

**KONSINYASI GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI  
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
MENURUT PERPRES NO.65 TAHUN 2006  
DALAM PERSPEKTIF *BAY' AL-MUKRAH***

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada**

**Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan**

**Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu  
Ilmu Syari'ah**



**OLEH :**

**AKHMAD TAQIYUDDIN PERPUSTAKAAN  
NIM. C02206044 IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA**

No. KLAS K S - 2010 064 M	No REG : S-2010/M/064 ASAL BUKU : TANGGAL :
---------------------------------------	---

**Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel**

**Fakultas Syariah**

**Jurusan Muamalah**

**SURABAYA**

GADJAHBELANG  
8439407-5953789

## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Akhmad Taqiyuddin  
NIM : C02206044  
Semester : VIII  
Fakultas/ Jurusan : Syariah/ Muamalah  
Judul Skripsi : Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan  
Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menurut Perpres  
No. 65 Tahun 2006 dalam Perspektif *Bai' al-Mukrah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan  
adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk  
sumbernya.

Surabaya, 30 Juni 2010

Saya yang menyatakan,



**Akhmad Taqiyuddin**  
C02206044

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Skripsi yang ditulis oleh Akhmad Taqiyuddin (C02206044) ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

**Surabaya, 30 Juni 2010**

**Pembimbing,**



**Dra. Nurhayati, M.Ag**  
**NIP. 196806271992032001**

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Akhmad Taqiyuddin ini telah di pertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 13 Juli 2010, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

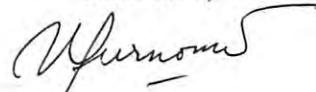
Majelis Munaqasah Skripsi :

Ketua,



Dra. Nurhayati, M.Ag.  
NIP. 19680627 199203 2 001

Sekretaris,



Wahid Hadi Purnomo, MH.  
NIP. 19741025 200604 1 002

Penguji I,



Prof. Dr. H. Ahmad Saiful Anam, M.Ag.  
NIP. 19551117 199103 1 001

Penguji II,



H. Abd. Basid, M.Ag.  
NIP. 19730503200003 1 001

Pembimbing,



Dra. Nurhayati, M.Ag.  
NIP. 19680627 199203 2 001

Surabaya, Juli 2010

Mengesahkan

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan



Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag.  
NIP. 19500520 198203 1 002

## ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian kepustakaan untuk menjawab pertanyaan bagaimana ketentuan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 serta bagaimana perspektif *bay' al-mukrah* mengenai konsinyasi ganti rugi tersebut.

Dalam skripsi ini, teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah dengan mengumpulkan literatur-literatur yang ada hubungannya dengan topik bahasan. Adapun data tersebut selain diperoleh dari buku, juga dari dokumentasi berupa lembaran negara dan tambahan lembaran negara serta media informasi lainnya. Adapun teknik analisis data yang penulis gunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta atau data mengenai konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006, kemudian dianalisis menurut prinsip *bay' al-mukrah*.

Hasil studi menyimpulkan bahwa konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 mengandung beberapa unsur *ikrah*, termasuk *bay' al-mukrah*, mengandung '*uyūb al-irādah*'/'*uyūb al-riḍā*' yang berupa *ikrah gair al-mulji*' atau *ikrah al-nāqis* dan hukumnya batal/tidak sah. Namun ada hal yang perlu diperhatikan, yaitu konsinyasi dapat dinilai sebagai *ikrah* yang dibenarkan (*ikrah bi haqqin*) dan mengandung alasan yang dibenarkan oleh syarak, sebagaimana pendapat Wahbah al-Zuhayliy dan Sayyid Sābiq, yaitu demi kemaslahatan bersama/kepentingan umum. Sehingga hukum konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 adalah sah selama tidak menyimpang dari aturan *ikrah bi haqqin*.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, maka kepada Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum disarankan melakukan proses musyawarah tanpa ada manipulasi, pemaksaan, penipuan maupun intimidasi kepada pemilik tanah serta tidak memberikan ganti rugi yang terlalu rendah, karena pangkal dari penolakan pemilik lahan adalah disebabkan masalah besarnya ganti rugi. Kepada masyarakat pemilik tanah, hendaknya merelakan tanah miliknya digunakan untuk kepentingan umum bila harga yang diberikan telah layak.



## DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL DALAM .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TRANSLITERASI .....	ix
BAB I      PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	9
C. Rumusan Masalah .....	10
D. Kajian Pustaka .....	11
E. Tujuan Penelitian .....	13
F. Kegunaan Hasil Penelitian .....	13
G. Definisi Operasional .....	14
H. Kerangka Konseptual .....	15
I. Metode Penelitian .....	21
J. Sistematika Pembahasan .....	24
BAB II <i>BAY' AL-MUKRAH</i> DALAM ISLAM .....	26
A. Jual beli Secara Umum .....	26
B. Jual beli dengan Adanya Unsur Paksaan .....	31
1. <i>Ikrāh</i> .....	31
2. <i>Al-Irādah al-'Aqdiyyah</i> .....	40
3. <i>Bay' al-Mukrah</i> .....	46

<b>BAB III</b>	<b>KONSINYASI GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 .....</b>	<b>50</b>
	<b>A. Pengertian dan Dasar Hukum Konsinyasi .....</b>	<b>50</b>
	1. Pengertian Konsinyasi .....	50
	2. Dasar Hukum Konsinyasi .....	51
	<b>B. Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum .....</b>	<b>52</b>
	<b>C. Mekanisme Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menurut Perpres No. 65 Tahun 2006.....</b>	<b>57</b>
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS <i>BAY' AL-MUKRAH</i> TERHADAP KONSINYASI GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 .....</b>	<b>71</b>
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>80</b>
	<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>80</b>
	<b>B. Saran .....</b>	<b>81</b>

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Filosof Confusius mengatakan ribuan tahun lalu kepada muridnya, bahwa jika ingin membangun, bukannya mutlak diperlukan papan, rumah atau peralatan lainnya, melainkan tanah kosong. Banyak pihak yang membutuhkan tanah. Hal ini mengakibatkan terjadinya suatu konflik kebutuhan.<sup>1</sup>

Masalah tanah merupakan faktor penting yang berpengaruh atas jalannya pembangunan. Tanah merupakan modal dasar pembangunan. Hampir tak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan.

Jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk. Persediaan tanah pun semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan.

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 1993), 37

Semakin banyaknya kebutuhan dan permintaan akan tanah, membuat harga tanah semakin tinggi. Ini adalah hukum ekonomi. Tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan terus meningkat sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat.<sup>2</sup>

Masalah tanah, harga yang tidak sesuai, adanya permainan harga, pengguntingan dana, pembayaran tidak cukup, permainan calo, pihak yang bertanggung jawab, masalah harga yang terlalu tinggi atau terlalu rendah, adalah masalah yang sering terjadi seputar pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah untuk kepentingan umum.

Dengan semakin meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah juga harus diperhatikan.

Telah banyak peraturan perundang-undangan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat oleh pemerintah sehubungan dengan tanah hak milik. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya dalam penelitian ini disebut UUPA) memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari

---

<sup>2</sup> *Ibid*, 39-40

rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, mengartikan kepentingan umum menjadi kepentingan bangsa dan negara; kepentingan bersama dari rakyat; dan kepentingan pembangunan.

Pemerintah juga mengeluarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Aturan yang terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres Nomor 55 Tahun 1993, jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian kepentingan umum, proses musyawarah maupun tentang bentuk dan cara penentuan besarnya ganti kerugian. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ini didasarkan pada Pasal 4 ayat (1) UUD 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya; Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya serta Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan

pembangunan untuk kepentingan umum, maka Presiden pada tanggal 5 Juni 2006 mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan Presiden ini merupakan Perubahan atas Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Beberapa Pasal yang dirubah antara lain penghapusan kata "pencabutan hak atas tanah" dalam Pasal 1 Angka 3, Pasal 2, dan Pasal 3 karena meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Serta perubahan ketentuan Pasal 5 yang menjelaskan tentang kriteria kegiatan yang dapat dikatakan dari kepentingan umum sehingga ketentuan obyek kepentingan umum menurut Pasal 5 meliputi :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- a. 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
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Sebelumnya, pada Perpres No 36 Tahun 2005 terdapat dua puluh satu poin obyek kepentingan umum.

