

**PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DITINJAU DARI  
ASPEK HUKUM PERDATA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Muhammad Dafa Gibran Syah  
2006200410**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id @umsmedan umsumedan umsumedan

Bila membawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu, Tanggal 23 April 2025, Jam 08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : **MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH**  
**NPM** : **2006200410**  
**PRODI / BAGIAN** : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI** : **PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DTIINJAU DARI ASPEK HUKUM PERDATA**

**Dinyatakan** : ( **A-** ) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik  
 ( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
 ( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata.**

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
**NIDN. 0122087502**

Sekretaris

**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
**NIDN. 0118047901**

**Anggota Penguji:**

1. Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
2. Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.
3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

1. ....  
 2. ....  
 3. ....



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjabar surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Rabu** tanggal **23 April 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : **MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH**  
**NPM** : **2006200410**  
**Prodi/Bagian** : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**Judul Skripsi** : **PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERDATA**

**Penguji** : **1. Assoc.Prof.Dr.FAISAL,S.H.M.Hum** **NIDN:0103107703**  
**2. Assoc. Prof.Dr SURYA PERDANA, S.H., M.Hum** **NIDN :0011066204**  
**3. Assoc. Prof.Dr.RAHMAT RAMADHANI,SH.,M.H** **NIDN:0111088002**

**Lulus, dengan nilai A- , Predikat Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 23 April 2025

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.**  
**NIDN: 0122087502**

**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H**  
**NIDN: 0118047901**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DTINJAU DARI ASPEK  
HUKUM PERDATA

Nama : MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH

Npm : 2006200410

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 23 April 2025.

### Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.</u> NIDN: 0103107703	<u>Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H, M.Hum</u> NIDN: 0011066204	<u>Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANIS, S.H, M.H</u> NIDN: 011088002

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

**Nama** : MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH  
**NPM** : 2006200410  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DTIINJAU DARI ASPEK  
HUKUM PERDATA  
**Dosen Pembimbing** : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H  
NIDN. 011088002

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 17 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH  
**NPM** : 2006200410  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DITINJAU DARI ASPEK  
HUKUM PERDATA

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 14 April 2025

Dosen Pembimbing

**UMSU**

Assoc.Prof.Dr.RAHMAT RAMADHANI,SH.,M.H

NIDN. 0111088002



# FAKULTAS HUKUM

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH  
NPM : 2006200410  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERDATA  
Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	7 Agustus 2024	Bimbingan Judul	
2.	20. Agustus 2024	Bimbingan Proposal	
3.	12 Oktober 2024	Acc Proposal diseminarkan	
4.	8 November 2024	Bimbingan Bab I	
5.	21 November 2024	bimbingan Bab II	
6.	30 November 2024	Bimbingan Bab III	
7.	10 Desember 2024	Bimbingan Bab IV	
8.	12 Desember 2024	Sempurnakan Daftar Pustaka	
9.	14 April 2025	Acc ujian Skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H  
NIDN : 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab #UMSU ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan

di bawah ini :

**NAMA : MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH**  
**NPM : 2006200410**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DTIINJAU DARI ASPEK HUKUM PERDATA**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 14 April 2025  
Saya yang menyatakan,



**MUHAMMAD DAFA GIBRAN SYAH**  
**NPM. 2006200410**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Alhamdulillahrabbi'lalamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis,sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribuan terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan,selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Musyafran,dan Ibunda saya Yusnita Novita, dan Elisa yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman lainnya stambuk 2020 yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT,serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi

kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Medan, April 2025

Penulis

Muhammad Dafa Gibran Syah  
2006200410

## ABSTRAK

### **PENGAMBILALIHAN TANAH WAKAF YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERDATA**

**Muhammad Dafa Gibran Syah**

Wakaf sendiri adalah salah satu ibadah yang sangat dianjurkan dalam Islam. Wakaf berarti menyerahkan sebagian harta benda yang dimiliki untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Salah satu persoalan mengenai tanah wakaf yang sering terjadi di Indonesia adalah terdampaknya lahan tanah wakaf tersebut pada pengadaan lahan yang akan digunakan oleh pemerintah untuk sebuah proyek pembangunan, dan tidak jarang terjadi perselisihan antara pihak pengelola wakaf dan pihak pemerintah yang membutuhkan lahan tanah pada pengadaannya. Sehingga untuk hal yang demikian itu pemerintah juga harus menyelesaikan persoalan penggunaan tanah wakaf yang terdampak ini kepada pihak pengelola tanah wakaf yang dipercayakan untuk mengurus tanah wakaf tersebut yaitu Nazhir.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang bertujuan untuk melakukan penelitian berdasarkan sumber kepustakaan yang dipadukan dengan kebijakan peraturan perundang-undangan terkait pengaturan hukum pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, implikasi hukum terhadap pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, dan aspek hukum keperdataan dalam pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Implikasi hukum terhadap pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, bahwasanya penyerahan/ pengambilalihan lahan milik masyarakat yang dilakukan oleh pihak pemerintah haruslah berdasarkan aturan sesuai perundang-undangan yang berlaku. Instansi terkait yang memerlukan tanah harus lebih dulu melakukan pendekatan yang persuasif kepada masyarakat melalui sosialisasi pemberitahuan, musyawarah dan memeparkan mekanisme ganti rugi atas penggunaan lahan masyarakat tersebut agar didapati persetujuan dan mencegah terjadinya konflik atas keberatan dan/atau kesalahfahaman yang terjadi dilapangan. Aspek hukum keperdataan dalam pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, maka pihak pemerintah melalui instansi terkait yang membutuhkan tanah berkoordinasi dengan Kantor Kementerian Agama didaerah, meminta pengertian pada kenadziran selaku pengelola tanah wakaf agar bersedia menyerahkan tanah wakaf tersebut untuk diambil-alih dan diberikan ganti rugi berupa uang dan/atau relokasi ke tempat lain yang lebih baik, dan tetap merujuk pada aturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga hak keperdataan tanah wakaf yang dipakai peruntukannya untuk kemashlahatan umat secara legalitas tidak terabaikan.

**Kata Kunci: Tanah Wakaf, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Aspek Hukum Perdata**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Tanah merupakan salah satu unsur terpenting yang menyokong kehidupan makhluk hidup yang ada di atasnya, termasuk manusia. Memiliki sebidang tanah merupakan hal yang dicita-citakan pula oleh setiap orang. Dimana pada sebidang tanah yang dimiliki bisa dimanfaatkan untuk keperluan apa saja yang diinginkannya, seperti membangun sebuah rumah, membangun tempat usaha, membangun peternakan, lahan tani atau kebun dan lainnya.

Memiliki sebidang tanah oleh seseorang dapat diperoleh dengan cara pembelian, pewarisan dan atau hibah. Namun untuk memiliki sebidang tanah yang sah secara hukum maka seseorang harus lebih dulu mengetahui dan memahami bagaimana tata cara memiliki bidang tanah berdasarkan aturan yang berlaku di Indonesia.<sup>1</sup> Adapun pengaturan hukum pertanahan di Indonesia sendiri ada diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dimana dalam UUPA ini terdapat hal-hal terkait aturan hukum tentang ketentuan pada hukum pertanahan di Indonesia.

Seorang pemilik tanah (*land lord*) memiliki hak atas tanahnya tersebut. Hak atas tanah mana yang diakui oleh negara yang diberikan kepada seseorang untuk dimiliki, dikuasai dan dikelolanya. Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan

---

<sup>1</sup> Admin Aesia. 6 Hal Penting Sebelum Transaksi Jual Beli Tanah, diakses melalui: <https://aesia.kemenkeu.go.id>, pada tanggal 18 September 2024. Pukul. 13.00 Wib

bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.<sup>2</sup> Adapun hak-hak tanah berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA, antara lain: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Sebidang tanah yang di miliki oleh seseorang yang berhak dari caranya memperoleh tanah tersebut secara hukum, pengakuan itu juga dicatatkan oleh negara melalui lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan cara didaftarkan oleh seseorang dimaksud pada saat dirinya memperoleh bidang tanah tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. *Output* dari didaftarkannya tanah oleh pemilik yang diakui oleh negara melalui BPN adalah dengan dikeluarkannya/diterbitkannya sertifikat hak atas tanah atas nama seseorang tersebut.

Tanah yang dimiliki oleh seorang warga negara hakikatnya juga adalah sebagai tanah negara. Namun diberikan kepada seseorang yang merupakan warga negara itu hak kepemilikan atas tanah negara untuk dikuasai dan dikelola menurut tata cara yang dibenarkan oleh undang-undang.

Seorang yang dermawan dan/atau mereka yang memiliki beberapa bidang tanah sering sekali melakukan amal baik dengan mengikhlaskan dengan cara mewakafkan salah satu bidang tanah yang dimilikinya untuk dijadikan lahan tanah yang bisa digunakan suatu kemanfaatan atas tanah yang diwakafkan tersebut bagi kepentingan orang banyak, seperti: membangun rumah

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan. halaman 283.

ibadah, sekolah, dan/atau pekuburan umum. Dikelola oleh pihak tertentu yang diamanahkan, dan selanjutnya atas tanah dimaksud disebut dengan tanah wakaf.

Tanah wakaf pada pengertiannya berdasarkan ajaran Islam adalah penyerahan harta benda yang dilakukan oleh pewakaf untuk kepentingan umat Islam. Oleh karena itu, harta benda yang diwakafkan tidak lagi menjadi milik pewakaf, tetapi menjadi milik Allah SWT.

Pengertian Wakaf sendiri adalah salah satu ibadah yang sangat dianjurkan dalam Islam. Wakaf berarti menyerahkan sebagian harta benda yang dimiliki untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Dalam Islam, wakaf dianggap sebagai ibadah yang mulia karena memberikan manfaat bagi umat manusia. Wakaf juga merupakan salah satu bentuk sedekah jariyah yang pahalanya akan terus mengalir meskipun pewakaf sudah meninggal dunia.<sup>3</sup> Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Q.S. Ali Imran ayat 92, yang berbunyi:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya: Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Apa pun yang kamu infakkan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui tentangnya.

