700705 200312 1 001

Purwokerto, 10 September 2019  
Kalab. Fakultas Syariah  
Muh. Bachrul Ulum, S.H., M.H.  
NIP. 19720906 200003 1 002



# SERTIFIKAT

Nomor: 611/K.LPPM/KKN.46/11/2020

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto menyatakan bahwa :

Nama : ANDHIKA IMAN SAPUTRA  
NIM : 1423202046  
Fakultas / Prodi : SYARIAH / HES

## TELAH MENGIKUTI

Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan Ke-46 IAIN Purwokerto Tahun 2020  
dan dinyatakan LULUS dengan Nilai **92 (A)**.

Purwokerto, 13 November 2020  
Ketua LPPM,



H. Ansoni, M.Ag.  
NIP. 19650407 199203 1 004

## Lampiran 9

### Hasil Wawancara

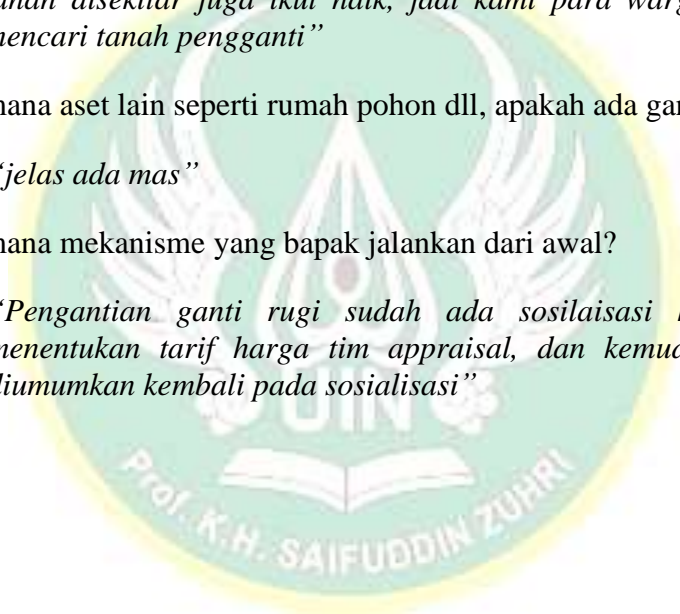
#### Bapak Sadir selaku Perangkat Desa

1. berapa jumlah warga desa yang aset tanahnya terkena dampak pembangunan?  
*“73 keluarga yang terkena dampak pengadaan lahan pada proyek Bandara Jendral Besar Soedirman”*
2. adakah sosialisasi dari pihak bandara maupun pihak terkait?  
*“kegiatan pemberitahuan/sosialisasi di Kantor Kepala Desa Kemangkong. Sosialisasi dilakukan oleh pihak pengembang yaitu Dinas Perhubungan”*
3. bagaimana proses ganti rugi yang dilakukan?  
*“Pemberitahuan/sosialisasi, Pengukuran, Musyawarah harga, pembayaran ganti rugi”*
4. bagaimana menentukan tarif nilai ganti rugi?  
*“dasar pertimbangan menentukan besarnya nilai tanah per meter persegi digunakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan harga pasaran sesuai nilai kenyataan yang ada di masyarakat”*
5. Berapa nilai harga yang disepakati  
*“Rp. 309.000/m atau 4.326.000/ubin”*
6. Apa harga tersebut sudah sebanding?  
*“Waktu itu si sebanding, karena harganya juga jauh lebih tinggi”*
7. Berapaluas tanah desakemngkon yang terkena dampak pembangunan?  
*“luas tanah mencapai 5.8 ha”*

