

---

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA  
PEMBANGUNAN JALUR GANDA REL KERETA API  
LINTAS PEKALONGAN-SEMARANG DI KELURAHAN  
KROBOKAN**

***The Procurement Of Land For Construction Of Double Track  
Railway Traffic Pekalongan- Semarang In Village Krobokan***

**<sup>1</sup>Dr. H. Amin Purnawan S.H., Sp.N., M.Hum\*, <sup>2</sup>Fadhilah Pratiwi**

<sup>1,2</sup>Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

\*Corresponding Author:  
fadhilapратиwi@yahoo.com

**ABSTRAK**

Dalam pelaksanaan pembangunan kepentingan umum terutama pembangunan jalur kereta api, tentunya dibutuhkan tanah yang tidak sedikit guna kepentingan tersebut. Sehingga dengan demikian dibutuhkan kerjasama untuk membebaskan tanah guna pembangunan jalur ganda rel kereta api. Dari tahap pembebasan lahan ini ada dua hal yang harus dilakukan, yakni pembebasan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia sendiri dan lahan milik masyarakat (hak milik) yang terkena proyek pembangunan jalur rel kereta api. Proyek yang akan dilaksanakan pastinya berdampak besar bagi perekonomian negara, akan tetapi dalam proses pembangunan ini seringkali ditemui hambatan salah satunya yaitu apabila tidak tercapai kesepakatan antara pemilik lahan tanah dengan pihak yang membangun. Kesepakatan yang dimaksud tidak lain berkaitan dengan biaya ganti rugi terhadap warga yang terkena pembebasan lahan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian ini mengambil lokasi penelitian di Kelurahan Krobokan dan Kantor Pertanahan Kota Semarang. Adapun pengambilan data menggunakan data primer dan data sekunder.

Dari permasalahan diatas dapat dibahas mengenai Pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan jalur rel ganda kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 adalah sebagai berikut Pengajuan Permohonan dan Penetapan Lokasi, Pembentukan Panitia Pegadan Tanah (P2T), Penyuluhan atau Sosialisasi, Pengukuran dan Penentuan Batas-Batas, Pendataan, Pengumuman Hasil Pendataan, Musyawarah Harga dan Penetapan Bentuk Besarnya Ganti Rugi, Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak. Berkaitan dalam pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang yakni tidak adanya kesepakatan Pemberian ganti rugi antara pihak PT KAI dan warga setempat dan dan warga yang menganggap tanahnya dinilai lebih murah di bandingkan pemilik tanah lainnya tanpa memperhatikan luas tanah, bangunan serta tanaman, Adapun penyelesaiannya yaitu diadakan pendekatan secara persuasif oleh panitia pengadaan tanah.

***Kata Kunci : Tanah, Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah***

## ABSTRACT

*In the implementation of development of public interests, especially the construction of railroad tracks, of course land is needed that is not small for these interests. Thus, cooperation is needed to free land for the construction of a double track railway. From this stage of land acquisition, there are two things that must be done, namely land acquisition owned by PT. Indonesian Railways itself and community-owned land (ownership rights) affected by the railroad development project. Projects that will be implemented certainly have a big impact on the country's economy, but in the development process often encountered obstacles one of which is that if no agreement is reached between the land owner and the party that built it. The agreement in question is nothing but related to the cost of compensation to the residents affected by the land acquisition.*

*This study uses a qualitative method with a sociological juridical approach. This research takes the location of the study in the Village of Krobokan and the Semarang City Land Office. As for the data collection using primary data and secondary data.*

*From the considerations above, it can be discussed about the implementation of land acquisition in the construction of a double track railroad in Pekalongan-Semarang in Krobokan Sub-District, West Semarang District, Semarang City. (P2T), Extension or Outreach, Measurement and Determination of Limits, Data Collection, Announcement of Landing Results, Deliberation on Price and Determination of the Amount of Compensation, Compensation Payment and Releasing Rights. In connection with the construction of the Pekalongan-Semarang double track railroad in Krobokan sub-district, West Semarang sub-district, Semarang City does not include an agreement to provide compensation between PT KAI and citizens and citizens who need land, building with plants, the replacement is made and made persuasive by the land acquisition committee.*

**Keywords:** *Land, Public Interests, Land Acquisition*

### 1. Pendahuluan

Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan jumlah penduduk yang terus bertambah dan semakin beragam pula kebutuhan penduduk. Penduduk yang semakin bertambah tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum agar nantinya tingkat kemakmuran masyarakat dapat menjadi lebih baik. Pembangunan nasional untuk kepentingan umum seperti ini diperlukan lahan yang sangat luas dan pemilikinya pun sangat banyak. Untuk memenuhi kebutuhan tanah tersebut dilakukan pembebasan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan UUD 1945 dan hukum tanah nasional (UU No. 2 Tahun 2012).