---

<sup>3</sup> Badan Wakaf Indonesia. Siapa Pemilik Tanah yang Sudah di Wakafkan, diakses melalui: <https://www.bwi.go.id>, pada tanggal 20 September 2024. Pukul. 10.00 Wib

Salah satu syarat wakaf adalah harta benda yang diwakafkan harus dipisah dari harta benda milik pewakaf lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa harta benda yang diwakafkan tidak lagi menjadi milik pewakaf, tetapi menjadi milik Allah SWT. Akibat hukum wakaf adalah bahwa harta benda yang diwakafkan tidak dapat dipindahtangankan, dihibahkan, dijual, ditukar, atau dijadikan jaminan. Hal ini menunjukkan bahwa harta benda yang diwakafkan menjadi milik Allah SWT dan tidak dapat dimiliki oleh siapapun, termasuk pewakaf dan ahli waris.<sup>4</sup>

Salah satu persoalan mengenai tanah wakaf yang sering terjadi di Indonesia adalah terdampaknya lahan tanah wakaf tersebut pada pengadaan lahan yang akan digunakan oleh pemerintah untuk sebuah proyek pembangunan, dan tidak jarang terjadi perselisihan antara pihak pengelola wakaf dan pihak pemerintah yang membutuhkan lahan tanah pada pengadaannya. Artinya tanah wakaf tersebut masuk dan atau terkena dalam area lokasi pembangunan milik pemerintah tersebut. Sehingga untuk hal yang demikian itu pemerintah juga harus menyelesaikan persoalan penggunaan tanah wakaf yang terdampak ini kepada pihak pengelola tanah wakaf yang dipercayakan untuk mengurus tanah wakaf tersebut yaitu Nazhir.<sup>5</sup>

Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Q.S. Asyu'ara Ayat 183, yang berbunyi:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

Artinya:

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Badan Wakaf Indonesia.

<sup>5</sup> Badan Wakaf Indonesia. Siapa pengelola Tanah Wakaf?, diakses melalui: <https://www.bwi.go.id>, pada tanggal 29 September 2024. Pukul. 10.00 Wib.

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

Tahapan pelepasan tanah wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum selain harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, juga harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan aturan turunannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

Tanah wakaf tidak bisa dilepaskan begitu saja kepemilikannya namun harus dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara badan hukum wakaf yang diwakili oleh nazhir dengan pihak yang memerlukan tanah, namun harus memperoleh izin tertulis terlebih dahulu dari Menteri Agama/Kepala Kanwil Kemenag Provinsi atas persetujuan BWI/BWI Provinsi. Apabila telah tercapai kesepakatan mengenai pelepasan hak atas tanah wakaf tersebut dan bagaimana bentuk kompensasi yang diterima oleh pengelola tanah wakaf maka barulah pemerintah bisa melakukan dan/atau melanjutkan proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis merasa tertarik untuk meneliti dan membahas lebih lanjut perihal tanah wakaf yang terdampak dalam proyek negara pada pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana bentuk penyelesaian permasalahan hukum yang ada didalamnya, dengan judul: “Pengambilalihan.Tanah Wakaf Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata”.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum?
- b. Bagaimana implikasi hukum terhadap pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum?
- c. Bagaimana aspek hukum keperdataan dalam pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum?

## **2. Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.<sup>6</sup> Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- b. Untuk mengetahui implikasi hukum terhadap pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- c. Untuk mengetahui aspek hukum keperdataan dalam pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

---

<sup>6</sup> Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 5.

### **3. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap ganti rugi hak atas tanah wakaf terhadap penggunaan lahan pada pelaksanaan proyek pembangunan bagi kepentingan umum.
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang metode dan mekanisme pengambilalihan lahan tanah wakaf yang terdampak pada pelaksanaan proyek pembangunan bagi kepentingan umum berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

#### **B. Definisi Operasional**

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah di Indonesia untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden (Perpres) No.36 Tahun 2005 tentang

Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah. Kepentingan umum harus digunakan untuk kesejahteraan rakyat.
3. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum sesuai syariah.
4. Tanah Wakaf adalah sebidang tanah yang diwakafkan oleh seseorang atau kelompok (wakif) untuk tujuan amal dan kemaslahatan umat manusia. Tanah wakaf bisa berupa tanah kosong, lahan pertanian, bangunan, atau bahkan properti komersial.
5. Hukum Perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan antar orang yang satu dengan yang lain, dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan.

### **C. Keaslian Penelitian**

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Pengambilalihan Lahan Tanah Wakaf Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata”. Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh

penelitian sebelum, ada tiga judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Agung Pamuji Wibowo. NIM. 166010202111041. Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum. Program studi magister kenotariatan universitas brawijaya. Thesis. 2018.

Penulis mengangkat permasalahan tentang penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah wakaf untuk kepentingan umum. Hasil dari penelitian dengan judul Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum menjelaskan sebuah kesimpulan penyelesaian hukum ditempuh dengan jalan non litigasi yaitu melalui musyawarah dalam pemecahan permasalahan pemberian ganti kerugian atas tanah wakaf dalam pengandaan tanah untuk kepentingan umum. Musyawarah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen, Sekretaris dan Anggota Pelaksana Pengadaan Tanah, PT. Marga Harjaya Infrastruktur, Tim Penilai Tukar Guling Tanah Wakaf, Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan dan Nadzir tanah wakaf. Hambatan yang muncul adalah belum ada proses realisasi pada tanah wakaf pengganti untuk tanah wakaf yang telah mendapatkan tanah pengganti, belum di daftarkannya tanah wakaf oleh Nadzir serta beberapa bidang tanah wakaf yang belum mendapatkan tanah pengganti.

2. Latif. 2018. Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Batang-Semarang II Seksi V Di Kota Semarang. *Jurnal Spektrum Hukum*. Vol. 15/No. 1. Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Mekanisme perubahan status harta benda wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang II seksi V di Kota Semarang saat ini dalam pelaksanaannya tidak berjalan sesuai ketentuan perundang - undangan karena terdapat benturan antara Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 yang mengatur Wakaf dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah serta Peraturan Presiden Nomor 58 tahun 2017 yang mengatur Percepatan Pembangunan Infrastruktur. Pelaksanaan perubahan status harta benda wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang II Seksi V di Kota Semarang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang mekanisme perubahan status harta benda wakaf. Hal-hal yang menghambat proses perubahan status harta benda wakaf adalah: 1. Faktor Internal (Nazhir, KUA, Kementerian Agama (Pusat, Provinsi, Kota Semarang), BWI, dan Pemerintah Kota Semarang, PPK Jalan Tol, Badan Pertanahan Nasional dan Tim Pelaksana Pengadaan tanah), 2. Faktor Eksternal: Kesulitan mencari tanah pengganti. Terdapat Penolakan dari Warga Sekitar tanah pengganti. Adanya Spekulasi Tanah / Kelompok Kepentingan.

3. Maulida Isnaini. NPM. 1502056064. Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo. *Skripsi*. 2022.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Batang-Semarang belum optimal. Dengan kerja keras dan pendekatan negosiatif, pemerintah berhasil membebaskan sejumlah lahan untuk pembangunan jalan tol. Jawa Tengah berhasil ditetapkan lokasi pembangunan Jalan Tol Trans Jawa agar Panitia Pengadaan Tanah dapat menjalankan tugasnya. Dalam pelaksanaannya, ternyata membutuhkan lahan yang lebih luas dan pengadaan tanahnya belum selesai dilaksanakan. Karena itu, perlu adanya perpanjangan izin penetapan lokasi. Dasar pembangunan jalan tol Batang-Semarang adalah dari segenap pemangku kepentingan yang terdorong oleh kesadaran akan kebutuhan infrastruktur jalan bebas hambatan. Selain melihat kebutuhan masyarakat, pemerintah melihat ada potensi dan peluang pendanaan dari Pemerintah Pusat. Awal mulanya tidak semua pihak atau masyarakat tidak semuanya setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang. Bagi masyarakat Batang, Kendal, Semarang yang setuju atau tidak setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang jalan tol bagi mereka adalah urat nadi bagi sendi-sendi kehidupan. Oleh karena itu, tanah mereka diminta untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang, mereka dengan senang hati memberikannya. Pada awalnya memang ada penolakan dari masyarakat yang tidak setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang karena di lokasi pembangunan jalan tol tersebut ada masjid, makam, perumahan, dan lahan masyarakat lainnya. Semua itu sudah diproses dan diselesaikan dengan sangat

baik. Ada komunikasi dan pendekatan yang baik untuk mengatasinya. Masyarakat pun memahami serta merelakan lahan mereka direlokasi dengan ganti rugi yang memadai.

Melihat ketiga perbandingan isi materi penelitian pada 3 (tiga) peneliti terdahulu diatas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

#### **D. Metode Penelitian**

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu: (a) logika dari penelitian ilmiah, (b) studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan (c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan hal ini, dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>7</sup>

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Disiplin ilmu hukum biasa diartikan sistem ajaran tentang hukum, sebagai

---

<sup>7</sup> Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Sinar Grafika. halaman 19

norma dan sebagai kenyataan perilaku atau sikap-tindak. Hal ini berarti disiplin ilmu hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan dan sebagai realitas di dalam masyarakat.<sup>8</sup> Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah hukum normatif dengan cara studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian terhadap dokumen tertulis sebagai datanya yang bersumber dari data skunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>9</sup> Bahan hukum dimaksud juga akan dijadikan sebagai *literature review* yang menarik dan mengevaluasi berbagai jenis sumber yang berbeda termasuk artikel akademik, dan jurnal profesional, buku, dan sumber daya berbasis web.<sup>10</sup> Prosedur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah dalam bentuk dokumentasi, yaitu: pedoman yang digunakan berupa catatan atau kutipan, pencarian literatur hukum, buku-buku dan lain-lain yang terkait untuk identifikasi masalah dalam penelitian ini secara *offline* maupun *online*.<sup>11</sup> Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan dengan cara memaparkan materi peristiwa hukum atau produk

---

<sup>8</sup> *Ibid*,

<sup>9</sup> Rahmat Ramadhani, Ida Hanifah, and Farid Wajdi. (2023). "Administration of Access to Capital in Post-Redistribution of Land in an Islamic View", Proceeding International Seminar of Islamic Studies, halaman 41-48.

<sup>10</sup> Rahmat Ramadhani, Ida Hanifah, and Farid Wajdi. (2023). "Urgensi Penataan Akses Permodalan Pasca-Redistribusi Tanah Di Provinsi Sumatera Utara", Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi Vol. 2, No. 1, halaman 99-105.

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani. (2022). "Peran Serta Masyarakat dalam Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemic Covid-19", Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi, Vol. 1, No. 1, halaman 3.

hukum secara rinci guna memudahkan penafsiran dalam pembahasan,<sup>12</sup> melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu merumuskan defenisi hukum berdasarkan asas-asas hukum dari hasil kajian peraturan perundang-undangan dengan melihat berbagai pendapat para ahli dan penulis. berkaitan dengan masalah yang dibahas.<sup>13</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada di lingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca.

Adapun pengertian penelitian deskriptif menurut para ahli, sebagai berikut:

- a. Menurut Rukajat Penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha menggambarkan fenomena yang terjadi secara realistik, nyata dan kekinian, karena penelitian ini terdiri dari membuat uraian, gambar atau lukisan secara sistematis, faktual dan tepat mengenai fakta, ciri dan hubungan antara fenomena yang dipelajari.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Rahmat Ramadhani dan Umami Salamah Lubis. (2021). "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society*, Vol. 2, No. 3, Rahmat Ramadhani 138.