Pada Pasal 6 ayat (5) terdapat penambahan unsur Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah (PPT). Penambahan lainnya mencakup penambahan tentang biaya PPT (Pasal 7A).

Penambahan bentuk ganti kerugian diatur dalam Pasal 13 huruf e yaitu bentuk ganti rugi lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Mekanisme konsinyasi yang diatur dalam Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, diubah dengan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Perpres No. 65 Tahun 2006.

Pada Perpres 65 tahun 2006 juga ditambahkan pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 dari Perpres 36 Tahun 2005, yaitu Pasal 18A. Pasal 18A mengatur apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atas haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai UU Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

Beberapa perubahan yang terdapat dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 tidak secara otomatis menuntaskan permasalahan yang dihadapi pemerintah dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan

umum. Terdapat beberapa permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah diberlakukannya Perpres No. 65 Tahun 2006.

Masalah yang terjadi antara lain pembangunan ruas tol Mojokerto-Kertosono yang memiliki panjang 40,5 Km yang melintasi 36 desa di 10 Kecamatan Jombang. Hingga akhir 2009, proses pembebasan lahan proyek yang didanai sindikasi perbankan nasional itu baru mencapai 79 persen. Tol ini rencana dioperasikan seluruhnya pada Januari 2011.<sup>3</sup>

Ada pula rencana konsinyasi atas 31 bidang tanah di Desa Leyangan, Ungaran Barat Pembebasan lahan proyek jalan tol Semarang-Solo Dusun Jetis, yang disebabkan tuntutan harga yang lebih tinggi daripada harga yang ditawarkan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kabupaten Semarang,<sup>4</sup>

Di Jakarta, terdapat penolakan yang disampaikan oleh pemilik 23 bidang tanah yang berada di sepanjang bantaran kanal yang berada di Jakarta Utara terkait pembebasan lahan kering bagi proyek kanal banjir timur.

Arus penolakan muncul karena pemilik lahan menilai harga ganti rugi yang ditawarkan tidak seuai harga pasaran. Mereka memilih untuk bertahan dan berharap pemerintah mau mengubah nilai ganti rugi sesuai yang mereka harapkan.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> "Percepat Pembangunan, Dewan Pilih Konsinyasi", dalam <http://www.radar.mojokerto.co.id> (22 Maret 2010)

<sup>4</sup> "P2T Beritahukan Konsinyasi Ganti Rugi Jalan Tol", dalam <http://www.antara.co.id/berita/1260138329> (22 Maret 2010)

<sup>5</sup> "Tolak Ganti Rugi, 23 Lahan Kanal Banjir Akan dikonsinyasi", dalam <http://www.tempo.interaktif.com/hg/tata.kota/2010/02/23/brk.20100223-227952.id.html> (22 Maret 2010)

Sesungguhnya penolakan yang banyak dilakukan oleh pemilik tanah atas ganti rugi yang diberikan pemerintah disebabkan pikiran mereka tentang cukup tidaknya harga tanah yang diperoleh untuk membeli tanah pengganti di tempat lain. Kekhawatiran ini juga disebabkan keharusan memulai kehidupan baru di tempat yang asing baginya. Hal seperti ini jelas sangat wajar dan merupakan suatu *common demand* dan *common will* (suatu permintaan dan kemauan bersama).

Di sisi lain, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) berpikir tentang bagaimana memusyawarahkan tentang harga tanah dan pembebasan hak atas tanah (beserta yang ada di atasnya) sesuai dana yang tersedia, menanganinya sejauh mungkin tanpa hambatan dengan tetap memenuhi persyaratan yang ada serta menjaga stabilitas harga tanah.<sup>6</sup>

Islam sangat menghormati kemerdekaan seseorang untuk memiliki sesuatu. Selama itu sejalan dengan cara yang digariskan syarak, seseorang bebas mengembangkan hartanya tersebut dan mencari keuntungan dengan cara-cara yang jujur.

Para ahli *uṣūl fiqh* mengemukakan tentang *maṣlaḥah al-ḍarūriyyah*, yaitu kemaslahatan yang berkaitan dengan kebutuhan pokok manusia di dunia dan di

---

<sup>6</sup> John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, 41-42



yang dilakukan panitia pengadaan tanah membuat masyarakat pemilik tanah dengan terpaksa melepaskan tanahnya walaupun tidak dengan harga yang dikehendakinya.

Adanya aturan hukum Islam mengenai *ikrah* (keterpaksaan) dan *bay' al-mukrah* (jual beli terpaksa), permasalahan tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dicontohkan di atas, penolakan masyarakat pemilik tanah terhadap besarnya ganti rugi dan keterpaksaan melepaskan tanahnya walaupun tidak dengan harga yang dikehendaki setelah pelaksanaan konsinyasi, membuat penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan judul "Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 dalam Perspektif *Bay' al-Mukrah*".

## **B. Identifikasi dan Batasan Masalah**

Dari latar belakang di atas, terdapat permasalahan-permasalahan yang dapat dikemukakan, yaitu :

1. Penyebab suatu lokasi dipilih sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan
2. Tugas Panitia Pengadaan Tanah
3. Tugas Tim Penilai Harga Tanah

4. Tata cara penetapan besaran ganti rugi tanah
5. Penyelesaian sengketa pengadaan tanah
6. Asal anggaran yang digunakan untuk membayar ganti rugi
7. Mekanisme konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah.

Agar pembahasan dapat fokus dan mencapai apa yang diharapkan, maka permasalahan penelitian dibatasi sebagai berikut :

1. Ganti rugi pengadaan tanah dalam penelitian ini terbatas hanya pada ganti rugi yang dikonsinyasikan di Pengadilan.
2. Peraturan pengadaan tanah dalam penelitian ini adalah Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007. Peraturan ini dianalisis dalam perspektif *bay' al-mukrah*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

### C. Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan latar belakang di atas maka yang menjadi rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana ketentuan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006?
2. Bagaimana perspektif *bay' al-mukrah* terhadap konsinyasi ganti rugi tersebut?

#### D. Kajian Pustaka

Kajian mengenai masalah *bay' al-mukrah* telah banyak dibahas oleh ulama-ulama terdahulu. Secara umum, dapat ditemukan dalam beberapa literatur, antara lain *Fiqh al-Sunnah* karya Sayyid Sābiq serta *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu* karya Wahbah al-Zuhayliy.

Masalah ganti rugi pengadaan tanah telah dibahas dalam berbagai literatur mengenai hukum pertanahan, antara lain Masalah Tanah dalam Pembangunan karya John Salindeho, Manusia, Tanah, Hak dan Hukum karya John Salindeho serta Hukum Agraria Indonesia karya Boedi Harsono.

Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia mengemukakan bahwa tanah yang dimiliki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi pemiliknya saja, tapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, pedoman yang dipakai dalam penggunaan tanah bukan hanya kepentingan yang bersangkutan saja, tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pemilik tanah dan kepentingan masyarakat. Kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi.<sup>10</sup>

Masalah ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sudah ada yang membahas dalam penelitian sebelumnya. Hal ini terlihat dengan adanya skripsi yang ditulis oleh Hajir yang

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, vol 1* (Jakarta : Djembatan, 2003), 301

berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Penentuan Besarnya Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada Proyek Pelebaran Jalan Masjid Al-Akbar Surabaya (Analisis Terhadap Perpres No. 36 Tahun 2005).

Pada skripsi yang ditulis oleh Hajir, rumusan masalah yang dikemukakan adalah bagaimana deskripsi pengadaan tanah dan dasar perhitungan ganti rugi pada proyek pelebaran jalan menuju Masjid Al-Akbar Surabaya, ketentuan Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum serta tinjauan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi tanah pada proyek pelebaran jalan menuju Masjid Al-Akbar Surabaya.