Sekarang ini sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum karena selalu bersinggungan dengan tanah hak milik. Sebagai jalan keluarnya ditetapkan pada Pasal 2 (1) Perpres No.65 tahun 2006 yakni pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Dalam Pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) menentukan bahwa 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.

Dalam pelaksanaan pembangunan kepentingan umum terutama pembangunan jalur kereta api, tentunya dibutuhkan tanah yang tidak sedikit guna kepentingan tersebut. Sehingga dengan demikian dibutuhkan kerjasama antara Kementerian Perhubungan Ditjen Perkeretaapian dengan pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan setempat untuk membebaskan tanah guna pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang.

Dari tahap pembebasan lahan ini ada dua hal yang harus dilakukan, yakni pembebasan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia sendiri dan lahan milik masyarakat (hak milik) yang terkena proyek pembangunan jalur rel kereta api. Tahap pembebasan ini sangat menarik untuk diteliti karena pada lahan milik PT. Kereta Api Indonesia banyak yang ditempati/dibangun untuk tempat tinggal yang sampai saat ini masih belum ada kejelasan mengenai tindakan yang akan dilakukan oleh Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur tersebut serta kontroversi antara warga dengan Satuan Kerja (Satker) dan Satuan Tugas (Satgas) yang tanahnya terkena pembangunan jalur rel kereta api.

Secara teknis proses pengadaan tanah terhadap proyek pembangunan jalur rel kereta api mengacu pada Perpres No.65 Tahun 2006 yang menyebutkan pelepasan tanah dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang diketuai oleh Sekretaris Daerah (Sekda). Panitia pengadaan tanah ini bertugas untuk mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan dan tanaman serta bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut.

Pembangunan sarana kepentingan umum sebagaimana yang telah diagendakan oleh Pemerintah Jawa Tengah dan Pemerintah Kota Semarang yaitu pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang. Berkaitan dengan pembebasan lahan, penulis memilih Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat .Lokasi penelitian berhubungan dengan dilaksanakannya Proyek yang akan dilaksanakan PT.KAI yang berdampak besar bagi perekonomian negara. Akan tetapi dalam proses pembangunan ini seringkali ditemui hambatan salah satunya yaitu apabila tidak tercapai kesepakatan antara pemilik lahan tanah dengan pihak yang membangun, sedangkan pembangunan harus segera dilaksanakan.

Perlu diketahui selain mendatangkan keuntungan pembangunan tersebut juga berdampak bagi warga yang terkena Penertiban Lahan karena menempati tanah milik PT. KAI tanpa ijin. Warga yang terkena Penertiban lahan ini hanya mendapat sumbangan tali asih atau uang bongkar yang berakibat sulitnya warga mencari tempat tinggal setelah penertiban dilakukan dan hal ini menimbulkan berbagai masalah sosial. Pembebasan Tanah Negara tidak ada biaya ganti rugi terhadap warga yang terkena pembebasan lahan tersebut kecuali tanah itu di daftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Dari Latar Belakang diatas maka melalui karya tulis ini penulis akan menyusun penulisan hukum dengan judul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Lintas Pekalongan-Semarang Di Kelurahan Krobokan ”**

## 2. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang undangan yang terkait dengan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan proses ganti rugi. Sedangkan *sosiologis* digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundang undangan tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan proses ganti rugi. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.

Penggunaan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor *yuridis* dan *sosiologis*. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu masalah yang diteliti disini juga berkaitan dengan faktor *soisologis*. Yaitu untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah dan proses ganti rugi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang dilakukan berdasarkan paradigma, strategi, dan implementasi model secara kualitatif. Istilah penelitian kualitatif dimaksudkan sebagai jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statik atau bentuk hitung lain.