<sup>13</sup> Rahmat Ramadhani, Ida Hanifah, and Umami Salamah. (2023). "Peran Pemuda Muhammadiyah Kota Medan Dalam Penanggulangan Mafia Tanah", *Ihsan: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 5, No.1, halaman 34-39.

<sup>14</sup> Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif: Quantitative Research. Approach*, Yogyakarta: Deepublish

- b. Menurut Purba penelitian deskriptif adalah pengumpulan data untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan tentang status terakhir subjek penelitian, yang merupakan metode penelitian faktual tentang status sekelompok orang, suatu objek, suatu keadaan, sistem pemikiran atau peristiwa dalam saat ini. dengan interpretasi yang benar.<sup>15</sup>
- c. Menurut Adiputra penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan fenomena yang ada, yaitu fenomena alam atau fenomena buatan manusia, atau yang digunakan untuk menganalisis atau mendeskripsikan hasil subjek, tetapi tidak dimaksudkan untuk memberikan implikasi yang lebih luas. Penelitian deskriptif muncul karena begitu banyak pertanyaan yang muncul mengenai masalah kesehatan seperti mortalitas, morbiditas, terutama mengenai besarnya masalah, luasnya masalah, dan pentingnya masalah tersebut.<sup>16</sup>

Berdasarkan penelitian deskriptif dalam penulisan ini peneliti menggambarkan bagaimana metode pembebasan tanah pada pengadaan lahan bagi proyek pemerintah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada lahan tanah milik masyarakat yang berstatus sebagai tanah wakaf. Sehingga mendapatkan *win-win solution* antara lahan tanah wakaf yang dikelola oleh masyarakat yang terdampak dan pihak pemerintah selaku pengembang proyek guna mencegah adanya konflik agraria yang berpotensi dapat terjadi jika tidak berkeadilan berdasarkan hukum yang berlaku.

---

<sup>15</sup> A Purba, Ramen, et.al. 2021. *Media Dan Teknologi Pembelajaran*, Jakarta: Yayasan Kita Menulis.

<sup>16</sup> Adiputra, M.S. et al. 2021, *Metodologi Penelitian Kesehatan*, Medan: Yayasan Kita Menulis, Medan.

### 3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik artikel dan juga dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

Menurut Moleong penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>17</sup> Penelitian kualitatif menurut Hendryadi merupakan proses penyelidikan naturalistik yang mencari pemahaman mendalam tentang fenomena sosial secara alami.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Moleong, L. J. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja. Rosdakarya. halaman 6.

<sup>18</sup> Hendryadi, et.al. 2019. *Metode Penelitian: Pedoman Penelitian Bisnis dan Akademik*, Jakarta: Lembaga Pengembangan Manajemen dan Publikasi Imperium (LPMP Imperium). halaman 218 .

#### 4. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum

yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran dan Hadist. Adapun ayat Al Qur'an terkait dengan penelitian ini adalah terdapat dalam Q.S. Asyu'ara Ayat 183, dimana terjemahannya sebagai berikut:

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

Selanjutnya Q.S Ali Imran: 92:

Artinya: Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Apa pun yang kamu infakkan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui tentangnya.

Adapun pula hadist yang terkait dengan penelitian ini, dari Abu Hurairah r.a, Rasulullah Muhammad SAW bersabda:

"Apabila seorang manusia itu meninggal dunia, maka terputuslah amal perbuatannya kecuali dari tiga sumber, yaitu sedekah jariah (wakaf), ilmu pengetahuan yang bisa diambil manfaatnya, dan anak soleh yang mendoakannya".

- b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus

hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.<sup>19</sup>

Menurut Sugiyono data sekunder yaitu sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

1) Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup> Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

---

<sup>19</sup> Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta. halaman 456.

<sup>20</sup> Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 47.

- f) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja pada Pengadaan Lahan Untuk Kepentingan Umum
  - g) Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional.
  - h) Perpres Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
- 2) Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian<sup>21</sup>.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

## 5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian yuridis normatif ini adalah studi dokumentasi. Spesifiknya dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. *Offline* yaitu mengumpulkan data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik yang berada didalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, Zainuddin Ali. halaman 47.

menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *googling searching* melalui media internet dan juga beberapa aplikasi pinjaman buku guna mengumpulkan data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

## **6. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum terhadap latar belakang dan faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah wakaf pada proses permintaan pengadaan lahan oleh pemerintah dan implikasi hukumnya terhadap pembebasan tanah milik tersebut yang dikaji berdasarkan kebijakan aturan perundang-undangan dan hukum keperdataan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengadaan Lahan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa pengambilalihan lahan oleh pemerintah untuk proyek pembangunan adalah pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang disebut juga dengan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>22</sup> Pengadaan tanah di Indonesia untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden (Perpres) No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pada prinsipnya ada dua bentuk pengadaan tanah di dalam Hukum Agraria di Indonesia, yaitu dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Perbedaan keduanya dapat dilihat dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa sedangkan dalam pembebasan tanah dilakukan berdasarkan asas musyawarah. Adanya Perpres No.65 Tahun 2006, ditegaskan bahwa cara pencabutan hak atas tanah bukan menghilangkan secara mutlak cara pencabutan,

---

<sup>22</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 tentang Definisi Pengadaan Tanah.

melainkan cara pencabutan adalah cara terakhir yang ditempuh jika jalur musyawarah gagal.<sup>23</sup>

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, telah mengadopsi semangat Hak Asasi Manusia. Dalam artian pengaturan prosedur dan langkah-langkah pengadaan tanah lebih terbuka dan transparan.

Pad Prinsipnya pengadaan tanah diatur dalam Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2007 yaitu:

- 1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dipastikan ketersediaan tanahnya
- 2) Hak-hak dasar masyarakat atas tanah terlindungi
- 3) Menutup peluang lahirnya spekulasi tanah

Kemudian, permasalahan pokok dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai proses dan penetapan ganti rugi kepada masyarakat.<sup>24</sup>

Ketentuan ganti rugi diatur secara jelas di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur bahwa untuk kepentingan umum, yang termasuk di dalamnya kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang.

---

<sup>23</sup> Willa Wahyuni. Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, diakses melalui: <https://www.hukumonline.com>, pada tanggal 21 September 2024. Pukul. 20.00 Wib

<sup>24</sup> *Ibid.*,

Ganti rugi yang dapat diberikan berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih ganti kerugian uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali dan bentuk lain yang disetujui para pihak. Dalam ganti rugi harus ada perlakuan yang sama terhadap pemilik lahan. Perbedaan perlakuan dan perbedaan harga pembebasan lahan akan menimbulkan konflik dan kecemburuan sosial antar warga yang pada akhirnya akan menghambat pelaksanaan proyek.<sup>25</sup>

## **B. Pengertian Wakaf dan Tanah Wakaf**

Wakaf adalah suatu konsep di mana seseorang menahan suatu barang atau harta untuk kemudian disalurkan manfaatnya dengan tujuan mendekatkan diri kepada Allah.<sup>26</sup> Dalam praktiknya, wakaf dapat berupa penyerahan harta yang tahan lama seperti tanah atau bangunan, yang kemudian dimanfaatkan oleh orang lain untuk kepentingan umum seperti pembangunan masjid, sekolah, pondok pesantren, perkebunan, pertokoan, atau rumah kontrakan. Manfaat dari wakaf ini kemudian dapat digunakan untuk keperluan seperti pendidikan, peribadatan, membantu fakir miskin, atau membantu orang yang tertimpa musibah.<sup>27</sup>

Wakaf sebagai ibadah mahdah yang bersifat maliyah yang sangat bermanfaat bagi wakif karena pahala akan mengalir secara terus menerus dan juga memiliki dampak finansial terhadap orang yang ditujukan perwakafannya. Sebagai ibadah yang bersifat *long lasting* (tahan lama) harta wakaf ini harus

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, Willa Wahyuni.

<sup>26</sup> Bashlul Hazami. (2016). "Peran Dan Aplikasi Wakaf Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Umat di Indonesia", Analisis, Volume XVI, Nomor 1, halaman 174.

<sup>27</sup> *Ibid.*,

mampu dijaga dengan baik, dan biasanya dikelola oleh pihak nadzir sebagai orang yang bertanggung jawab terhadap harta wakaf yang diamanahkan padanya.<sup>28</sup>

Wakaf berasal dari kata waqafa adalah sama dengan habasa. Jadi, al-waqf sama dengan al-habs yang artinya menahan. Sedangkan menurut istilah wakaf menahan tindakan hukum orang yang berwakaf terhadap hartanya yang telah diwakafkan dengan tujuan untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum dan kebajikan dalam rangka mendekatkan diri pada Allah SWT, sedangkan materinya tetap utuh.<sup>29</sup>

Wakaf dalam Islam tidak hanya menjadi pilar ekonomi negara dalam membangun infrastruktur, ekonomi, dan ketahanan. Tanah dapat bermakna sebagai ibadah, apabila tanah itu digunakan untuk kepentingan umum seperti tanah yang di wakafkan untuk bangunan tempat-tempat ibadah, untuk keperluan pembiayaan fakir miskin, dan lain-lain sebagainya.

Wakaf merupakan salah satu bentuk kegiatan ibadah yang sangat dianjurkan bagi umat Islam karena pahala wakaf akan selalu mengalir meskipun sang wakif telah wafat.<sup>30</sup> Dalam sejarahnya wakaf merupakan instrumen maliyah, yang sebagai ajaran ia tergolong pada syariah yang bersifat sakral dan suci, tetapi pemahaman dan implementasi wakaf tersebut tergolong pada fiqh yakni upaya yang bersifat kemanusiaan karena itu, bisa dipahami

---

<sup>28</sup> Anggi Saputri. (2019). "Pemanfaatan Tanah Wakaf Dengan Cara Bagi Hasil Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah", *Skripsi*. halaman 1.

<sup>29</sup> Musyfikah Ilyas. (2016). "Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Jurisprudentie*, Volume 3 Nomor 2. halaman 140.

<sup>30</sup> Lutfi El Falahy. (2016). "Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf", *Al Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2, halaman. 123.

bahwa praktik dan realisasi wakaf tersebut terkait erat dengan realitas dan kepentingan umat di masing-masing negara muslim termasuk Indonesia.