Skripsi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa dasar perhitungan ganti rugi yang dipakai pada pelaksanaan pelebaran jalan menuju Masjid Al-Akbar Surabaya adalah Bab III Pasal 15 Perpres No. 36 Tahun 2005 dan dasar perhitungan ganti rugi telah sesuai dengan hukum Islam, yakni berasal dari pertimbangan yang diberikan oleh warga pemilik tanah yang terkena proyek.

Skripsi yang ditulis Hajir tersebut memfokuskan pada kajian tentang besarnya ganti rugi pengadaan tanah. Di antara hal-hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian di atas adalah:

1. Memfokuskan pada ketentuan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam perspektif *bay' al-mukrah*

2. Penelitian sebelumnya masih menggunakan aturan Perpres No. 36 Tahun 2005, sedangkan penelitian ini menggunakan aturan Perpres No. 65 Tahun 2006

Dengan demikian terlihat jelas, bahwa penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini tidak merupakan duplikasi atau plagiat dari skripsi atau penelitian sebelumnya.

#### **E. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan di atas yang dibahas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Untuk memahami ketentuan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006
2. Untuk memahami perspektif *bay' al-mukrah* mengenai konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006

#### **F. Kegunaan Hasil Penelitian**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat khususnya dalam hal-hal berikut ini :

1. Secara teoritis, menambah ilmu pengetahuan, serta dapat dijadikan acuan lain bagi peneliti-peneliti atau kalangan yang ingin mengkaji masalah ini pada suatu saat nanti.
2. Secara praktis, memberikan sumbangan pemikiran mengenai perbandingan kajian teoritis dengan kajian praktis yang benar dan tepat mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

### **G. Definisi Operasional**

Definisi operasional penting dicantumkan untuk menghindari perbedaan pengertian atau kekurangjelasan makna yang ditimbulkannya. Di samping itu, **pencantuman definisi operasional juga memungkinkan orang lain untuk menguji dan mengukur hal yang sama.**

Dalam penelitian ini, definisi operasionalnya sebagai berikut :

1. Konsinyasi ganti rugi adalah penitipan ganti rugi ke Pengadilan Negeri bila proses musyawarah mengenai harga tanah tidak selesai, sesuai dengan aturan Pasal 10 ayat 2 Perpres No. 65 Tahun 2006.
2. 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.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Pasal 1 angka (1) Perpres No. 65 Tahun 2006

3. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat<sup>12</sup>, yaitu pembangunan yang dapat dirasakan oleh masyarakat luas, bukan hanya kepentingan kepentingan investor.
4. Perspektif *bay' al-mukrah* adalah sudut pandang jual beli dengan adanya unsur paksaan, yang digunakan untuk menilai konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
5. Perpres No. 65 Tahun 2006 adalah peraturan Presiden yang mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

## H. Kerangka Konsepsional

Agar hukum dapat memenuhi fungsi sebagai alat perubahan sosial, maka hukum tidak boleh tertinggal dari perkembangan masyarakat. Sebagaimana cemoohan sebagian orang, *het recht hinkt achter de feiten aan*. Hukum harus berperan aktif dalam masyarakat, sehingga dalam masyarakat timbul perubahan ke arah yang lebih baik. Hukum tidak boleh statis, tetapi harus dinamis, sehingga tercipta suatu keadaan ideal yang dikehendaki.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Pasal 1 angka (5) Perpres No. 36 Tahun 2005

<sup>13</sup> Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007), 15

Pada masa kolonial, peraturan yang memuat ketentuan-ketentuan umum mengenai pencabutan hak yang bertingkat undang-undang, termuat dalam Staatsblad 1920 No. 574, terkenal dengan sebutan "*Onteigenings-ordonnantie*". Ordonansi tersebut telah beberapa kali diubah dan ditambah, yang terakhir dengan Staatsblad 1947 No.96, dengan maksud untuk menyesuaikannya dengan perubahan keadaan dan keperluan. Tetapi bagaimanapun, *Onteigenings-ordonnantie* tetap tidak sesuai lagi dengan kebutuhan di masa kemerdekaan. Peraturan tersebut disusun atas dasar pengertian hak eigendom, yaitu hak perseorangan yang tertinggi menurut hukum barat yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Oleh karena itu *Onteigenings-ordonnantie* memuat ketentuan-ketentuan yang memberi perlindungan yang berlebihan atas hak-hak perseorangan. Sehubungan dengan itu, maka untuk mengadakan pencabutan hak menurut ordonansi tersebut harus dilalui jalan yang panjang dan diperlukan waktu yang lama, karena harus melalui instansi legislatif, eksekutif maupun Pengadilan. Hanya dalam hal-hal tertentu (dalam keadaan darurat dan untuk pembangunan perumahan rakyat), diadakan acara yang lebih singkat.

Hukum agraria baru yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA tidak lagi didasarkan atas hak perseorangan yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat itu. Melainkan didasarkan atas pengertian, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang antara

lain berarti, bahwa kepentingan bersamalah yang harus didahulukan. Kepentingan persorangan harus tunduk pada kepentingan umum.<sup>14</sup>

Pengutamakan kepentingan umum ini bukannya harus mengesampingkan kepentingan individu pemilik tanah. Pada hakikatnya kepentingan individu pemilik tanah ini juga harus dinilai sesuai dengan harga tanah yang berlaku di masyarakat (harga umum setempat). Sehingga ketika tanah dibebaskan untuk kepentingan umum, pemilik tanah tidak dirugikan.

Pemilik tanah yang tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum harus membelanjakan kembali dana ganti rugi tersebut untuk membeli tanah dan meneruskan kehidupannya dan keluarga di tempat lain.<sup>15</sup>

Hak atas kepemilikan mencakup juga hak atas kepemilikan tanah adalah salah satu hak asasi manusia yang terpenting setelah hak untuk hidup yang dijamin baik oleh ajaran agama maupun oleh *Declaration Universal of Human Right* (Pasal 17), UUD 1945 hasil amandemen Pasal 28 H, UU No. 39 Tahun 1999 Pasal 36 dan Pasal 37 dan berbagai instrumen HAM lainnya baik Internasional maupun Nasional.

Pasal 36 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia menegaskan bahwa :

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum,

---

<sup>14</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

<sup>15</sup> John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, 41-42

2. Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan cara melawan hukum,
3. Hak milik mempunyai fungsi sosial.

Pada Pasal 37 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 yang mengatur tentang pencabutan hak milik menegaskan bahwa pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tujuan reformasi terhadap peraturan perundang-undangan tentang pencabutan atau pembebasan tanah dimaksudkan untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Salah satu cara yang ditempuh pemerintah bila terjadi ketidaksepakatan dengan pemilik tanah mengenai besarnya ganti rugi adalah dengan menitipkan ke Pengadilan Negeri (konsinyasi). Konsinyasi dalam KUH Perdata merupakan penitipan yang dilakukan di kantor panitera Pengadilan Negeri dalam hal tata cara pembayaran yang dilakukan oleh debitur, dikarenakan kreditur tidak mau menerima pembayaran debitur. Mekanisme konsinyasi ini kemudian diadopsi bagi penitipan ganti rugi yang dilakukan oleh pemerintah (dalam hal ini panitia pengadaan tanah) terhadap pemilik tanah yang keberatan terhadap besarnya

ganti rugi. Mekanisme konsinyasi diatur dalam Pasal 10 ayat 2 Perpres No. 65 Tahun 2006.