Metode pengumpulan data atau bahan-bahan pada penelitian ini adalah dengan cara menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer dilakukan dengan cara datang langsung ke lokasi penelitian untuk memperoleh data data yang lengkap dengan cara melakukan wawancara bersama pihak yang bersangkutan atau terkait. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang dan kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Utara. Adapun pengertian wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu (Burhan Ashofa : 2001). Data Sekunder merupakan metode atau cara pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan (M. Ali : 1985) Data Sekunder terdiri dari: 1) Bahan Buku Primer, yaitu bahan-bahan penelitian yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul permasalahan yang dirumuskan, Antara lain UU No.5 tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, Perpres No.65 tahun 2006 Tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, UU No. 2 Tahun 2012 Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan penunjang yang dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer diantaranya adalah: literature, buku-buku, artikel-artikel, jurnal-jurnal dan lain-lain yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Tempat atau Lokasi yang dipilih penulis dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini adalah di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang. Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan setelah data primer dan sekunder terkumpul. Kemudian terhadap data tersebut akan diteliti oleh penulis kembali. Hal ini dilakukan dalam rangka menjamin apakah

sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataannya. Selanjutnya data-data tersebut diolah dan disajikan penulis dengan bentuk skripsi.

Metode Analisis Data yang dipilih dan digunakan oleh penulis adalah dengan menggunakan metode kualitatif. Yaitu dilakukan setelah meode terkumpul lengkap, kemudian dipilih dan disusun secara sistematis, serta dianalisa dengan menggunakan landasan teori yang sudah ada sehingga bisa mendapatkan suatu kesimpulan yang dapat di pertanggung jawabkan

### **3. Hasil Penelitian**

Gambaran umum tentang Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat akan diuraikan dalam penelitian ini, yang mencakup letak dan luas daerah penelitian, kondisi geografis, dan kondisi sosial penduduk.

Objek penelitian ini mengambil lokasi di Kota Semarang tepatnya di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat. Lokasi penelitian dibedakan berdasarkan letak astronomis, letak administrasi dan letak geografis. Secara astronomis Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat terletak antara 110o23'35" BT sampai 110o24'02" BT dan 6o59'12" LS sampai 6o59'53" LS. (BPS Kota Semarang, Kecamatan Semarang Barat Dalam Angka 2011).

Mengenai tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 adalah sebagai berikut: 1. Pengajuan Permohonan dan Penetapan Lokasi, Pengajuan permohonan tersebut dituangkan dalam bentuk proposal, pangajuan proposal untuk pembangunan jalur ganda rel kereta api dilakukan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia kepada Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah, setelah permohonan diajukan maka diadakan koordinasi dengan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini Gubernur Jawa Tengah, kemudian Gubernur memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah untuk melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait, dalam hal ini Pemerintah Daerah dari masing-masing daerah yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api baik Bupati/Walikota tiap-tiap daerah, Kantor Pertanahan tiap-tiap daerah yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api, dan instansi-instansi tiap daerah yang terkait dengan pembangunan jalur ganda kereta api tersebut. Panitia Pengadaan Tanah mempunyai peran utama dalam pembebasan 2. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), Panitia ini dibentuk setelah surat penetapan persetujuan lokasi oleh Gubernur tersebut dikeluarkan. Dengan dikeluarkannya surat keputusan Gubernur Nomor 100/56/2011 tertanggal 9 November 2011 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalur Gada Rel Kereta Api Lintas Pekalongan-Semarang Provinsi Jawa Tengah, maka proses pengadaan tanah sudah dapat dilakukan. 3. Penyuluhan atau Sosialisasi, Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kota Semarang melaksanakan sosialisasi/penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik.

Selanjutnya poin 4. Pengukuran dan Penentuan Batas-Batas Tanah, Pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah (TPT) dengan dasar pemasangan patok itu maka dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas bidang tanah yang

terkena rencana pembangunan jalur ganda rel kereta api. 5. Pendataan, Pendataan tersebut dilakukan untuk mengetahui secara jelas dan terperinci terkait dengan kondisi fisik dan nonfisik tanah yang terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api tersebut. Pendataan tersebut dilakukan oleh Satuan Tugas (Satgas). 6. Pengumuman Hasil Pendataan, Pengumuman hasil tersebut ditempel di Kantor Kelurahan dan Kecamatan setempat serta di Kantor Pertanahan selama 30 hari. 7. Musyawarah Harga, Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian, Pelaksanaan musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan oleh Tim Pengadaan Tanah kepada warga yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 8. Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak, dari hasil musyawarah dan penetapan besarnya ganti rugi bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh Panitia Pengadaan Tanah.

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. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah (<https://www.hukumproperti.com> : 2019).