Wakaf tidak hanya dipahami dalam dimensi spiritual saja, melainkan juga mengandung dimensi sosial keagamaan dan berpotensi meningkatkan ekonomi serta kesejahteraan umat Islam. Salah satu di antara upaya pemberdayaan wakaf adalah dengan optimalisasi peran wakaf agar lebih produktif. Wakaf menyimpan potensi yang besar untuk dikembangkan menjadi aset produktif, yang pada akhirnya tidak saja mampu menghidupi pelayanan sosial-keagamaan, tetapi juga diarahkan untuk mendukung berbagai inisiatif tujuan keadilan sosial dan pendidikan.

Berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, definisi wakaf adalah perbuatan hukum wâqif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Salah satu langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, perlu meningkatkan peran wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan sarana ibadah dan sosial, tetapi juga memiliki mempunyai kekuatan ekonomi yang berpotensi, antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai prinsip syariah.

Salah satu benda tak bergerak yang dapat diwakafkan adalah tanah yang merupakan sumber segala macam kekayaan materi, karena dari tanah dapat

diperoleh berbagai manfaat. Tanah harus dikelola dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan uraian pada beberapa definisi wakaf di atas, dapat diketahui bahwa intisari wakaf adalah menjaga dan mengelola pokok harta yang telah diserahkan untuk kepentingan agama dan menyalurkan hasilnya untuk kemaslahatan umat. Wakaf bertujuan untuk memberikan manfaat atau faedah harta yang diwakafkan kepada orang yang berhak dan dipergunakan sesuai dengan ajaran Islam.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum harta benda wakaf dalam penjelasan Undang-Undang No. 41 tahun 2004 tentang wakaf dinyatakan bahwa setiap perbuatan hukum wakaf wajib dicatat dan dituangkan dalam akta ikrar wakaf dan didaftarkan serta diumumkan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>31</sup> Dengan demikian, dalam konteks hukum perbuatan hukum perwakafan harus dapat dibuktikan dengan akta ikrar wakaf. Kepentingannya antara lain sebagai bukti autentik dan jaminan agar tidak dilakukan penyelewengan dan/atau penyerobotan tanpa hak.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf dilakukan secara produktif. Harta benda wakaf dikelola dan dikembangkan oleh nadzir. Nadzir tidak diperbolehkan melakukan perubahan harta benda wakaf kecuali memiliki izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Amran Suadi Dan Mardi Candra. 2016. *Politik Hukum: Perspektif Hukum Perdata Dan Pidana Islam Serta Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana. halaman 261.

<sup>32</sup> Anggi Saputri. *Op.Cit.* halaman 31

### C. Konsep Kepentingan Umum Penggunaan Lahan Masyarakat Pada Pelaksanaan Pembangunan Oleh Pemerintah

Konsep kepentingan publik (*public interest*) merupakan suatu konsep yang cair. Istilah kepentingan publik akan terus berubah sesuai dengan waktu dan kondisi di setiap keadaan. Menjelaskan pengertian kepentingan publik atau kepentingan umum bukanlah hal yang mudah. Perdebatan tentang definisi kepentingan publik hingga saat ini belum berakhir dan tidak akan berakhir, seiring dengan tuntutan perkembangan zaman.<sup>33</sup>

Istilah *public interest* merujuk pada kepentingan publik yang luas, bukan apa yang menjadi perhatian publik. Hal ini berarti bahwa apa yang menjadi perhatian publik belum tentu merupakan kepentingan publik. Begitu pula sebaliknya. Apa yang menjadi kepentingan publik terkadang tidak menjadi perhatian publik, tetapi menjadi perhatian individu yang peduli pada kepentingan publik.<sup>34</sup>

Menurut Bagir Manan, kepentingan umum adalah kepentingan orang banyak yang untuk mengaksesnya, tidak mensyaratkan beban tertentu. Misalnya, pembuatan jembatan, yang orang bisa melewatinya tanpa harus membayar, berbeda dengan jika masuk hotel yang harus membayar.<sup>35</sup>

Pada dasarnya, pemerintah dimungkinkan untuk mencabut hak milik pribadi demi kepentingan umum. Ketentuan ini sudah lama ada, khususnya di

---

<sup>33</sup> DPMPD Kaltim. Kepentingan Publik, diakses melalui: <https://www.dpmpd.kaltimprov.go.id>, pada tanggal September 2024. Pukul. 14.00 Wib

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

<sup>35</sup> Kompas. Kepentingan Umum, diakses melalui: <https://www.kompas.com>, pada tanggal September 2024. Pukul. 15.00 Wib

Indonesia pernah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Bahkan, hampir seluruh negara mempunyai peraturan seperti itu.

Di dalam masyarakat terdapat banyak sekali kepentingan, baik perorangan maupun kelompok, yang tidak terhitung jumlah dan jenisnya, yang harus dihormati dan dilindungi. Oleh karena itu, wajarlah kalau setiap orang atau kelompok mengharapkan atau menuntut kepentingan-kepentingannya itu dilindungi dan dipenuhi. Di sinilah letak arti pentingnya peran pemerintah. Tindakan pemerintah harus ditujukan kepada pelayanan umum, memperhatikan dan melindungi kepentingan orang banyak (kepentingan publik), sehingga kepentingan publik merupakan kepentingan atau urusan pemerintah.<sup>36</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (3), Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993: yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah "kepentingan seluruh lapisan masyarakat". Batasan ini sungguh sangat sederhana, karena hanya dibatasi satu kriteria, maka cakupan pengertian kepentingan umum sangat luas. Ini bisa dilihat dari banyaknya jenis kepentingan umum. Selanjutnya menurut Pasal 5 ayat (1) pada Keppres tersebut, kriteria kepentingan umum (dalam konteks pengadaan tanah) adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Ada perbedaan definisi/batasan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (3) dengan pasal 5 ayat (1). Batasan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (3), adalah kepentingan seluruh lapisan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*,

masyarakat. Di sini tidak dibatasi, apakah kepentingan seluruh masyarakat tersebut untuk mencari keuntungan atau tidak, tetap bisa dikategorikan sebagai kepentingan umum. Begitu juga tidak dijelaskan, dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, apakah pembangunan tersebut harus dilakukan oleh Pemerintah atau boleh juga dilakukan oleh pihak lain.

Ternyata dalam pasal 5 ayat (1) disebutkan "kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan...". Menurut penulis, ada dua penjelasan batasan kepentingan umum dalam konteks pengadaan tanah. Pertama, pembangunan tersebut boleh dilakukan oleh Pemerintah atau pihak lain, sepanjang pada akhirnya dimiliki oleh Pemerintah. Kedua, kegiatan pembangunan tersebut tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Makna kepentingan umum dalam konteks pengadaan tanah sangat dimungkinkan lebih dari 14 jenis, karena dalam pasal 5 ayat (2) disebutkan "kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Presiden". Hal ini berarti rujukan untuk menetapkan apakah kegiatan pembangunan itu termasuk kategori kepentingan umum atau bukan, tidak hanya semata-mata ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tetapi juga bisa ditetapkan melalui Keputusan Presiden, yang secara khusus menyebut jenis kegiatan pembangunan tertentu.

Batasan kepentingan umum berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 berbeda lagi. Kepentingan umum adalah "kepentingan sebagian besar

lapisan masyarakat”. Perpres ini lebih rasional jika dibandingkan dengan batasan menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Fakta menunjukkan, belum tentu semua masyarakat dapat menikmati hasil atau manfaat dari fasilitas pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum. Apalagi kalau lokus pembangunan tersebut sangat jauh dan tidak mungkin terjangkau oleh sekelompok masyarakat dari daerah tertentu.

Menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005, ada 21 jenis kegiatan kepentingan umum (dalam konteks pengadaan tanah) yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Sayangnya dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa jenis kepentingan umum dalam konteks pengadaan tanah justru dipersempit dari 21 jenis menjadi hanya 7 jenis, yaitu:

- 1) Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
- 2) Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya.
- 3) Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal.
- 4) Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan banjir, lahar dan lain-lain bencana.
- 5) Tempat pembuangan sampah.
- 6) Cagar alam dan cagar budaya.
- 7) Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Mengelompokkan sebuah kegiatan menjadi kepentingan umum bukanlah persoalan yang mudah. Harus ada landasan teori yang kuat, sehingga kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum memang memiliki dampak yang positif bagi masyarakat secara luas.

#### **D. Pengertian Hukum Perdata**

Hukum Perdata adalah cabang hukum yang mengatur hubungan antara individu atau badan hukum, yang berfokus pada kepentingan pribadi dari subjek hukum tersebut. Hukum ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan bertujuan untuk melindungi hak-hak serta menyelesaikan sengketa yang terjadi antara individu atau badan hukum.

Secara umum, Hukum Perdata mencakup aturan-aturan yang mengatur kehidupan sehari-hari, seperti perkawinan, waris, harta benda, dan kegiatan usaha. Hukum ini menjadi pedoman bagi individu atau badan hukum dalam menjalankan hak dan kewajiban mereka dalam masyarakat.

##### 1) Pengertian Hukum Perdata Menurut Para Ahli

Beberapa pakar hukum memberikan definisi yang lebih mendalam mengenai Hukum Perdata:<sup>37</sup>

- a) Prof. Subekti, S.H.: Hukum Perdata adalah semua hukum “privat materiel” yang mengatur kepentingan perseorangan.
- b) Prof. Soediman Kartohadiprodjo, S.H.: Hukum Perdata (materil) adalah kaidah hukum yang mengatur hak dan kewajiban perdata.

---

<sup>37</sup> Fai. Hukum Perdata Menurut Para Ahli, diakses melalui: <https://umsu.ac.id>, pada September 2024. Pukul. 13.00 Wib

- c) Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.: Hukum Perdata adalah hukum antar-perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan dalam hubungan keluarga dan masyarakat.

## 2) Aspek-Aspek Hukum Perdata

Hukum Perdata memiliki beberapa aspek penting yang harus dipahami:<sup>38</sup>

### a) Subjek Hukum:

Subjek hukum adalah individu atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perdata. Subjek hukum dapat berupa orang pribadi (individual) atau badan hukum (corporate).

### b) Objek Hukum:

Objek hukum adalah hak-hak yang dilindungi oleh Hukum Perdata. Ini bisa berupa benda, hak, atau hubungan hukum antara subjek hukum.

### c) Perjanjian:

Perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu. Perjanjian bisa dalam bentuk tertulis maupun lisan.

### d) Perbuatan Melawan Hukum:

Tindakan yang merugikan orang lain dan bertentangan dengan hukum disebut

---

<sup>38</sup> Author UMSU. Pengertian dan Aspek-Aspek Hukum Perdata, diakses melalui: <https://fahum.umsu.ac.id>, pada September 2024. Pukul. 13.00 Wib

perbuatan melawan hukum. Contoh tindakan ini adalah pencurian, pemalsuan dokumen, atau penggelapan.

e) Kewajiban:

Kewajiban adalah tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh seseorang

dalam hubungan hukum perdata. Contohnya termasuk membayar hutang atau memenuhi kewajiban dalam kontrak.

f) Gugatan:

Gugatan adalah upaya yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan untuk menuntut haknya di pengadilan. Gugatan ini dapat berupa gugatan perdata, perceraian, atau gugatan waris.