## Hasil Wawancara

### Bapak Bambang Warga Desa Kemnagkon

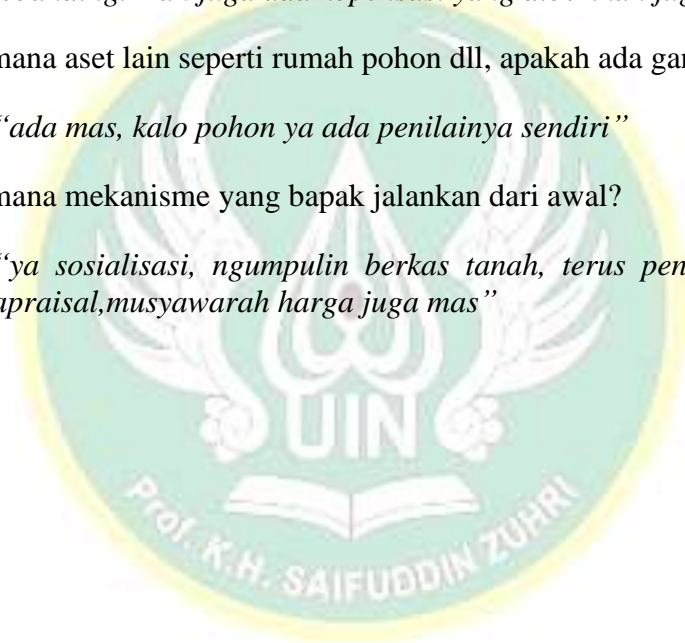
1. berapa luas tanah bapak yang terkena dampak pembangunan?  
*“sekitar 30 ubin mas”*
2. berapa harganya?  
*“kemarin harganya itu 4 jutaan, soalnya ketambahan yang lain si mas”*
3. Apa harga tersebut sudah sebanding?  
*“Pemberian ganti rugi sebenarnya sudah sebanding bahkan harganya lebih tinggi pada umumnya. Akan tetapi setelah tanah diganti rugi tanah disekitar juga ikut naik, jadi kami para warga susah untuk mencari tanah pengganti”*
4. Bagaimana aset lain seperti rumah pohon dll, apakah ada ganti ruginya?  
*“jelas ada mas”*
5. Bagaimana mekanisme yang bapak jalankan dari awal?  
*“Pengantian ganti rugi sudah ada sosialisasi kemudian untuk menentukan tarif harga tim appraisal, dan kemudian tarif harga diumumkan kembali pada sosialisasi”*



## Hasil Wawancara

### Bapak Slamet Supriyanto Warga Desa Kemnagkon

1. berapa luas tanah bapak yang terkena dampak pembagunan?  
*“50 ubin mas”*
2. berapa harganya?  
*“kalo Cuma tanah sekitar 4 juta mas”*
3. Apa harga tersebut sudah sebanding?  
*“Waktu pemberian ganti rugi memang kami sangat senang karena harga termasuk tinggi yang dihitung oleh tim appraisal. Bagi kami ya sebanding. Dan juga ada kompensasi yang diberikan juga”*
4. Bagaimana aset lain seperti rumah pohon dll, apakah ada ganti ruginya?  
*“ada mas, kalo pohon ya ada penilainya sendiri”*
5. Bagaimana mekanisme yang bapak jalankan dari awal?  
*“ya sosialisasi, ngumpulin berkas tanah, terus penilaian sama tim appraisal, musyawarah harga juga mas”*







### Daftar Riwayat Hidup

1. Nama : Andhika Iman Saputra
2. NIM : 1423202046
3. Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
4. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
5. Tempat/ Tanggal Lahir : Purwokerto, 04 April 1995
6. Alamat Asal : Jalan : Jl. Waru III No. 69  
Perumahan Tanjung  
Elok  
RT/RW : 001/008  
Desa/ Kelurahan : Tanjung  
Kecamatan : Purwokerto Selatan  
Kabupaten/ Kode Pos : 53144  
Propinsi : Jawa Tengah
7. Telepon/ HP Aktif : 081311130707
8. Email : Andhika.saputra0007@gmail.com
9. Nama Orang Tua/Wali : Ayah : Mismam Syarifudin  
Ibu : Sri Hartati
10. Pekerjaan Orng : Ayah : Pegawai Bank BTN  
Tua/Wali Ibu : Ibu Rumah Tangga
11. Asal Sekolah : MA Al-Hikmah 2 Bumiayu

Demikian daftar riwayat Hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk menjadikan periksa dan digunakan seperlunya.



Saya tersebut di atas

Andhika Iman Saputra  
NIM. 1323202031