Latar Belakang pengadaan tanah adalah meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah sehingga pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang diatur dalam Keppres No: 55 tahun 1993 sudah tidak sesuai lagi sebagai landasan hukum dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun persyaratan pengadaan tanah antara lain (<http://hitamandbiru.blogspot.com> : 2019) :

- a. Hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan terlebih dahulu.
- b. Apabila belum ditetapkan rencana tata ruang wilayah, didasarkan pada rencana ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- c. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan Gubernur/ Walikota / Bupati, maka bagi siapa saja yang akan melakukan pembelian tanah, terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari Bupati/ Wali kota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Landasan Hukum penetapan ganti kerugian menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yaitu sama-sama atas dasar musyawarah. Adapun pengertian ganti rugi menurut Perpres nomor 36 Tahun 2005 dalam Pasal 1 ayat (11) yaitu:

“Ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik berupa fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dapat

---

memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.”

Ganti kerugian merupakan imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti nilai tanah termasuk yang ada di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan ( Olan Sitorus : 1995).

Masalah ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah yang sudah mempunyai hak. Penetapan ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman relatif lebih mudah dibandingkan dengan tanah, karena disamping nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tahun terakhir, terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi harga tanah. Penilaian ganti rugi akan sangat menentukan terhadap masa depan para pemegang hak atas tanah, seperti yang dikatakan Adrian Sutedi :

“Bagian vitalnya adalah ganti rugi, maka ganti rugi itu minimal harus sama dan senilai dengan hak-hak dan pancaran nilai tanah yang akan digusur. Bila tidak senilai maka namanya bukan ganti rugi, tetapi sekedar pemberian pengganti atas tanahnya yang digusur. Prinsip dan tujuan UUPA harus dimaknai bahwa ditempuhnya prosedur pengusuran tidak akan merendahkan nilai ganti rugi tanah, bangunan, dan tanamannya serta benda-benda lain yang melekat pada bangunan dan tanah.”

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus mengimbangi ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial, ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi baru. Sepatutnya ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya, melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak Kepemilikan (milkiyah) pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi“) tanah (Mahasari : 2008). Dalam Islam segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT. Dalam surat An-Nur (24):42 Allah SWT berfirman: “Dan Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”

Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah SWT. Dalam Surat Al-Hadid (57):7 Allah SWT berfirman: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum termasuk dalam aspek hukum muamalah yang merupakan salah satu cabang Hukum Islam. Hukum Muamalah adalah hukum-hukum yang berhubungan dengan pergaulan hidup dalam masyarakat mengenai kebendaan dan hak-hak serta penyelesaian persengketaan persengketaan. Oleh karena itu paham untuk memahami prinsip-prinsip hukum muamalah (Ahmad Azhar Basyir : 2004).

Menurut Islam dalam pelepasan hak atas tanah, esensi yang harus dipelihara yaitu asas keadilan di dalam Al-Qur“an dijelaskan pandangan mengenai keadilan demi untuk memelihara masyarakat. Islam menetapkan prinsip keadilan untuk seluruh umat manusia. Al-Qur“an baik dalam surat-surat makkiyah maupun

Madaniyah mengutamakan dan menganjurkan agar keadilan menjadi perhatian Umat (Sayyid Qutub : 1984).

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

Pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum terjadi transaksi antara para pihak yang bersangkutan. Terdapat unsur ijab-qabul, dimana pihak yang mempunyai tanah melepaskan haknya dan pihak yang membutuhkan tanah membayar ganti rugi pelepasan hak tersebut. Dengan adanya ikrar ijab-qabul maka terjadi perikatan. Sebagaimana hukum pertanahan diatur secara jelas, hak-hak atas tanah didalam hukum Islam juga diatur secara jelas. Hak-hak atas tanah di dalam Islam, yaitu:

- a. Tanah sebagai karunia Allah SWT, maksudnya adalah bahwa tanah (ardh) atau bumi merupakan anugerah Tuhan yang diberikan kepada manusia, dikelola dan diatur untuk menunjang kesejahteraan hidup.
- b. Hak milik diakui, maksudnya adalah hak untuk memiliki tanah atau hak untuk memindahkan hak tersebut kepada siapa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan baik perundang-undangan negara maupun agama.