Ulama fikih menyatakan bahwa ajaran Islam sangat menghormati kemerdekaan seseorang untuk memiliki sesuatu, selama pemilikan itu sejalan dengan cara-cara yang digariskan syarak. Namun demikian, pemilik harta secara hakiki adalah Allah dan seseorang memiliki harta hanya secara *majazi*. Harta itu merupakan amanah di tangan seseorang yang harus ia pergunakan untuk kemaslahatan dirinya dan orang lain. Hal ini ditegaskan dalam QS.Al-Ḥadīd ayat 7 sebagai berikut :

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya : Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.<sup>16</sup>

Dalam hukum Islam, terdapat kaidah

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ مُنَوِّطٌ بِالصَّلَاحَةِ<sup>17</sup>

Kaidah ini menegaskan bahwa setiap tindakan atau kebijaksanaan pemerintah yang menyangkut hak dan kepentingan rakyat, harus dikaitkan dengan kemaslahatan dan ditujukan untuk mendatangkan kebaikan bagi rakyat banyak.

<sup>16</sup> Depag RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, 901

<sup>17</sup> al-Suyūṭī, *Al-'Asybah wa al-Nazā'ir*, (Beirut: Dār al-Fikr, 1996), 158

Sebagai suatu produk hukum yang dibuat oleh manusia, peraturan pengadaan tanah yang dirumuskan dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 sebagai suatu *das sollen* (yang ideal menurut hukum) belum tentu terwujud sebagai suatu *das sein* (yang ideal menurut kenyataannya). Keadaan ini terbukti berdasarkan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat, yaitu masih terjadinya intimidasi terhadap pemegang hak atas tanah, terlambat dan/atau tidak dibayarkannya ganti kerugian, sehingga masyarakat menjadi resah. Kenyataan dalam masyarakat ini merupakan suatu refleksi bahwa alasan untuk dilakukannya pembangunan demi kepentingan umum, pada kenyataannya menyebabkan kesengsaraan bagi pemegang hak atas tanah.<sup>18</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berlakunya Perpres No. 65 Tahun 2006 sebagai suatu peraturan pengadaan tanah yang paling mutakhir, seyogyanya mencerminkan keadaan yang lebih baik dibandingkan dengan keadaan sebelumnya. Namun berdasarkan kenyataan dan terjadinya gejala dalam masyarakat, perlu dipertanyakan mengapa sampai terjadi hal itu.

Dari penelitian ini, diharapkan akan diperoleh suatu hasil yang secara teoritik dapat dipertanggungjawabkan sebagai suatu *ius constitutum* (hukum yang berlaku) yang tidak bertentangan dengan aturan *bay' al-mukrah* dan diharapkan akan memperkaya *ius constituendum* (hukum yang dicita-citakan).

---

<sup>18</sup> Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, 18

## **I. Metode Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada, metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

### **1. Data yang dihimpun**

Data dalam penelitian ini adalah data yang terkait dengan pelaksanaan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

### **2. Sumber data**

Penelitian ini tergolong penelitian kepustakaan, maka sumber data dalam menyusun skripsi ini adalah literatur-literatur yang memuat data tentang aturan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

#### **a. Sumber primer**

Pada penelitian kepustakaan, sumber primernya berupa bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru dan mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan.<sup>19</sup> Sumber primer pada penelitian ini adalah :

- 1) Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : Rajawali Pers, 1995), 29

- 2) **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007**
- 3) **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**
- 4) **Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya**
- 5) **Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

**b. Sumber sekunder**

**Sumber sekunder merupakan data tambahan yang mendukung sumber primer, biasanya telah tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen.**

**Sumber sekunder pada penelitian ini adalah :**

1. **Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, vol 1*, Jakarta : Djambatan, 2003**
2. **R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Putra A. Bardin, 1999**
3. **John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, 1993**
4. **John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 1993**

5. Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 1994

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan literatur-literatur yang ada hubungannya dengan topik bahasan. Adapun data tersebut selain diperoleh dari buku, juga dari dokumentasi berupa lembaran negara dan tambahan lembaran negara serta media informasi lainnya.

### 4. Teknik Mengolah Data

Teknik mengolah data yang digunakan pada penelitian ini adalah :

- a. *editing*, yaitu sebuah penelusuran kembali terhadap rekaman atau dokumen yang diperlukan dan meneliti kembali kejelasan makna serta keselarasan antara satu data dengan yang lain. Dalam penelitian ini berupa data tentang konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah.
- b. *organizing*, yaitu menyusun sekaligus mensistematiskan apa yang telah diperoleh untuk memaparkan apa yang telah direncanakan sebelumnya, sehingga siap dilakukan analisis lebih lanjut

### 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan untuk membahas penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta atau data mengenai konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

menurut Perpres No. 65 Tahun 2006, kemudian dianalisis menurut prinsip *bay' al-mukrah*.

Alur berpikir yang digunakan adalah alur berpikir deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari yang berbentuk umum ke bentuk khusus. Dalam penelitian ini berupa aturan *bay' al-mukrah* yang digunakan untuk menilai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006.

#### **J. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah dalam mengarahkan penulisan skripsi dan agar dapat dipahami dengan sistematis, maka dalam pembahasan skripsi ini penulis bagi dalam lima bab. Bab pertama berisi pendahuluan. Bab ini sebagai pengantar penelitian yang mempunyai unsur-unsur Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Definisi Operasional, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab kedua berisi tentang tinjauan umum mengenai jual beli secara umum dan jual beli dengan adanya unsur paksaan. Jual beli secara umum meliputi pengertian jual beli, dasar hukum, rukun dan syarat jual beli. Pembahasan jual beli dengan adanya unsur paksaan meliputi *ikrah* dengan bahasan mengenai pengertian *ikrah*, macam-macam *ikrah*, syarat-syarat *ikrah* serta pengaruh *ikrah*

terhadap tindakan hukum syariat; *al-irādah al-'aqdiyyah* serta *bay' al-mukrah* yang membahas definisi dan dasar hukum *bay' al-mukrah*

Bab ketiga membahas tentang konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006. Bab ini menjelaskan tentang pengertian dan dasar hukum konsinyasi, ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, serta pelaksanaan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006.

Bab keempat menguraikan analisis *bay' al-mukrah* terhadap konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006.

Bab kelima, yakni bab terakhir dari skripsi ini berisi penutup yang terdiri dari Kesimpulan, dan Saran-Saran dari penulis.

## BAB II

### *BAY' AL-MUKRAH* DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Jual Beli Secara Umum

##### 1. Definisi Jual Beli

Jual beli dalam istilah fikih disebut dengan *al-bay'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bay'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *al-syirā'* (beli). Dengan demikian kata *al-bay'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.<sup>1</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ulama hanafiyah mendefinisikannya dengan :

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

Artinya : Saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu.

مُبَادَلَةٌ شَيْءٍ مَرغُوبٍ فِيهِ بِمِثْلِ عَلَى وَجْهِ مُقَيَّدٍ مَخْصُوصٍ

Artinya : Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.

Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama hanafiyah adalah melalui *ijāb* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabūl* (pernyataan menjual dari penjual), atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Di

<sup>1</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 111.

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

Definisi lain dikemukakan ulama malikiyah, syafiyah dan hanabilah menurut mereka, jual beli adalah :

مُبَادَلَةُ الْمَالِ تَمْلِيكًا وَتَمْلُكًا

Artinya : Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan.

Dalam hal ini mereka melakukan penekanan kepada kata “milik dan pemilikan”, karena ada juga tukar menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki, seperti sewa menyewa (*ijārah*).<sup>2</sup>

Sayyid Sābiq memberikan definisi jual beli dengan :

مُبَادَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِي أَوْ تَقْلُ مِلْكٍ بِعَوْضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ<sup>3</sup>

Artinya : Melepaskan harta dengan mendapat harta lain berdasarkan kerelaan atau memindahkan milik dengan mendapatkan benda lain sebagai gantinya secara sukarela dan tidak bertentangan dengan syarak.

<sup>2</sup> *Ibid*, 111-112.