3) Ruang Lingkup Hukum Perdata

Hukum Perdata mencakup beberapa cabang hukum yang lebih spesifik, termasuk:

- a) Hukum Kontrak: Mengatur tentang kesepakatan antara dua belah pihak, pelaksanaan, dan penyelesaian perjanjian.
- b) Hukum Waris: Mengatur tentang pewarisan harta benda dan aset kepada ahli waris setelah kematian pemilik harta benda.
- c) Hukum Keluarga: Mengatur hubungan antara suami istri, perceraian, dan hak asuh anak.
- d) Hukum Perusahaan: Meliputi aturan hukum terkait pendirian, pengelolaan, dan pembubaran perusahaan.

- e) Hukum Kepailitan: Mengatur tentang kepailitan suatu perusahaan dan cara mengatasi masalah kepailitan.

Hukum Perdata merupakan pilar penting dalam menjaga ketertiban dan keadilan dalam masyarakat. Dengan memahami pengertian dan aspek-aspeknya, individu atau badan hukum dapat menjalankan hak dan kewajibannya dengan lebih baik, serta menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul dalam kehidupan sehari-hari.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Hukum Pengambilalihan Tanah Milik Masyarakat Oleh Pemerintah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum**

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak menguasai Negara tersebut, memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

Sehubungan dengan kewenangan ini, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang (Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Hak

menguasai negara atas tanah, juga memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur.

Untuk mengatasi persoalan tersebut, UUPA menyatakan bahwa hukum tanah yang dibangun itu harus didasarkan pada nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat Indonesia sendiri yaitu hukum adat. Secara teoritik, hukum tanah yang dibangun berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Salah satunya adalah pencabutan hak atas tanah oleh Negara untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan sebaiknya harus diperoleh melalui musyawarah, maka pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan umum, seharusnya akan diterima dan dipatuhi oleh masyarakat (Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), sehingga sengketa akan relatif jarang terjadi. Namun hal tersebut juga tidak dapat menghindari sengketa antara pemerintah dengan perorangan/badan hukum pemegang hak atas tanah.

Adapun aturan hukum pada pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di Indonesia kebijakannya dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang kemudian telah diubah oleh pemerintah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Undang-Undang ini mengatur beberapa hal, di antaranya terkait dengan: Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian,

Ketentuan mengenai ganti kerugian, Ketentuan mengenai pelepasan hak, dan Ketentuan mengenai insentif perpajakan.

Pengertian Pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah. Selain karena sangat rentan karena penilaiannya sangat subektif juga terlalu abstrak untuk memahaminya. Sehingga apabila tidak diatur secara tegas akan melahirkan multi tafsir yang pasti akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tindakan sewenang-wenang dari pejabat terkait.

Berdasarkan UUPA, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Sedangkan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 6 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Publik). Dengan demikian pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah

kegiatan menyediakan tanah yang diperuntukan untuk pembangunan untuk kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan Tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum (Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan,

kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.<sup>39</sup>

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah, yaitu:<sup>40</sup> 1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya, 2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan: Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis; dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah, 3) Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan, 4) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. 5) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah menjadi salah satu faktor penting di tengah semakin terbatasnya ketersediaan lahan yang digunakan untuk kepentingan umum.

---

<sup>39</sup> Sukardi Lumalente. (2017). "Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Privatum*, Vol. V/No. 6, halaman 5.

<sup>40</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengambilalihan tanah oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum disebut dengan pengadaan tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan landasan hukum bagi pengambilalihan tanah dengan menentukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang.

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan landasan hukum bagi pengambilalihan tanah dengan menentukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang.

Terkait dengan pengaturan hukum pengambilalihan tanah milik masyarakat berupa tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum maka pengaturan hukum atas kebijakan secara khusus ini dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dimana terdapat korelasi bahwa pada hakikatnya kedudukan tanah wakaf juga peruntukannya adalah semata untuk kepentingan umum, sebagaimana bunyi pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf: Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Sebagaimana pula tuntunan dalam menjalankan perintah agama dalam Islam bahwasanya umat

dituntut pula harus mengikuti dan mematuhi perintah Allah, Rasulullah dan Penguasa yang memerintah.

Selanjutnya pada Pasal 40 dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dinyatakan bahwa: Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Kecuali, apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Dimana pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia. Dan, harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pasal tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Dimana ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada pasal tersebut diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Terkait aspek hukum keperdataan pada pengambilalihan tanah wakaf yang digunakan untuk kepentingan umum, Abdulkadir Muhammad menjelaskan untuk memahami hak kebendaan menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terlebih dulu perlu dikaji tentang hak perdata. Hak perdata adalah hak seseorang yang diberikan oleh hukum perdata. Hak perdata tersebut ada yang bersifat absolut dan ada yang bersifat relatif. Hak yang bersifat absolut memberikan kekuasaan langsung dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.

Sedangkan hak yang bersifat relatif memberikan kekuasaan terbatas dan hanya dapat dipertahankan terhadap lawan (pihak dalam hubungan hukum). Hak perdata yang bersifat absolut meliputi: Pertama, Hak kebendaan (*zakelijkrecht*); Kedua, Hak kepribadian (*persoonlijkheidsrecht*).<sup>41</sup>

Hak Perdata yang bersifat relatif ialah hak yang timbul karena adanya hubungan hukum berdasarkan perjanjian atau berdasarkan ketentuan undang-undang. Dikatakan bersifat relatif, karena hak ini hanya dapat ditujukan dan dipertahankan terhadap pihak dalam hubungan hukum. Contohnya ialah hak untuk memakai barang, hak untuk membeli barang, hak untuk menyewa barang, hak untuk memperoleh ganti rugi. Hak *persoonlijk* adalah hak untuk memperoleh suatu benda berdasarkan perikatan.<sup>42</sup>

Hak Keperdataan merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.<sup>43</sup> Oleh karena dalam lingkup perbuatan hukum pertanahan lebih condong mengarah kepada hak keperdataan bagi pemegang haknya, maka pra-syarat untuk suatu subjek hukum dapat dinyatakan cakap hukum, lebih didasari pada apa yang ditentukan oleh hukum perdata yang berlaku di Indonesia.<sup>44</sup>

Lebih jauh, berkaitan dengan hak atas sebagai objek dari esensial hak keperdataan seseorang/badan hukum, maka untuk menganailisnya terlebih dahulu

---

<sup>41</sup> Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, halaman 133.

<sup>42</sup> *Ibid*, halaman 133-134.

<sup>43</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima, halaman 40.

<sup>44</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 57.

harus difahami makna dari hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>45</sup>

Terdapat 4 (empat) dasar utama bagi lahirnya hak keperdataan tersebut yaitu:<sup>46</sup>

- a. Karena kedudukan hukum orang sebagai warga persekutuan masyarakat hukum;
- b. Karena sudah mendapatkan perkenan berupa izin dan dengan sepengetahuan kepala persekutuan masyarakat hukum adat;
- c. Karena maksud dan tujuan penggunaannya adalah untuk dikelola sendiri secara langsung agar bisa dinikmati hasilnya; dan
- d. Tidak ada maksud dan tujuan penguasaan tanah untuk dijadikan objek perdagangan bagi keuntungan diri sendiri.

Dengan demikian, pendudukan (occupation) dan penguasaan (possession) atas tanah dengan itikad baik merupakan dasar dari lahirnya hak keperdataan

---

<sup>45</sup> Rahmat Ramadhani. *Dasar-Dasar Hukum Agraria, Op., Cit*, halaman 30.

<sup>46</sup> Julius Sembiring. 2018. *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 79-80.

seseorang atas tanah. Dalam perkembangannya, pembayaran sejumlah uang dari seseorang atau badan hukum tertentu merupakan dasar lahirnya hak keperdataan.<sup>47</sup> Dengan demikian, maka dapat difahami bahwa hak keperdataan yang dikandung dalam hak atas tanah merupakan hak kebendaan yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak keperdataan seseorang atau badan hukum pada dasarnya merupakan hak yang lahir dan diberikan oleh hukum perdata Indonesia sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun yang di luar itu (hukum perdata adat). Pendudukan (*occupation*) dan penguasaan (*possession*) atas tanah dengan itikad baik merupakan dasar dari lahirnya hak keperdataan seseorang atas tanah. Hak keperdataan yang dikandung dalam hak atas tanah adalah merupakan hak kebendaan yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan Indonesia.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> *Ibid*, Julius sembiring. halaman 79-80.

<sup>48</sup> Muklis. (2023). "Esensi Hak Keperdataan Yang Terkandung Dalam Hak Atas Tanah", *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 4 Nomor 3, halaman 203.

## **B. Implikasi Hukum Terhadap Pengambilalihan Tanah Wakaf Oleh Pemerintah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah untuk proyek pembangunan bagi kepentingan umum meliputi tanah/bangunan/tanaman yang dimiliki/dikuasai oleh masyarakat, tanah milik instansi pemerintah, fasilitas umum seperti jalan, masjid, tempat pemakaman umum. Dalam hal obyek pengadaan tanah adalah fasilitas sosial dan fasilitas umum yang merupakan tanah wakaf, maka akan menghilangkan sifat kekekalan dari harta benda wakaf yang sebelumnya digunakan untuk kepentingan ibadah menjadi kemaslahatan untuk umum pada maksud dan tujuan dari pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah tersebut.<sup>49</sup>

Keberadaan wakaf telah mendapat pengakuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yaitu Pasal 49:

- 1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- 2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- 3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan tersebut terkandung makna bahwa pertanahan yang erat hubungannya dengan keagamaan dan sosial, salah satunya adalah wakaf,

---

<sup>49</sup> BPK. Kajian Ganti rugi Wakaf, diakses melalui

dilindungi oleh negara yang selanjutnya di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Lembaga wakaf sebagai pranata keagamaan memiliki potensi dan manfaat ekonomi untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum. Wakaf sebagai suatu perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat mengalami perkembangan namun pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Untuk itu diterbitkan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan menyusun peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006.

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Pengertian wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya, sedangkan pihak yang menerima harta benda wakaf disebut Nazhir. Pasal 6 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menentukan bahwa pelaksanaan wakaf harus memenuhi unsur-unsur wakaf yang terdiri dari: Wakif, Nazhir, Harta Benda Wakaf, Ikrar Wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf.