Menurut Hasby Ash-Shiddieqy mengenai masalah aqad, sebab kepemilikan dapat dibagi menjadi dua (TM. Habsyi Ash-Shiddiqey : 1974):

- a. Uqud Jabariyah, yaitu aqad yang dilakukan berdasarkan pada putusan hakim, seperti menjual harta orang yang berhutang secara paksa. Aqad ini disebut Tamalluk Jabary.
- b. Istimlak untuk mashlahat umum, umpamanya tanah-tanah disamping masjid, kalau diperlukan untuk masjid, harus dapat dimiliki oleh masjid dan harus menjualnya, ini dinamakan Tamalluk Bil Jabary.

Ganti rugi dalam Islam adalah harga rugi yang diberikan itu harus setidaknya setara dengan harga yang dijual, dan dalam konsep jual beli juga terdapat hak suf'ah yaitu hak untuk membatalkan perjanjian itu (Imam Muslim 677 H).

Dalam Undang-Undang diatur bahwa kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah. Dalam Islam kegiatan musyawarah juga sering dilakukan terutama pada zaman Rasulullah SAW. Dalam musyawarah setiap peserta saling mengemukakan pikiran, pendapat atau pertimbangan kemudian lahir kesimpulan bersama. Apabila musyawarah menghasilkan kesepakatan bersama maka masing-masing peserta terikat dengan hasil kesepakatan tersebut dan bertanggung jawab atas putusan tersebut baik moril dan formil (M. Yunan Nasution : 1993).

Musyawarah tersebut juga harus dilakukan sesuai dengan tujuan syari'at yaitu terpeliharanya hak atau jaminan dasar manusia yang meliputi kehormatan, keyakinan agama, jiwa, akal, keluarga, keturunan dan keselamatan hak milik. Masalah yang diselesaikan harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam hukum Islam:

- a. Penentuan ganti kerugian tersebut tidak menyalahi syari'a Islam
- b. Harus sama ridha da nada pilihan antara kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan dan tipuan dari pihak lain.
- c. Harus jelas tujuan agar tidak ada kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah dikerjakan dikemudian hari.

Pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang ini telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku demi terciptanya kelancaran pembangunan jalur ganda rel kereta api dan pemerintah mempunyai dasar hukum dalam bertindak.

Peraturan dan dasar hukum pengadaan tanah untuk pelepasan hak atas tanah yaitu: UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Perpres Nomor 65 Tahun 2006 . Perpres Nomor 36 Tahun 2005, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007. Dalam pelaksanaan pengadaan atas tanah bagi pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang ini instansi yang memerlukan tanah meminta/memohon kepada Gubernur/Walikota/Bupati selaku Kepala Daerah agar mengeluarkan surat penetapan lokasi pembangunan. Dalam pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang ini pihak yang membutuhkan tanah PT. Kereta Api Indonesia. Kemudian setelah surat penetapan lokasi tersebut keluar dilakukan pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) itu berpedoman pada Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 590/5 Tahun 2011 dengan susunan panitia yang dapat dilihat dilampiran. Kemudian setelah dibentuk Panitia Pengadaan Tanah tersebut, Panitia Pengadaan Tanah melakukan tugasnya antara lain: melakukan penyuluhan/sosialisasi kepada masyarakat. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) melakukan sosialisasi di Kantor Kelurahan yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api tersebut. Panitia Pengadaan Tanah memberikan undangan kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api untuk menghadiri sosialisasi di Kantor Kelurahan. Dari hasil penelitian penulis, Sosialisasi tersebut dilakukan kurang lebih 9 kali oleh Panitia Pengadaan Tanah.

Setelah dilakukan sosialisasi mengenai pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kelurahan Krobokan, maka dilakukan pengukuran dan pemasangan patok yang dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah (TPT) dengan dasar pemasangan patok itu maka dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas bidang tanah yang terkena rencana pembangunan rel ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pemasangan patok tersebut dilakukan Tim Pengadaan Tanah (TPT) dibantu perangkat Kelurahan dan warga sekitar. Setelah dilakukan pengukuran dan pemasangan patok tersebut kemudian dilakukan inventarisir/pendataan yang dilakukan oleh Satuan Tugas (Satgas). Satgas tersebut mendata tentang tanah, benda-benda diatas tanah yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api tersebut. Kemudian pendataan pendataan yang telah dilakukan tersebut diberikan kepada Panitia Pengadaan Tanah. Dimana hasil pendataan tersebut nantinya akan diumumkan kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api. Hasil pendataan tersebut yang sudah di peroleh kemudian diumumkan oleh Panitia Pengadaan Tanah melalui website selama 7 hari dan juga melalui media massa, bukan hanya melalui website dan media massa saja pengumuman tersebut juga ditempel oleh Panitia Pengadaan Tanah di Kantor Kelurahan, hal ini dilakukan untuk memberitahukan kepada masyarakat yang tidak memiliki akses informasi. Pengumuman mengenai pendataan tersebut dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk mengajukan keberatan atas hasil pendataan tersebut.