<sup>3</sup> Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, vol III (Beirut: Dār al-Fikr, 1983), 126.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli disyariatkan berdasarkan Alquran, Hadis, dan Ijmak, yakni :

### a. Alquran, di antaranya :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah : 275)

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya : Kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka. (QS. An-Nisā' : 29)

### b. Hadis, di antaranya :

حَدَّثَنَا زَيْدُ حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ عَنْ وَائِلِ أَبِي بَكْرٍ عَنْ عَائِشَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ

عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ  
بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه أحمد)

Artinya : Nabi SAW. ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. beliau menjawab : “Seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang *mabrūr*”. (HR. Ahmad)

Maksud *mabrūr* dalam hadis di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain.

### c. Ijmak

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang

lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>4</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam menentukan rukun jual beli ini, terdapat perbedaan pendapat ulama ḥanafiyah dengan jumhur ulama. Menurut ulama hanafiyah, rukun jual beli adalah *ijāb* dan *qabūl* yang menunjukkan adanya tukar menukar atau yang serupa dengannya dalam bentuk saling memberikan (*al-Ta'āti*).<sup>5</sup> Menurutny yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanya kerelaan kedua belah pihak untuk berjual beli.

Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli)
2. Ada *Ṣiḡaḡ* (lafal *ijāb* dan *qabūl*)
3. Ada *ma'qūd 'alayh* (benda atau barang)
4. Ada nilai tukar pengganti barang

Sedangkan syarat jual beli terdiri dari :

1. Syarat orang yang berakad

Dari ulama fikih sepakat mengatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli, harga memenuhi syarat sebagai berikut :<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2006), 75

<sup>5</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Vol IV (Beirut : Dār al-Fikr, 1989), 347

<sup>6</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 115.

- a. Berakal, adapun jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum *bālig* hukumnya tidak sah. Jumhur ulama berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus baligh dan berakal.
  - b. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya seseorang tidak dapat bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli dalam waktu yang bersamaan.
2. Syarat yang terkait dengan *ijāb-qabūl*
- a. Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal.
  - b. *Qabūl* sesuai dengan *ijāb*.
  - c. *Ijāb* dan *qabūl* dilakukan dalam satu majelis.
3. Syarat barang yang diperjual belikan yaitu :
- a. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
  - b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
  - c. Milik seseorang.
  - d. Bisa diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

## B. Jual Beli dengan Adanya Unsur Paksaan

### 1. *Ikrāh*<sup>7</sup>

#### a. Pengertian *Ikrāh*

Pembahasan *ikrāh* berkaitan dengan persoalan tindakan hukum seseorang dan akibatnya. *Ikrāh* secara bahasa berarti tekanan atau paksaan. Al-Kāsanīy memberikan definisi :

عِبَارَةٌ عَنْ إِثْبَاتِ الْكُرْهِ ، وَالْكُرْهُ مَعْنَى قَائِمٍ بِالْمُكْرِهِ يُتَافَى الْمَحَبَّةَ وَالرِّضَا.<sup>8</sup>

Artinya : *ikrah* adalah suatu istilah yang menunjukkan adanya suatu pemaksaan. Adapun *al-kurhu* (pemaksaan) adalah suatu keadaan yang menetap pada *mukrah* (orang yang dipaksa), yang meniadakan unsur *mahabbah* dan *rida*.

Wahbah al-Zuhayliy mendefinisikan *ikrāh* sebagai berikut :

الْإِكْرَاهُ فِي اللَّغَةِ هُوَ حَمْلُ الْغَيْرِ عَلَى أَمْرٍ لَا يُرِضَاهُ قَهْرًا. وَفِي اصْطِلَاحِ الْفُقَهَاءِ حَمْلُ الْغَيْرِ عَلَى أَنْ يَفْعَلَ مَا لَا يُرِضَاهُ، وَلَا يَخْتَارُ مُبَاشَرَتَهُ، لَوْ تَرَكَ وَنَفْسَهُ.<sup>9</sup>

Artinya : *ikrah* secara bahasa berarti seseorang terbebani suatu perkara yang tidak diridainya karena terpaksa. Menurut istilah ahli fikih, *ikrah* berarti seseorang terbebani untuk melakukan suatu yang tidak diridainya dan tidak ingin berurusan dengan perkara itu.

<sup>7</sup> Pembahasan mengenai *bay' al-mukrah* (jual beli dengan adanya unsur paksaan) tidak dapat dipisahkan dengan bahasan *ikrāh*. Pembahasan *ikrāh* berfungsi untuk mengidentifikasi ada atau tidaknya unsur keterpaksaan dalam suatu jual beli, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai *bay' al-mukrah*

<sup>8</sup> al-Kāsanīy, *Badāi' al-Ṣanāi' fi Tartīb al-Syarāi'*. Vol VII (Beirut: Dār al-Fikr, 1989), 259

<sup>9</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Vol IV, 213

Ulama sepakat mendefinisikan *ikrāh* sebagai suatu pemaksaan seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak diridainya dan juga bukan pilihannya untuk melakukan secara langsung perbuatan tersebut.<sup>10</sup>

*Riḍa* adalah secara sukarela dan bermotivasi dalam melakukan sesuatu. Pilihan/*ikhtiyār* adalah keputusan yang diambil setelah melakukan pertimbangan antara berbuat dan tidak berbuat. Kedua aspek ini dalam *ikrāh* tidak ada sama sekali.

Definisi yang diberikan Wahbah al-Zuhayliy mengenai *irādah*, *ikhtiyār* dan *riḍa* sebagai berikut :

وَالْمَقْصُودُ بِالْإِرَادَةِ هِيَ مُجَرَّدُ اعْتِرَافِ الْفِعْلِ وَالنَّجَاهِ إِلَيْهِ، فَهِيَ أَعْمُ الْأَحْوَالِ.  
وَالْمَقْصُودُ بِالِاخْتِيَارِ هُوَ تَرْجِيحُ فِعْلِ الشَّيْءِ عَلَى تَرْكِهِ أَوْ الْعَكْسِ وَهُوَ أَخْصَصُ مِنَ الْإِرَادَةِ.  
وَالرِّضَا هُوَ الْإِرْتِيَاخُ إِلَى فِعْلِ الشَّيْءِ وَالرَّغْبَةُ بِهِ، وَهُوَ أَخْصَصُ مِنَ الْإِخْتِيَارِ.<sup>11</sup>

Artinya : *Irādah* adalah keinginan melakukan sesuatu. *Irādah* cakupannya paling luas dibandingkan dengan *ikhtiyār* dan *riḍa*. *Ikhtiyār* adalah kecenderungan seseorang melakukan suatu perkara dibandingkan tidak melakukannya, atau sebaliknya. Cakupan *ikhtiyār* lebih sempit/lebih khusus dibandingkan dengan *irādah*. *Riḍa* adalah kerelaan melakukan suatu perkara. Cakupan *riḍa* lebih sempit/lebih khusus dibandingkan dengan *ikhtiyār*.

<sup>10</sup> Abdul Azis Dahlan (Ed.), *Ensiklopedi Hukum Islam, Vol II*, 682

<sup>11</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu, Vol IV*, 213

## b. Macam-macam *Ikrāh*

Dari segi kemungkinan adanya hak pilih (*ikhtiyār*) untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan yang dipaksakan seseorang kepada yang ditekan, *ikrāh* terbagi menjadi dua bentuk, yaitu :

a. *Ikrāh al-mulji'* atau *ikrāh al-tām* yakni *ikrāh* yang membuat seseorang sama sekali tidak punya kemampuan dan pilihan lain untuk menolak tindakan yang dipaksakan padanya. Contohnya bila ia tidak melakukan kehendak pihak yang memaksanya, maka akan terancam keselamatan jiwa atau anggota tubuhnya. Dalam bentuk *ikrāh al-mulji'* ini jelas sekali bahwa unsur *riḍa* dan unsur *ikhtiyār* tidak ada.

b. *Ikrāh gair al-mulji'* atau *ikrāh al-naqis*, yaitu ancaman yang tidak sampai menghilangkan nyawa atau melukai anggota tubuh, seperti diancam akan dipenjara, atau diambil sebagian hartanya. Dalam *ikrāh* seperti ini, unsur *riḍa* memang tidak ada, tetapi ia tetap memiliki kesempatan untuk tidak melakukan perbuatan tersebut.<sup>12</sup>

Ditinjau dari terpenuhinya tujuan syariat *ikrāh* terbagi menjadi dua bentuk, yaitu :<sup>13</sup>

1. *Ikrāh bi haqqin*, yaitu *ikrāh* yang mewujudkan tujuan syariat. *Ikrāh* jenis ini sama sekali tidak merusak keabsahan suatu akad. Wahbah al-Zuhayliy menjelaskan :

---

<sup>12</sup> Abdul Azis Dahlan (Ed.), *Ensiklopedi Hukum Islam*, Vol II, 682

<sup>13</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Vol IV, 215

الإِكْرَاهُ بِحَقٍّ وَهُوَ الَّذِي يُقْصَدُ مِنْهُ تَحْقِيقُ غَرَضٍ مَشْرُوعٍ، فَلَا تَأْتِرُ لَهُ عَلَى  
التَّصَرُّفَاتِ أَصْلًا.