Jenis harta benda wakaf meliputi: benda tidak bergerak; benda bergerak selain uang dan benda bergerak berupa uang. Untuk benda wakaf yang berupa tanah, hak atas tanah yang diwakafkan wajib dimiliki atau dikuasai oleh Wakif secara sah serta bebas dari segala sitaan, perkara, sengketa, dan tidak dijaminkan. Untuk mendapat kekuatan hukum atas benda yang diwakafkan, maka dibuatkan

ikrar wakaf yang berisi pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya dalam bentuk akta ikrar wakaf.

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan sesuai dengan peruntukannya sesuai ketentuan Pasal 22 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, yaitu ditujukan bagi:

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- d. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- e. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- f. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan

Pada praktek yang ada di masyarakat, sebidang tanah yang telah diwakafkan akan mempunyai kedudukan khusus, yakni terisolisasinya tanah wakaf tersebut dari kegiatan transaksi (jual beli, sewa beli, hibah, waris, penjaminan dan bentuk pengalihan lain). Hal tersebut ditegaskan dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, Pasal 40, yang menyatakan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang: dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar; atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Atas larangan tersebut terdapat pengecualian dalam hal harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum, dapat diubah statusnya dengan penukaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 UU No. 41 Tahun 2004:

1. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
2. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
3. Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Implikasi hukum terhadap pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004, Dimana dinyatakan aturan mengenai penukaran harta benda wakaf harus dilakukan dengan izin tertulis dari Menteri, dalam hal ini adalah Menteri Negara Urusan Agama. Kemudian dilakukan berdasarkan pertimbangan Badan Wakaf Indonesia bahwasanya harta benda wakaf tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum.

Dimana pada Pasal 49 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006, dinyatakan:

- 1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
- 2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan antara lain perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Mengacu pada ketentuan yang diatur dalam undang-undang tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya, harta benda wakaf dilarang diubah status dan dialihkan dalam bentuk apapun kecuali dengan bentuk penukaran yang ditujukan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Dengan demikian pada hakikatnya harta benda wakaf dapat dikenakan sebagai obyek pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu dengan penukaran harta benda pengganti.

Dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimana termasuk harta benda wakaf, maka diberikan ganti rugi kepada nadzir sebagai pihak yang menerima harta benda wakaf. Pasal 16 ayat (1) Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa ganti rugi diserahkan langsung kepada:

- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau
- b. nadzir bagi tanah wakaf

Sehubungan dengan sifat kekekalan dan keabadian dari wakaf, harta benda wakaf terlembagakan untuk selamanya dan digunakan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum yang akan membawa kemaslahatan bagi masyarakat. Dengan dasar tersebut dalam hal harta benda wakaf terkena proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka diberikan penukaran dengan harta benda pengganti sehingga akan tetap melanjutkan tujuan dari harta benda wakaf itu untuk membawa kemaslahatan dan kepentingan umum.

Sejalan dengan hal tersebut adalah ketentuan yang telah diatur dalam UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf bahwa harta benda wakaf dilarang diubah status dan dialihkan dalam bentuk apapun kecuali dengan bentuk penukaran yang ditujukan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Harta benda wakaf tersebut wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Pasal 13 Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006, mengatur mengenai bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah yaitu berupa:

- c. uang; dan/atau:
- d. tanah pengganti; dan/atau
- e. pemukiman kembali; dan/atau

- f. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana atas harta benda wakaf diberikan ganti rugi berupa harta benda pengganti dengan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Artinya Pembayaran atas harta benda wakaf yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum diberikan kepada nadzir sebagai pihak yang menerima harta benda wakaf. Sesuai dengan UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006, ganti rugi atas harta benda wakaf diberikan dalam bentuk harta benda pengganti dengan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Penukaran atau *ruihslag* tanah wakaf dapat dilakukan jika:<sup>50</sup>

- a. Aset wakaf tidak berkembang atau menjadi kurang bermanfaat.
- b. Tanah wakaf terkena proyek pembangunan jalan atau digunakan untuk kepentingan umum lainnya.

Dengan mengikuti prosedur yang berlaku dan memastikan manfaat yang lebih besar bagi umat, penukaran tanah wakaf dapat dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Proses *ruihslag* tanah wakaf harus mengikuti tahapan yang diatur oleh pemerintah dan melibatkan berbagai pihak:<sup>51</sup>

1. Pengajuan ke Kantor Urusan Agama (KUA)
2. Pengkajian oleh Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota
3. Penilaian oleh Tim Penilai, yang terdiri atas unsur Pemkab/Pemkot, MUI Kabupaten/Kota, BPN Kabupaten/Kota, dan nazhir.

---

<sup>50</sup> Marullah Marzuq. Bolehkah Memindahkan Tanah Wakaf?, diakses melalui: <https://al-wafi.sch.id>, pada tanggal: .....

<sup>51</sup> *Ibid*,

4. Pengajuan ke Kantor Kementerian Agama Provinsi
5. Persetujuan dari Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Kementerian Agama
6. Persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia (BWI)
7. Finalisasi oleh Sekretariat Jenderal Kementerian Agama

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa terkait pihak yang terdampak pengadaan tanah, pelaksanaan ganti kerugian mengenai tanah wakaf sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan yang mengatur atas hal tersebut telah dibentuk dan mengalami perubahan mengikuti perkembangan dan percepatan pembangunan saat ini. Salah satu langkah yang diambil oleh pemerintah yaitu bagi objek hak atas tanah wakaf yang terkena pengadaan tanah terdapat kebijakan yang diatur dalam pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang -Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyatakan bahwa untuk tanah wakaf yang memiliki luas dibawah 5.000 m<sup>2</sup>, maka izin tertulis dalam pelepasan haknya hanya perlu diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama setempat. Hal ini merupakan upaya dari pemerintah dalam memangkas prosedur pengadaan tanah berupa perizinan/persetujuan dari kementerian terkait.<sup>52</sup>

Proses ganti kerugian atas tanah perorangan hanya perlu dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang berhak dengan pihak yang memerlukan tanah. Apabila dalam musyawarah ganti kerugian diperoleh

---

<sup>52</sup> Antonius Kurniawan Mere Soy. (2021). "Perspektif Subjek Hak Tanah Wakaf Pada Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta", halaman 3.

kata sepakat, maka pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian yang layak. Selanjutnya, ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan melepaskan haknya. Berbeda halnya pada objek tanah wakaf, dimana tidak hanya melalui proses musyawarah ganti kerugian melainkan perlu mendapatkan izin atau persetujuan dari instansi terkait yang sangat menentukan keabsahannya sehingga memakan waktu yang sangat panjang.<sup>53</sup>

Wakaf tanah merupakan ibadah sosial di dalam Islam yang berkaitan dengan Hukum Tanah Nasional yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 49 yang menyebutkan bahwa negara menjamin perlindungan hukum atas perwakafan tanah milik. Keberadaan tanah wakaf mendapat pengakuan dan perlindungan hukum secara khusus dari pemerintah. Selain itu pemerintah juga menjamin terhadap badan-badan keagamaan dalam hal memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Keberadaan tanah wakaf tidak terlepas dari pada wakif yang menyerahkan kepada seseorang atau organisasi sosial keagamaan atau badan hukum untuk mengelola harta benda tersebut. Hal ini ditujukan kepada Nazhir yang memiliki tugas mulia dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Nazhir bertugas mengawasi dan melindungi harta benda wakaf serta melaporkan pelaksanaan tugas kepada BWI. Selain itu juga Nazhir memiliki hak atas harta kebendaan wakaf dengan nilai 10 persen dari pendapatan bersih

---

<sup>53</sup> *Ibid*, Antonius Kurniawan Mere Soy. halaman 3.

atas pengelolaan dan mengembangkan harta benda wakaf. Hal ini sejalan dengan Pasal 12 UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.<sup>54</sup>

Pelaksanaan ganti kerugian tanah wakaf pada pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum pada dasarnya ganti rugi/tanah penggantinya tidak bisa dikonsinyasi (dititipkan melalui pengadilan), yang artinya harus diberikan ganti kerugian secara langsung kepada yang berhak menerimanya yaitu nadzir sebagai pihak yang menerima harta benda wakaf.<sup>55</sup>

### **C. Aspek Hukum Keperdataan Dalam Pengambilalihan Tanah Wakaf Oleh Pemerintah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum**

Aturan hukum tentang hak atas tanah sebagai bagian permukaan bumi tegas diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA), yang menyebutkan: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.”

Hadirnya hukum adalah untuk mengatur keterbutuhan hak atas tanah yang semakin pesat, sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi bertambah rumit dan

---

<sup>54</sup> *Ibid*, Antonius Kurniawan Mere Soy. halaman 4.

<sup>55</sup> *Ibid*, halaman 98.

langka.<sup>56</sup> Oleh kerennanya dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>57</sup> Salah satu esensi terkuat yang dikandung oleh hak atas tanah adalah adanya hak keperdataan seseorang atau badan hukum yang ditunjuk sebagai subjek pemegang hak atas tanah.

Hak Keperdataan merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.<sup>58</sup> Perlindungan hak keperdataan yaitu melindungi suatu hak kepemilikan atau wewenang seseorang terhadap hak milik atas suatu bidang tanah. Oleh karena dalam lingkup perbuatan hukum pertanahan lebih condong mengarah kepada hak keperdataan bagi pemegang haknya, maka pra-syarat untuk suatu subjek hukum dapat dinyatakan cakap hukum, lebih didasari pada apa yang ditentukan oleh hukum perdata yang berlaku di Indonesia.

Berkaitan dengan hak atas sebagai objek dari esensial hak keperdataan seseorang/badan hukum, maka untuk menganailisnya terlebih dahulu harus

---

<sup>56</sup> Muhammad Yusrizal. (2017). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No.1, halaman 114.

<sup>57</sup> Rahmat Ramadhani. (2017). "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat tanah", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, halaman 139.

<sup>58</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima, halaman 40.

difahami makna dari hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>59</sup>

Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau *recht* diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.<sup>60</sup>

Lebih jauh, berkaitan dengan hak atas sebagai objek dari esensial hak keperdataan seseorang/badan hukum, maka untuk menganalisisnya terlebih dahulu harus difahami makna dari hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak-hak atas tanah yang

---

<sup>59</sup> *Ibid*, Halaman 30.

<sup>60</sup> *Ibid*, Halaman 31.

dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>61</sup>

Terdapat 4 (empat) dasar utama bagi lahirnya hak keperdataan tersebut yaitu:<sup>62</sup>

- a. Karena kedudukan hukum orang sebagai warga persekutuan masyarakat hukum;
- b. Karena sudah mendapatkan perkenan berupa izin dan dengan sepengetahuan kepala persekutuan masyarakat hukum adat;
- c. Karena maksud dan tujuan penggunaannya adalah untuk dikelola sendiri secara langsung agar bisa dinikmati hasilnya; dan
- d. Tidak ada maksud dan tujuan penguasaan tanah untuk dijadikan objek perdagangan bagi keuntungan diri sendiri.