Setelah dilakukan pengumuman hasil pendataan tersebut dan tidak ada yang salah mengenai pendataan itu, kemudian dilakukan musyawarah untuk menentukan harga dan

penetapan besarnya ganti rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan pemilik tanah hak tersebut. Panitia Pengadaan Tanah dalam menentukan besarnya ganti rugi berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terakhir dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berjalan yang ada dari tanah tersebut. Sehingga di tetapkan harga sebesar Rp. 2.250.000/m<sup>2</sup> namun harga tersebut tidak langsung disetujui oleh masyarakat pemilik tanah, mereka meminta harga yang lebih dari yang di tetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Namun Panitia Pengadaan Tanah melakukan pendekatan-pendekatan secara personal kepada orang yang tanahnya tidak setuju dibebaskan agar tanah tersebut dapat di bebaskan. Pendekatan tersebut bisa dibilang efektif, dari 140 bidang tanah yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api, yang terealisasi hanya ada 136 bidang tanah dikarenakan 2 MCK/Fasum (MCK mendapatkan tali asih yang beralih fungsi menjadi taman bermain anak-anak), 1 Penertiban (bangunan liar yang berdiri ditanah PT. Kereta Api Indonesia sehingga cuman mendapatkan tali asih), 1 Sertifikasi (tanah milik Bapak Daliyo yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api hanya tersisa 1 meter dikarenakan struktur tanahnya melengkung, jadi tidak mendapat ganti rugi). Terdapat 61 bidang tanah yang diganti rugi keseluruhan dikarenakan sisa dari yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api tersebut tidak memungkinkan untuk ditinggali, sesuai pelaksanaannya pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kelurahan pemberian ganti rugi tanah, bangunan, dan tanaman terdapat 75 bidang tanah.

Setelah melakukan musyawarah dan penetapan ganti rugi tersebut, maka dilakukan pembayaran mengenai ganti rugi tersebut. Pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah disini bisa dikatakan sangat inovatif, karena pembayarannya tidak dilakukan langsung kepada masyarakatnya, akan tetapi masyarakat yang setuju tanahnya dibebaskan tersebut dibuatkan rekening/tabungan baru untuk menerima ganti rugi tersebut. Dibuatkan rekening baru tersebut dengan tujuan agar uang ganti ruginya bisa langsung ditransfer kepada pihak yang memiliki tanah, agar warga pemilik tanah tidak terkena uang potongan-potongan yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab yang tentunya akan merugikan warga itu sendiri.

#### **4. Diskusi**

Dalam pelaksanaan pembebasan lahan pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan – Semarang Di Kota Semarang, mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang meliputi tahapan Sosialisasi. Pada tahap sosialisasi sebagian warga sudah mendapatkan informasi dari beberapa media dan lurah sudah memberi gambaran kepada masing-masing warganya terkait dengan proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang. Dari sosialisasi yang dilakukan oleh kelurahan mendapatkan hasil sebagai berikut tersebut (Hasil wawancara dengan Bapak Yudi : 2019):

- 1) Kepastian lokasi yang akan terkena pembangunan jalur ganda kereta api yang akan terkena pembebasan tanah.
- 2) Kepastian waktu pelaksanaan pembangunan tersebut, kapan mulai pengukuran dan pematokan dilapangan.
- 3) Fasilitas Umum (jalan, tempat ibadah, saluran air, sumur dll) yang terkena dimohonkan untuk dapat diganti, mengingat hal tersebut masih dibutuhkan warga sekitar. Bagaimana sistem penggantian fasilitas umum khususnya tempat ibadah

(mushola, masjid) yang terkena pembangunan jalur ganda apakah akan dibangun oleh PT. KAI atau diserahkan dalam bentuk uang ganti untung.

- 4) Kelengkapan dokumen – dokumen kegiatan agar diperhatikan / dilengkapi oleh Satker.