2. *Ikrāh bi gairi haqqin*, yaitu *ikrāh* yang tidak diperbolehkan syariat.

Wahbah al-Zuhayliy menjelaskan :

الإِكْرَاهُ بِغَيْرِ حَقٍّ، أَي لَّا يَكُونُ مَشْرُوعًا وَهُوَ مَا يُقْصَدُ مِنْهُ الْوُصُولُ إِلَى غَرَضٍ  
غَيْرِ مَشْرُوعٍ.

### c. Syarat-syarat *Ikrāh*

Seseorang baru benar-benar dapat dikatakan dipaksa, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Orang yang mengancam memiliki kekuasaan untuk melakukan ancamannya. Imam Abu Ḥanīfah berpendapat bahwa pemaksaan hanya bisa dilakukan oleh pihak penguasa, karena merekalah yang memiliki kemampuan untuk memaksa serta sanggup untuk melaksanakannya. Sedangkan kedua sahabat Imam Abu Ḥanīfah, yaitu Abu Yūsuf dan Muḥammad bin Ḥasan serta ulama ketiga mazhab lainnya (Maliki, Syafii dan Hambali) menyatakan bahwa paksaan itu juga bisa dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan sama sekali.
2. Orang yang dipaksa (*mukrah*) memiliki keyakinan bahwa ancaman yang diterimanya benar-benar akan dilaksanakan oleh orang yang

**memaksanya apabila kehendak orang yang mengancam itu tidak dipenuhinya**

- 3. Ancaman tersebut terkait dengan nyawa, anggota badan, harta atau keluarga dekat orang yang diancam, seperti istri dan anak**
- 4. Orang yang dipaksa itu telah berusaha melakukan perlawanan sebelum ia melakukan pekerjaan yang dipaksakan.**
- 5. Ancaman yang dilakukan lebih ringan dari pekerjaan yang akan dilakukan. Oleh sebab itu, orang yang diancam dan dipaksa tersebut harus memilih risiko yang lebih ringan.**
- 6. Ancaman tersebut dilakukan secara langsung. Apabila ancaman tersebut dalam pelaksanaannya memiliki tenggang waktu, maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan terpaksa, karena dalam tenggang waktu tersebut orang yang diancam bisa menghindarkan diri dari ancaman dengan berbagai cara, misalnya mengadukan dan memohon perlindungan kepada pihak berwenang.**
- 7. Perbuatan yang dilakukan orang yang diancam tidak berbeda dengan kehendak pihak yang mengancam, baik perbedaan itu dari segi kuantitas maupun kualitasnya.**
- 8. Yang dipaksakan itu bukan merupakan hak orang yang memaksa.<sup>14</sup>**

---

<sup>14</sup> Abdul Azis Dahlan (Ed.), *Ensiklopedi Hukum Islam, Vol II*, 682

Dalam *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Wahbah al-Zuhayliy mengemukakan syarat-syarat *ikrah* sebagai berikut :<sup>15</sup>

١- أَنْ يَكُونَ الْمُكْرَهُ قَادِرًا عَلَى تَنْفِيذِ مَا هَدَّدَ بِهِ، سَوَاءَ أَكَانَ مِنَ الْحُكَّامِ أَمْ مِنْ غَيْرِهِمْ، فَإِنْ لَمْ يَكُنْ قَادِرًا عَلَى تَنْفِيذِ مَا هَدَّدَ بِهِ لِعَجْزِهِ أَوْ لِمَتَمَكُّنِ الْمُسْتَكْرَهُ مِنَ الْهَرَبِ، فَلَا يَتَحَقَّقُ الْإِكْرَاهُ.

٢- أَنْ يَغْلِبَ عَلَى ظَنِّ الْمُسْتَكْرَهُ إِتِقَاعُ الْمُكْرَهُ مَا هَدَّدَ بِهِ فِي الْحَالِ إِذَا لَمْ يَمْتَلِ، فَإِنْ لَمْ يَغْلِبْ عَلَى ظَنِّهِ وَقُوعُ مَا هَدَّدَ بِهِ لَا يَتَحَقَّقُ الْإِكْرَاهُ.

٣- أَنْ يَكُونَ الشَّيْءُ الْمُهَدَّدُ بِهِ مِمَّا يَشُقُّ عَلَى النَّفْسِ تَحْمَلُهُ. وَهَذَا يَخْتَلِفُ بِاخْتِلَافِ الْأَشْخَاصِ، فَيَجِبُ أَنْ يَلِدَتْ كَاتِبَتُهُ نَبِيَّ كُلِّ شَخْصٍ عَلَى حِدَّةٍ.

٤- أَنْ يَكُونَ الْمُهَدَّدُ بِهِ عَاجِلًا. فَلَوْ كَانَ آجِلًا فِي الْمُسْتَقْبَلِ لَمْ يَتَحَقَّقِ الْإِكْرَاهُ ؛ لِأَنَّ بِالْأَجَلِ يَتِمَكَّنُ الْمُسْتَكْرَهُ مِنَ الْإِحْتِمَاءِ بِالسُّلْطَاتِ الْعَامَّةِ.

وَهَذَا شَرْطٌ عِنْدَ الْحَنْفِيَّةِ وَالشَّافِعِيَّةِ وَبَعْضِ الْحَنَابِلَةِ. وَقَالَ الْمَالِكِيَّةُ لَا يُشْتَرَطُ أَنْ يَكُونَ الْمُهَدَّدُ عَاجِلًا ، وَإِنَّمَا الشَّرْطُ أَنْ يَكُونَ الْخَوْفُ حَالًا.

٥- أَنْ يَكُونَ الْإِكْرَاهُ بَغَيْرِ حَقٍّ، أَيْ لَا يَكُونُ مَشْرُوعًا وَهُوَ مَا يُقْصَدُ مِنْهُ الْوُصُولُ إِلَى غَرَضٍ غَيْرِ مَشْرُوعٍ. فَإِنْ كَانَ الْإِكْرَاهُ بِحَقٍّ وَهُوَ الَّذِي يُقْصَدُ مِنْهُ تَحْقِيقُ غَرَضٍ

<sup>15</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Vol IV, 214-215

مَشْرُوعٌ، فَلَا تَأْتِيَرُ لَهُ عَلَى التَّصَرُّفَاتِ أَصْلًا، كَبَيْعِ مَالِ الْمُدِينِ جَبْرًا عَنْهُ لِرَفَاءِ ذِيُونِهِ،  
وَاسْتِمْلَاكِ الْأَرْضِ جَبْرًا عَنْ أَصْحَابِهَا لِصَالِحِ الْعَامِّ كَتَوْسِيعِ مَسْجِدٍ أَوْ طَرِيقٍ وَنَحْوِهِ.