Dengan demikian, pendudukan (*occupation*) dan penguasaan (*possession*) atas tanah dengan itikad baik merupakan dasar dari lahirnya hak keperdataan seseorang atas tanah. Dalam perkembangannya, pembayaran sejumlah uang dari seseorang atau badan hukum tertentu merupakan dasar lahirnya hak keperdataan.<sup>63</sup> Dengan demikian, maka dapat difahami bahwa hak keperdataan yang dikandung dalam hak atas tanah merupakan hak kebendaan yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya

---

<sup>61</sup> Rahmat Ramadhani. Dasar-Dasar Hukum Agraria, *Op., Cit*, halaman 30.

<sup>62</sup> Julius Sembiring. 2018. *Op. Cit*, halaman 79-80.

<sup>63</sup> *Ibid*,

untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak keperdataan seseorang atau badan hukum pada dasarnya merupakan hak yang lahir dan diberikan oleh hukum perdata Indonesia sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun yang di luar itu (hukum perdata adat). Pendudukan (*occupation*) dan penguasaan (*possession*) atas tanah dengan itikad baik merupakan dasar dari lahirnya hak keperdataan seseorang atas tanah. Hak keperdataan yang dikandung dalam hak atas tanah adalah merupakan hak kebendaan yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan Indonesia.<sup>64</sup>

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

---

<sup>64</sup> Muklis. *Op.Cit.*, halaman 203.

Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Namun demikian, maksud dari frasa “penggantian yang layak dan adil” tidak dijelaskan lebih lanjut. Sementara itu, yang dimaksudkan dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, yang meliputi:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, hak untuk wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negaran dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah;
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer). Menurut pasal 1320 KUHPerdato untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) cakap untuk membayar suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu dan (4) suatu sebab yang halal.

Ganti rugi menurut Pasal 1243 KUHPerdato ada 3 macam yakni: Biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang- barang

kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.<sup>65</sup>

Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk bagi kiblat hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua (2) pendekatan sebagai berikut:<sup>66</sup>

- a. Ganti rugi umum
- b. Ganti rugi khusus

Yang dimaksud ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak; maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum. Selain dari ganti rugi umum yang diatur mulai dari Pasal 1243KUHPerdata, KUHPerdata juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum.

---

<sup>65</sup> Dhomiri. 2017. *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (PMHS)*, ed.1, cet.1, Jakarta: Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung, halaman 39.

<sup>66</sup> Munir Fuady. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, cet. 2, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 136.

Dalam melakukan pembayaran ganti kerugian dalam hal pelepasan hak atas tanah, pemerintah perlu memerhatikan aspek-aspek berikut ini, yakni:<sup>67</sup>

a. Kesebandingan

Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.

b. Layak

Selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.

c. Perhitungan Cermat

Perhitungan harus cermat, termasuk di dalamnya penggunaan waktu, nilai, dan derajat.

Pada Undang-Undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 31 sampai 39. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 Ayat (1) Undang-undang No 2 Tahun 2012 untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>67</sup> Tatit Januar Habibi. (2007). "Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi dan Bentuk Pengawasan Panitia Pendaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu", (Tesis), Universitas Diponegoro, Semarang, halaman 45-46.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

Pada Pasal 41 sampai 44 Undang-Undang No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Ada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:

- a) melakukan pelepasan hak; dan
- b) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Bukti merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian. Setiap orang yang melanggar dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:

- a) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya;  
atau
- b) Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  - 1) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
  - 2) masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;atau
  - 4) menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak setelah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan. Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Undang-undang Pengadaan Tanah disebutkan bahwa penilai besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah;b. ruang atas tanah dan bawah tanah;c. bangunan;d. tanaman;e. benda yang berkaitan dengan tanah;dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai. Kerugian lain yang dapat dinilai adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai

uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerja, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi. Dan nilai atas properti sisa.<sup>68</sup>

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b. Tanah pengganti; c. permukiman kembali;d. kepemilikan saham;atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.yang dimaksud dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.

Pemerintah seyogianya memerhatikan asas-asas hukum tersebut ketika memberikan ganti kepada para warganya yang menjadi korban pembebasan lahan. Asas-asas tersebut antara lain:<sup>69</sup>

1) Asas Itikad Baik

Adapun maksud dari asas ini adalah bahwa pengadaan dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta harus dilandasi adanya itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak, baik dari segi peruntukan, bentuk, maupun besarnya nilai ganti rugi yang diberikan.

2) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi, baik bentuk maupun besarnya

3) Asas Kepatutan

---

<sup>68</sup> Bernhard Limbong, 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Pustaka Margaretha, halaman 192.

<sup>69</sup> *Ibid*, halaman 193.

Nilai ganti kerugian haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata/sebenarnya dari tanah dan/atau segala yang menjadi turutannya.

4) Asas Kepastian Hukum

Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgen. Sebisa mungkin seluruh masyarakat bebas dari praktik-praktik penyalahgunaan wewenang dalam ganti rugi tanah.

5) Asas Kesejahteraan

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya. Bisa saja, tanah yang diserahkan itu banyak membantu pihak yang menyerahkan tanah dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Arti pengadaan tanah secara tekstual tercantum dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 1 ayat (1) bahwa : “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”. Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 pasal 1 ayat (3) menyebutkan bahwa: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Selanjutnya dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 bahwa: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Arti pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu:

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah.
- c. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Selain pengertian pengadaan tanah yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian pengadaan tanah yang diberikan oleh para sarjana. Diantaranya adalah menurut Sarjita, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>70</sup>

Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.<sup>71</sup>

Menurut Imam Koeswahyono, pengadaan tanah adalah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Tanah dan pembangunan adalah 2 (dua) unsur yang satu dengan lainnya berkaitan dengan perkataan lain tidak ada pembangunan tanpa tanah. Secara

---

<sup>70</sup> Sarjita. 2005. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Tugu Jogja, halaman 43.

<sup>71</sup> Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, halaman 305.

istilah yang dimaksud pengadaan tanah adalah mengadakan atau menyediakan tanah oleh pihak tertentu baik dari pemerintah maupun pihak swasta.<sup>72</sup>

Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Istilah pengadaan tanah menggantikan hal tentang pencabutan hak atas tanah atau pembebasan tanah pada masa sebelumnya yang diatur dengan suatu ketentuan setingkat Undang-Undang dan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Sementara itu istilah pengadaan tanah diatur dengan peraturan setingkat Undang-Undang, Keputusan Presiden dan Peraturan Presiden. Presiden yang paling memiliki kewenangan, apakah suatu lokasi tanah akan digunakan untuk kepentingan umum atau tidak setelah mendapatkan pertimbangan Menteri Dalam Negeri.<sup>73</sup>

Pengaturan tentang kepentingan umum, tidak tercantum secara tegas di dalam UUPA, kecuali yang diatur di dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam Pasal 18 UUPA dinyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>74</sup>

Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Indikatornya adalah dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah dan tidak digunakan

---

<sup>72</sup> Imam Koeswahyono. 2008. *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jakarta: Gunung Agung, halaman 1

<sup>73</sup> Kompasiana, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", diakses dari <https://www.kompasiana.com>, pada tanggal .....

<sup>74</sup> H. Aminuddin Salle. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Kreasi Total Media, halaman 28.

untuk mencari keuntungan. Pengertian tentang kepentingan umum juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa kepentingan umum termasuk di dalamnya kepentingan bersama rakyat dan kepentingan pembangunan. Tidak dijelaskan secara rinci dalam undang-undang ini tentang pengertian kepentingan umum tersebut. Keadaan ini memungkinkan timbulnya beranekaragam penafsiran dari padanya.<sup>75</sup>

Pasal 1 Butir 6 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat. I Wayan Suandra berpendapat bahwa kepentingan umum pada dasarnya adalah segala kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, kepentingan bangsa, kepentingan masyarakat luas dan kepentingan-kepentingan pembangunan yang sifatnya menurut pertimbangan presiden perlu bagi kepentingan umum.<sup>76</sup>

Dapat dikatakan bahwa kepentingan umum pada dasarnya adalah segala kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, kepentingan bangsa, kepentingan masyarakat luas dan kepentingan-kepentingan pembangunan yang sifatnya menurut pertimbangan presiden perlu bagi kepentingan umum. Kepentingan umum pada hakikatnya tidak dapat mengabaikan kepentingan pribadi, bahkan harus mencirikan hal-hal sebagai berikut:<sup>77</sup>

a. Kepentingan pemilik tanah tidak diabaikan

---

<sup>75</sup> *Ibid*, H. Aminuddin Salle, halaman 193-194.

<sup>76</sup> I Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 17

<sup>77</sup> Soetandyo Wignjosobroto. 1991. *Hukum Konsep Dan Metode*, Malang: Setara Pers, halaman 19.

- b. Tidak menyebabkan pemilik tanah mengalami kemunduran dalam kehidupan selanjutnya baik sosial maupun ekonomi
- c. Pemilik tanah memperoleh manfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung penggunaan tanahnya yang dilepaskan haknya
- d. Ada kelayakan ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pedoman-Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Ada Di Atasnya dinyatakan bahwa suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum apabila kegiatan tersebut menyangkut:

- 1) Kepentingan bangsa dan Negara
- 2) Kepentingan masyarakat luas
- 3) Kepentingan rakyat banyak
- 4) Kepentingan pembangunan

Kemudian dalam Pasal 5 Keputusan Presiden disebutkan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan instruksi presiden ini dibatasi untuk pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Dalam Pasal 5 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagaimana juga disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 menyebutkan bahwa kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang sudah telah dipaparkan, ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Persoalan mengenai kepentingan umum secara konseptual memang sulit sekali untuk dirumuskan dan lebih-lebih kalau kita lihat secara operasional. Akan tetapi, dalam rangka pengambilan tanah masyarakat penegasan tentang kepentingan umum yang akan menjadi dasar dan kriterianya perlu ditentukan secara tegas sehingga pengambilan tanah-tanah dimaksud benar-benar sesuai dengan landasan hukum yang berlaku.<sup>78</sup>

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan 2 (pihak) yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak 1 (satu pihak terhadap pihak lain). Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:

1. Asas kemanusiaan adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

---

<sup>78</sup> Soejono dan H. Abdurrahman. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 80-83.

2. Asas kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
3. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
4. Asas keadilan kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya. Minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
5. Asas kepastian, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
6. Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
7. Asas keikutsertaan atau partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah untuk kepentingan umum

(perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat menimbulkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

8. Asas kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah untuk kepentingan umum sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
9. Asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
10. Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, juga menjadi hak bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata hak rakyat asli daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan

pengertian demikisan hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan mengenai seluruh wilayah negara.