Adapun tanah yang dipergunakan untuk pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas utara Tegal-Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang dari pengukuran hasil Inventarisasi Seluas 5.488 M<sup>2</sup> yang terdiri dari 140 bidang tanah. Dari 140 bidang tanah tersebut, yang terealisasi 136 bidang tanah, dikarenakan ada 2 MCK, 1 Penertiban dan 1 Sertifikasi (Hasil wawancara dengan Bapak Yudi : 2019).

#### 1) Kendala Pelaksanaan

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang tentu saja mengalami kendala yang harus dihadapi oleh panitia pengadaan tanah, adapun kendala tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Tidak adanya kesepakatan harga antara pemilik tanah dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah, berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum , dijelaskan bahwa penentuan harga ganti rugi dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga riil atau harga pasar dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak berjalan. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Ganda Rel Lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat tersebut sebagian besar masyarakat tidak setuju dengan harga yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Harga yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah yakni 2.250.000/m<sup>2</sup> dengan turut memperhatikan nilai jual tanaman beserta bangunan yang ada diatas tanah tersebut. Meskipun Panitia Pengadaan Tanah sudah mempertimbangkan harga ganti rugi sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi menurut warga harga ganti rugi tersebut belum dapat membuat mereka menjadi lebih baik kehidupannya dengan harga ganti rugi tersebut. Adapun sebagian warga yang tetap pada pendiriannya untuk memberi harga per meter tanahnya adalah Rp. 2.800.000/m<sup>2</sup> (Hasil wawancara dengan Bapak Yudi : 2019).
- b. Masyarakat cenderung membandingkan harga tanah yang ditawarkan kepada mereka dengan harga tanah yang ditawarkan kepada pemilik tanah lain dengan anggapan bahwa harga tanah mereka dinilai lebih murah tanpa melihat kualitas tanah serta bangunan yang ada diatas tanah tersebut (Hasil wawancara dengan Bapak Yudi : 2019).

## 2) Penyelesaian Kendala

Terkait dengan cara penyelesaian kendala terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Lintas Pekalongan-Semarang tersebut adalah (Hasil wawancara dengan Bapak Yudi : 2019):

1. Adanya peran aktif Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan musyawarah mufakat baik dalam menentukan besar kecilnya ganti rugi maupun bentuk ganti rugi kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat. Hal ini diperlukan mengingat kendala yang banyak ditemui saat melakukan pengadaan tanah yaitu tidak adanya kesepakatan harga antara panitia pengadaan tanah dengan warga yang memiliki tanah. Musyawarah ini bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang melepaskan tanah.
2. Dilakukan mediasi dan pendekatan secara persuasif, setelah melakukan musyawarah mufakat terhadap warga yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Rel ganda Lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat. Upaya lain yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah ialah mediasi dan pendekatan secara persuasif. Mediasi dilakukan kepada masyarakat yang belum sepakat mengenai besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan tanah. Bagi masyarakat yang belum sepakat menerima besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah maka akan dilakukan kembali musyawarah untuk menetapkan besarnya ganti rugi hingga tercapai kata sepakat.
3. Melakukan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah. Selain mediasi dan musyawarah mufakat oleh Panitia Pengadaan Tanah tersebut, hal lain yang dilakukan adalah dengan melakukan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah. Pemahaman tersebut diberikan kepada masyarakat oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan cara sosialisai kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat.
4. Dengan adanya tuntutan dari masyarakat mengenai besarnya ganti kerugian yang dianggap berbeda antara pemilik hak yang satu dengan yang lainnya, maka Panitia Pengadaan Tanah terus melakukan sosialisai mengenai fungsi tanah dan nilai ekonomis tanah. Sehingga masyarakat paham mengapa harga tanah mereka ada yang bernilai tinggi dan ada pula yang nilainya rendah.

## 3) Pembahasan

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kota Semarang tentu saja mengalami kendala yang harus dihadapi oleh panitia pengadaan tanah.

Adapun kendala tersebut ialah tidak adanya kesepakatan harga antara pemilik tanah dengan PT.KAI atau pemerintah serta warga yang menganggap harga yang ditawarkan lebih rendah daripada yang ditawarkan ke warga lain. Dasar perhitungan harga ganti rugi adalah luas tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Ganti rugi yang diberikan telah sesuai perhitungan yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah, akan tetapi warga tetap menanggapi harga yang ditawarkan tidak sesuai, kemudian panitia memberikan penjelasan mengenai dasar perhitungan ganti rugi dengan musyawarah mufakat dan melakukan pendekatan persuasive serta

memberikan penjelasan tentang pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah, hingga akhirnya warga menyetujui ganti rugi yang diberikan oleh PT.KAI atau pemerintah.