1. orang yang memaksa memiliki kemampuan untuk melaksanakan ancamannya. Baik orang yang memaksa itu merupakan hakim yang berwenang ataupun selainnya. Apabila orang yang memaksa tidak memiliki kemampuan untuk melaksanakan ancaman karena kelemahannya atau kemungkinan orang yang dipaksa melarikan diri/melepaskan diri, maka *ikrāh* tidak terwujud.
2. orang yang dipaksa memiliki keyakinan kuat bahwa orang yang memaksa akan melaksanakan ancamannya seketika bila orang yang dipaksa tidak melaksanakan apa yang dipaksakan. Apabila orang yang dipaksa tidak yakin akan terjadinya hal yang diancam, maka *ikrāh* tidak terwujud.
3. ancaman tersebut termasuk hal yang berat untuk ditanggung oleh orang yang dipaksa. Ukuran keberatan ini berbeda pada setiap orang. Maka wajib untuk membahas/mempertimbangkan dampak dari ancaman pada setiap orang berdasarkan batas kemampuan menanggung beban ancaman.
4. ancaman akan dilakukan segera. Apabila memiliki tenggang waktu, maka *ikrāh* tidak terwujud. Karena adanya tenggang waktu memungkinkan orang yang dipaksa meminta perlindungan pada penguasa/ pihak berwenang.

Hal ini merupakan pendapat ulama hanafiyah, syafiiyah dan sebagian hanabilah. Adapun ulama malikiyah berpendapat tidak disyaratkan ancaman akan dilakukan segera. Syarat yang ada hanyalah adanya rasa takut seketika.

5. *Ikrāh* yang dilakukan berupa *ikrāh bi gairi ḥaqqin*, yaitu pemaksaan yang dimaksudkan untuk memenuhi tujuan yang tidak disyariatkan. Apabila pemaksaan berupa *ikrāh bi ḥaqqin*, yaitu pemaksaan yang dimaksudkan untuk mewujudkan tujuan syariat, maka tidak memberi efek apapun dalam pelaksanaannya (tidak apa-apa). Seperti menjual harta orang yang berhutang secara paksa untuk membayar hutangnya dan menguasai tanah secara paksa dari pemiliknya untuk kepentingan umum, seperti perluasan masjid, jalan dan sebagainya.

#### d. Pengaruh *Ikrāh* terhadap Tindakan Hukum Syariat

Terdapat dua jenis tindakan hukum yang bersifat syariat, yaitu yang bersifat memulai dan bersifat menetapkan.

#### 1. Tindakan Hukum yang Bersifat Memulai

Terdapat dua jenis hukum syariat yang bersifat memulai, yaitu yang tidak mengandung kemungkinan *fasakh* (batal) dan yang mengandung kemungkinan *fasakh* (batal).<sup>16</sup>

##### a. Tindakan hukum yang tidak mengandung kemungkinan *fasakh* (batal)

Jumhur ulama menyatakan bahwa *ikrāh* pada masalah talak, nikah dan *zihār* memiliki pengaruh. Artinya, jika seseorang dipaksa mentalak istrinya, maka talaknya tidak jatuh. Dalam sebuah hadis diriwayatkan bahwa Ḥunsa bin Khizām al-Anṣāriy dipaksa ayahnya menikah dengan seorang pria, sedang Ḥunsa adalah seorang janda.

---

<sup>16</sup> Abdul Azis Dahlan (Ed.), *Ensiklopedi Hukum Islam, Vol II*, 685

Lalu ia mengadu pada Rasulullah. Rasulullah ketika itu membatalkan pernikahan tersebut (HR. al-Nasā'i dan Ahmad bin Hanbal). Berdasarkan hal ini ulama mazhab syafii menyatakan bahwa talak, jual beli, sewa-menyewa orang yang dipaksa dan tindakan hukum syarak lainnya tidak sah.

b. Tindakan hukum yang mengandung kemungkinan *fasakh* (batal)

Menurut ulama mazhab hanafi, unsur *ikrah* pada hukum yang mengandung kemungkinan *fasakh* (batal), unsur *ikrah* memiliki pengaruh terhadap akad. Dalam artian bahwa akad tersebut tetap berlaku dan statusnya *fāsīd*, karena tidak ada unsur *riḍa* dalam akad.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Oleh karena itu, jual beli orang yang terpaksa (*bay' al-mukrah*), hibah dan sewa-menyewa yang dilakukannya dianggap *fāsīd* (rusak, tidak memenuhi syarat).

Menurut ulama mazhab maliki, tindakan hukum yang dilakukan orang yang terpaksa dianggap *mawqūf* (hukumnya tidak sah dan juga tidak batal), karena *riḍa* merupakan syarat dalam akad ini. Jika disahkan oleh orang yang terpaksa tersebut setelah unsur *ikrah* hilang, maka tindakan hukumnya itu sah. Jika unsur keterpaksaan telah hilang lalu ia menyatakan akad itu batal, maka tindakan hukum itu batal. Menurut jumhur ulama lainnya, dalam kasus *ikrah* seperti ini, tindakan hukum tersebut dianggap batal.

## 2. Tindakan Hukum yang Bersifat Pengakuan

Terdapat perbedaan pendapat ulama dalam tindakan hukum yang sifatnya pengakuan/penetapan. Ulama mazhab hanafi, syafii, hambali dan al-ḥanbali menyatakan bahwa pengakuan orang yang terpaksa tidak memiliki efek hukum. Alasannya adalah karena dalam pengakuan itu terkandung dua kemungkinan, benar atau dusta. Oleh karena itu, pengakuannya dianggap tidak sah.

Ulama mazhab maliki berpendapat ketika seseorang dalam keadaan terpaksa, tindakan hukumnya *mawqūf*. Apabila unsur keterpaksaan itu telah hilang, orang tersebut boleh memilih apakah melanjutkan pengakuannya atau mencabutnya, karena ketika itu unsur *ikhtiyār* telah pulih.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

### 2. *Al-Irādah al-'Aqdiyyah*<sup>17</sup>

*Al-Irādah al-'aqdiyyah* merupakan bahasan tentang *ṣīgāt al-'aqd*, yaitu kesepakatan dua kehendak dan kesepakatan tersebut lazimnya terjadi melalui formula akad.

*Ṣīgāt al-'aqd* terdiri dari *ījāb* dan *qabūl*. *Ijāb* adalah pernyataan pertama yang dinyatakan oleh salah satu dari *muta'āqidain* yang menceminkan kesungguhan kehendak untuk mengadakan perikatan. *Qabūl* adalah

---

<sup>17</sup> Pada asas muamalah, pembahasan tentang *ikrāh* terdapat dalam pembahasan kehendak berakad (*al-irādah al-'aqdiyyah*). Untuk lebih memahami secara utuh tentang *ikrāh* dalam kaitannya dengan suatu akad, maka pembahasan *al-irādah al-'aqdiyyah* menjadi penting untuk dikemukakan.

pernyataan oleh pihak lain setelah *ijāb* yang mencerminkan persetujuan atau persepakatan terhadap akad.

*Ṣiḡat al-‘aqd (ijāb dan qabūl)* merupakan pernyataan kehendak masing-masing. Kehendak dibedakan menjadi dua, yaitu kehendak *al-bāṭinah* adalah niat. Sedangkan kehendak *al-zāhirah* adalah ungkapan lahir atau formulanya (*ṣiḡat*) yang menggambarkan kehendak batin seseorang. Jadi jika akad dilakukan hanya dengan kehendak *al-zāhirah*, tanpa disertai dengan kehendak *al-bāṭinah*, maka akad tersebut nihil atau tidak menimbulkan akibat hukum.

Wahbah al-Zuhayliy mendefinisikan *al-Irādah* dengan القوة المولدة للعقد , yaitu unsur kekuatan yang bisa melahirkan sebuah akad, sedangkan akad sendiri merupakan bertemunya dua *irādah* terhadap sesuatu yang mengandung implikasi hukum tertentu.<sup>18</sup>

#### a. Macam-Macam *Al-Irādah al-‘Aqdiyyah*

Secara umum, *al-irādah al-‘aqdiyyah* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

##### 1. *Irādah Ḥaqīqiyyah*

*Irādah ḥaqīqiyyah* atau yang disebut juga dengan *irādah bāṭinah*, adalah suatu niat dan kehendak dalam hati untuk melaksanakan sebuah akad. Sedangkan *irādah bāṭinah* tersebut dapat terwujud dengan adanya *riḍa* dan *ikhtiyār* dari pelaku akad.