Rumusan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa seluruh wilayah adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dengan demikian, hak bangsa Indonesia mengandung 2 (dua) unsur, yaitu sebagai berikut:

1. Unsur kepunyaan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Pernyataan ini menunjukkan sifat komunalistik dari konsepsi hukum tanah nasional.
2. Unsur tugas kewenangan yang bersifat publik untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai bersama tersebut.

Apabila unsur perdata sifatnya abadi dan tidak memerlukan campur tangan kekuasaan politik untuk melaksanakannya, tugas kewajiban yang termasuk hukum publik tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh rakyat. Oleh karena itu, penyelenggaraannya dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat yang pada tingkatan tertinggi diserahkan kepada negara republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Aspek publik ini tercermin dari adanya kewenangan negara untuk mengatur tanah di seluruh wilayah republik Indonesia. Tugas kewenangan ini dilaksanakan oleh negara berdasarkan hak menguasai negara yang dirumuskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan tafsiran autentik dari pengertian dikuasai oleh negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat sehingga harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Arie Hutagalung dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 20-21.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan hukum pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di Indonesia dapat dilihat kebijakannya dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan tafsiran autentik dari pengertian dikuasai oleh negara dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan tafsiran autentik dari pengertian dikuasai oleh negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja pada Pengadaan Lahan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Dimana pada semua kebijakan perundang-undangan dan peraturan tersebut memiliki persamaan terkait dengan penanganan dan tindakan hukum serta mekanisme terhadap prosedur penggunaan/pengambilalihan tanah milik masyarakat yang dilakukan dengan cara-cara yang baik sesuai dengan undang-undang.
2. Implikasi hukum terhadap pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, bahwasanya penyerahan/pengambilalihan lahan milik masyarakat yang dilakukan oleh pihak pemerintah haruslah berdasarkan aturan sesuai perundang-undangan yang

berlaku. Instansi terkait yang memerlukan tanah harus lebih dulu melakukan pendekatan yang persuasif kepada masyarakat melalui sosialisasi pemberitahuan, musyawarah dan memeparkan mekanisme ganti rugi atas penggunaan lahan masyarakat tersebut agar didapati persetujuan dan mencegah terjadinya konflik atas keberatan dan/atau kesalahfahaman yang terjadi dilapangan.

3. Aspek hukum keperdataan dalam pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, maka pihak pemerintah melalui instansi terkait yang membutuhkan tanah berkoordinasi dengan Kantor Kementerian Agama di daerah, meminta pengertian pada kenadziran selaku pengelola tanah wakaf agar bersedia menyerahkan tanah wakaf tersebut untuk diambil-alih dan diberikan ganti rugi berupa uang dan/atau relokasi ke tempat lain yang lebih baik, dan tetap merujuk pada aturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga hak keperdataan tanah wakaf yang dipakai peruntukannya untuk kemashlahatan umat secara legalitas tidak terabaikan.

## **B. Saran**

1. Pengaturan hukum pengambilalihan tanah milik masyarakat oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum memang telah ada aturan yang diberlakukan untuk hal tersebut. Namun pada kenyataannya masih ada pada Sebagian proyek pemerintah terjadi pertentangan pada masyarakat sehingga menimbulkan konflik agrarian yang berkepanjangan. Oleh sebab itu pemerintah selaku pihak yang membutuhkan lahan tanah pada pengadaan

proyek pembangunan untuk kepentingan umum harus memperhatikan situasi dan kondisi dilapangan serta kearifan lokal yang mereka jalankan. Musyawarah untuk mufakat dan sosialisasi terhadap pelaksanaan ganti rugi yang baik dan layak akan menjadi dasar aturan yang diikuti dan dipatuhi oleh para pihak pihak. Kesewenangan dan arogansi para oknum dilapangan berpotensi menimbulkan kericuhan dan konflik, sehingga dengan keadaan ini pemerintah harus dengan tanggap menyikapi dengan melakukan penegakan hukum yang melindungi warga masyarakat yang terdampak proyek Pembangunan pada kepentingan umum tersebut.

2. Penggunaan dan pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, harus benar-benar digunakan untuk kepentingan umat, tidak provit dan harus dapat mendukung kemajuan dan kesejahteraan masyarakat yang terdampak, serta tidak bertentangan dengan syariat agama Islam. Namun jika hal yang mendasar tersebut tidak dilakukan maka akan terjadi keberatan atas penggunaan lahan tanah milik masyarakat berupa tanah tersebut untuk dipakai oleh pemerintah. Oleh sebab itu pihak pemerintah melalui instansi terkait yang memerlukan lahan harus benar-benar mampu memberikan penjelasan dan pemahaman sehingga pihak pengelola wakaf dapat dengan tenang memutuskan kesediaan penggunaan tanah wakaf tersebut pada permintaan pemerintah terkait pengadaan lahan bagi proyek Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.
3. Aspek hukum keperdataan dalam pengambilalihan tanah wakaf oleh pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, adalah terkait

dengan ketentuan dan persyaratan formil para pihak yang mengadakan pembicaraan dan pembuatan perjanjian pada penyerahan/pengambilhian hak kepemilikan untuk diserahkan pada pemerintah, yang diikuti pada mekanisme pelaksanaan ganti rugi. Oleh sebab itu jika pihak pengelola tanah wakaf awan terhadap pelaksanaan hukum terkait hal ini, pihak pemerintah juga dapat menghadirkan ahli dibidang hukum, sehingga didapati pemahaman dan pengertian serta proses yang lebih cepat pada persetujuannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A Purba, Ramen, et.al.. 2021. *Media Dan Teknologi Pembelajaran*. Jakarta: Yayasan Kita Menulis.
- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Adiputra, M.S. et al. 2021, *Metodologi Penelitian Kesehatan*. Medan: Yayasan Kita. Menulis, Medan.
- Amran Suadi Dan Mardi Candra. 2016. *Politik Hukum: Perspektif Hukum Perdata Dan*
- Arie Hutagalung dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Bernhard Limbong, 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dhomiri. 2017. *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (PMHS)*, ed.1, cet.1, Jakarata: Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung.
- Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- H. Aminuddin Salle. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Kreasi Total Media.
- Hendryadi, et.al. 2019. *Metode Penelitian: Pedoman Penelitian Bisnis dan Akademik*. Jakarta: Lembaga Pengembangan Manajemen dan Publikasi Imperium (LPMP Imperium).
- I Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Imam Koeswahyono. 2008. *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jakarta: Gunung Agung.

- Julius Sembiring. 2018. *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 79-80.
- Moleong, L. J. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Munir Fuady. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, cet. 2, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- . 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif: Quantitative Research Approach*. Yogyakarta: Deepublish
- Sarjita. 2005. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Tugu Jogja.
- Soejono dan H. Abdurrahman. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soetandyo Wignjosoebroto. 1991. *Hukum Konsep Dan Metode*, Malang: Setara Pers.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.
- . 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Jurnal/Artikel/Kamus Hukum**

- Anggi Saputri. (2019). "Pemanfaatan Tanah Wakaf Dengan Cara Bagi Hasil Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah", Skripsi.
- Antonius Kurniawan Mere Soy. (2021). "Perspektif Subjek Hak Tanah Wakaf Pada Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan", Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Bashlul Hazami. (2016). "Peran Dan Aplikasi Wakaf Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Umat di Indonesia", Analisis, Volume XVI, Nomor 1.

- Lutfi El Falahy. (2016). "Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf", *Al Istimbath : Jurnal Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2.
- Muhammad Yusrizal. (2017). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No.1.
- Muklis. (2023). "Esensi Hak Keperdataan Yang Terkandung Dalam Hak Atas Tanah", *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 4 Nomor 3.
- Musyfikah Ilyas. (2016). "Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Jurisprudentie*, Volume 3 Nomor 2.
- Rahmat Ramadhani dan Umami Salamah Lubis. (2021). "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society*, Vol. 2, No. 3.
- Rahmat Ramadhani, Ida Hanifah, and Farid Wajdi. (2023). "Urgensi Penataan Akses Permodalan Pasca-Redistribusi Tanah Di Provinsi Sumatera Utara", *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* Vol. 2, No. 1.
- Rahmat Ramadhani, Ida Hanifah, and Farid Wajdi. (2023). "Administration of Access to Capital in Post-Redistribution of Land in an Islamic View", *Proceeding International Seminar of Islamic Studies*.
- Rahmat Ramadhani, Ida Hanifah, and Umami Salamah. (2023). "Peran Pemuda Muhammadiyah Kota Medan Dalam Penanggulangan Mafia Tanah", *Ihsan: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 5, No.1.
- Rahmat Ramadhani. (2017). "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat tanah", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1.
- Rahmat Ramadhani. (2022). "Peran Serta Masyarakat dalam Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemic Covid-19", *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*, Vol. 1, No. 1.
- Sukardi Lumalente. (2017). "Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Privatum* Vol. V/No. 6.
- Tatit Januar Habibi. (2007). "Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi dan Bentuk Pengawasan Panitia Pendaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang.

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja pada Pengadaan Lahan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional.

Perpres Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

### **D. Internet**

Admin Aesia. <https://aesia.kemenkeu.go.id>. 6 Hal Penting Sebelum Transaksi Jual Beli Tanah. Diakses: 18 September 2024. Pukul. 13.00 Wib

Author UMSU. <https://fahum.umsu.ac.id>. Pengertian dan Aspek-Aspek Hukum Perdata. Diakses: September 2024. Pukul. 13.00 Wib

Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id>. Siapa Pemilik Tanah yang Sudah di Wakafkan. Diakses: 20 September 2024. Pukul. 10.00 Wib

Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id>. Siapa pengelola Tanah Wakaf?. Diakses: 29 September 2024. Pukul. 10.00 Wib.

BPK. Kajian Ganti rugi Wakaf, diakses melalui

DPMPD Kaltim. <https://www.dpmpd.kaltimprov.go.id>. Kepentingan Publik. Diakses: September 2024. Pukul. 14.00 Wib

Fai. Hukum Perdata Menurut Para Ahli. Diakses melalui: <https://umsu.ac.id>, pada tanggal September 2024. Pukul. 13.00 Wib

Kompas. Kepentingan Umum. Diakses: melalui: <https://www.kompas.com>.  
September 2024. Pukul. 15.00 Wib

Kompasiana, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", diakses dari  
<https://www.kompasiana.com>, pada tanggal .....

Marullah Marzuq. Bolehkah Memindahkan Tanah Wakaf?, diakses melalui:  
<https://al-wafi.sch.id>, pada tanggal: .....

Willa Wahyuni. <https://www.hukumonline.com>. Dasar Hukum Pengadaan Tanah  
untuk Kepentingan Umum. Diakses: 21 September 2024. Pukul. 20.00  
Wib