## **5. Kesimpulan dan Saran**

### **Kesimpulan**

- 1) Pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat. Proses pelaksanaan pengadaan tanah di kelurahan Krobokan kecamatan Semarang Barat mengacu pada Perpres No.65 Tahun 2006 dan peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 dengan mekanisme sebagai berikut : pengajuan permohonan dan penetapan lokasi, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan atau sosialisasi, pengukuran dan penentuan batas-batas, pendataan, pengumuman hasil pendataan, musyawarah harga dan penetapan bentuk besarnya ganti rugi, pembayaran ganti rugi dan pelepasan hak. Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 100/56/2011 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api. Panitia Pengadaan Tanah menetapkan nilai ganti rugi sebesar Rp. 2.250.000/m<sup>2</sup>, setelah dilakukan musyawarah dan penetapan ganti rugi tersebut, maka dilakukan pembayaran ganti rugi kepada warga sesuai perhitungan luas tanah, bangunan, dan tanaman yang terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api.
- 2) Kendala dan penyelesaian dalam pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat. Kendala Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Lintas Pekalongan-Semarang di Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat yakni tidak adanya kesepakatan Pemberian ganti rugi antara pihak PT KAI dan warga setempat dan sistem penggantian terhadap fasilitas umum yang terkena pembebasan lahan dari pembangunan jalur ganda kereta api lintas pekalongan-semarang dan warga yang menganggap tanahnya dinilai lebih murah di bandingkan pemilik tanah lainnya tanpa memperhatikan luas tanah, bangunan serta tanaman.

## **Saran**

- 1) Seharusnya Pemerintah dan Kantor Pertanahan Kota Semarang berkewajiban memberikan pemahaman yang mendalam melalui mengenai proses pengadaan tanah melalui pembinaan dan penyuluhan mengenai proses baik kepada aparat Pemerintah Kecamatan, Kelurahan, maupun tokoh dan masyarakat secara intensif sehingga pelaksanaannya akan lebih baik dimasa yang akan datang sehingga akan mempercepat proses pengadaan tanah.
- 2) Sebaiknya Panitia Pengadaan Tanah dalam pemberian ganti rugi harus memperhatikan harga pasaran tanah dan juga harus berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, dan kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada seperti sarana dan prasarana yang tersedia, dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Jangan sampai setelah pelepasan tanah oleh pemilik tanah terjadi, pihak tersebut malah mengalami kemunduran sosial maupun ekonomi.

## **Ucapan Terima Kasih**

Terimakasih kepada Ibu dan Ayah tercinta yang senantiasa mendukung dan bekerja keras serta berdoa tiada henti setiap detik setiap waktu untuk kebahagiaan anaknya, yang selalu memberikan cinta dan kasih sayangnya, kepada Bapak Dr. Amin Purnawan S.H., Sp.N., M.Hum, Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kantor Kelurahan Krobokon dan Bapak Mulyono, serta rekan-rekan yang telah memberikan kontribusi, dukungan dan do'a untuk penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan makalah ini dengan baik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali Muhammad, 1985, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Jakarta, Sinar Pagi.
- Ashofa Burhan, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Ash-Shiddieqy TM. Hasby, 1974, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Jakarta, Bulan Bintang.
- Basyir Ahmad Azhar, 2004, *Asas-Asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta, UII Press.
- Hasil wawancara dengan Bapak Yudi selaku Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang Tanggal 20 Agustus 2019.
- <http://hitamandbiru.blogspot.com/2011/01/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>, diakses pada hari Minggu 12 Mei 2019 Pukul 00:46 WIB.
- <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-pengadaan-tanah/> diakses pada hari senin 17 juni 2019 Pukul 23.29 WIB.
- Jamaludin Mahasari , 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta, Gema Media.
- Muslim Imam, *Shahih Muslim*, Jilid IV, Dar Al-Kutub Al Ilmiah, Beirut, 677 H.

Nasution M. Yunan, 1993, *Keadilan dan Musyawarah*, Semarang, Ramadhani.

Qutub Sayyid, 1984, *Keadilan Sosial Dalam Islam*, Bandung, Pustaka.

Sitorus Olan, 1995, *Carolina Sitepu dan Hermawan Suani, Pelepasan/Peyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta, CV. Desamedia Utama.

UU No.2 Tahun 2012 Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.