<sup>18</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu, Vol IV*, 188

Namun demikian *irādah bāṭinah* semata tidak bisa melahirkan suatu kesepakatan akad tanpa dibarengi dengan bentuk ungkapan *irādah* tersebut. Sehingga tidak akan terjadi sebuah akad hanya dengan adanya niat semata, walaupun kedua belah pihak saling mengetahui adanya niat di antara mereka.



## 2. *Irādah Zāhirah*

*Irādah zāhirah* adalah bentuk ungkapan atau ibarat yang dijadikan sebagai sarana untuk menjelaskan bentuk *irādah bāṭinah*, baik itu dengan ucapan maupun perbuatan dari seorang pelaku akad atas dasar kemauannya sendiri (*mukhtār*). Sehingga *irādah zāhirah* tersebut dikatakan sebagai cerminan dari *irādah bāṭinah* dan dengannya pula suatu akad bisa terlaksana walaupun dengan tanpa mengetahui adanya *irādah bāṭinah ḥaqīqiyah*. Dan karena *irādah bāṭinah* tersebut sifatnya tersembunyi, maka *irādah zāhirah* berperan sebagai satu-satunya sarana dalam mengungkapkan *irādah bāṭinah*.

Bentuk ungkapan dalam *irādah zāhirah* juga tidak bisa dilepaskan dari berbagai *qarīnah*, *‘urf* dan adat manusia. Karena *qarīnah* maupun *‘urf* tersebut sering kali dijadikan sebagai indikator dalam pelaksanaan akad dan bisa menjadi pengganti atau alternatif dari segala bentuk ungkapan dalam akad, sehingga *‘urf* maupun

*qarīnah* memiliki pengaruh besar dalam mengungkapkan *irādah bāṭinah* selain bentuk ucapan, tulisan maupun isyarat.<sup>19</sup>

b. *Ṣūriyyah al-‘Uqūd* (Akad formalitas)

*Irādah bāṭinah* semata tidak bisa melahirkan sebuah akad. Sehingga dalam akad, *irādah bāṭinah* tersebut harus diungkapkan dalam bentuk *irādah ḡāhirah*, baik dalam bentuk ucapan, tulisan, isyarat, dan yang semua itu juga tidak lepas dari *qarīnah* maupun ‘urf manusia dalam masalah pengungkapannya. Namun dalam praktek kehidupan sehari-hari sering juga terjadi adanya *irādah ḡāhiriyyah* dengan tanpa disertai adanya *irādah bāṭinah* dalam sebuah akad atau yang disebut dalam fikih dengan istilah “*ṣūriyyah al-‘aqd*” yang mengandung arti “akad formalitas”, karena secara formal ia melakukan suatu akad, namun hal itu tidak diiringi dengan hakikat akad.

*Ṣūriyyah al-‘aqd* dapat terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu sebagai berikut:

1. Akad yang dinyatakan pada kondisi akal tidak sadar dan anak yang tidak *mumayyiz*.
2. Pernyataan akad tidak dapat dipahami maknanya.
3. Pernyataan akad untuk tujuan pengajaran.
4. Pernyataan akad diungkapkan dengan maksud gurauan.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, 189

5. Akad dinyatakan secara *khaṭā'* (kesalahan tidak disengaja)
6. *Iltijā'ah*, yaitu ketika dua orang sepakat untuk melakukan rekayasa akad dengan tujuan untuk menghindari penganiayaan seseorang terhadap hak miliknya.
7. *Ikrāh* (paksaan) yaitu keadaan seorang dipaksa menyatakan akad yang tidak sesuai dengan kehendaknya (*irādah*).<sup>20</sup>

c. '*Uyūb al-Irādah*' / '*Uyūb al-Riḍa*'

'*Uyūb al-irādah*'/'*uyūb al-riḍa*' adalah perkara-perkara yang bisa menimbulkan cacatnya kehendak pelaku akad atau bahkan menghilangkan sama sekali unsur *riḍa* dalam melaksanakan akad. Sehingga dalam melaksanakan proses akad terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan '*uyūb al-irādah*' tersebut, karena masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang berbeda.

Adapun hal yang menceraikan kerelaan atau kehendak ('*uyūb al-irādah*'/'*uyūb al-riḍa*') adalah :

a. *Ikrāh* (paksaan)

*Ikrāh* adalah memaksakan orang lain berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu melalui tekanan atau ancaman. *Ikrāh* dibedakan menjadi dua; pertama, *al-ikrāh al-tām* di mana seseorang kehilangan kekuasaan dan *ikhtiyār*, seperti paksaan yang disertai ancaman membunuh dan melukai

---

<sup>20</sup> *Ibid*, 190-195

anggota badan; kedua, *al-ikrāh al-nāqis*, yaitu paksaan dengan ancaman yang tidak membahayakan jiwa atau anggota badan lainnya, seperti ancaman pemukulan ringan, penahanan, atau perampasan sebagian harta.

**b. *Galaṭ***

*Galaṭ* (kesalahan) pada objek akad, yakni di mana terjadi ketidaksesuaian materi dari objek akad yang dikehendaki oleh pihak yang melakukan akad seperti membeli sebutir mutiara tapi yang didapatkan sebutir kaca, maka ketidaksesuaian tersebut mengakibatkan akad tersebut batal.

**c. *Tadlis* atau *tagrīr***

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*Tadlis* (menyembunyikan cacat) atau *tagrīr* (manipulasi) adalah suatu kebohongan atau penipuan oleh pihak yang berakad yang berusaha menyakinkan pihak lainnya dengan keterangan berbeda dengan yang sesungguhnya.

**d. *Al-Gabn* (penipuan)**

*Al-Gabn* adalah pengurangan objek akad dengan jumlah yang tidak sesuai dengan kesepakatan akad, atau jika salah harga atau nilai harga benda yang dipertukarkan tidak setimbang.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid*, 213-224

### 3. *Bay' al-Mukrah*

#### a. Definisi dan Dasar Hukum *Bay' al-Mukrah*

*Bay' al-mukrah* merupakan jual beli yang terlarang sebab *ahliyah* (ahli akad), selain jual beli yang dilakukan oleh orang gila, anak kecil, orang buta, jual beli *fuḍūl* (tanpa seizin pemiliknya), jual beli yang dilakukan *mahjūr* (orang terhalang) dan jual beli *talji'ah*.<sup>22</sup>

Jumhur ahli fikih mensyaratkan orang yang melakukan akad harus bebas memilih dalam menjual belikan kekayaannya. Jika ada unsur paksaan tanpa hak (tidak dibenarkan syariat), maka jual beli menjadi tidak sah. Hal ini didasarkan pada QS. An-Nisā' ayat 29.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

**Hadis Nabi yang menunjukkan pentingnya kerelaan dan tidak adanya**

**paksaan dalam suatu akad antara lain :**

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا بَاعَ بَيْنَهُمَا تَرَاضٍ

Artinya : Jual beli itu hanya sah dengan adanya saling *riḍa*. (HR. Ibnu Mājah no.2176)

عَنْ أَبِي ذَرٍّ الْغِفَارِيِّ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ اللَّهَ تَجَاوَزَ عَنْ أُمَّتِي الْخَطَأَ وَالنِّسْيَانَ وَمَا اسْتَكْرَهُوا عَلَيْهِ

Artinya : Sesungguhnya Allah membebaskan tanggungan dari umatku berupa kesalahan, lupa dan keterpaksaan (HR. Ibnu Mājah no.2033)

Menurut ulama hanafiyah, hukum jual beli orang terpaksa adalah ditangguhkan (*mawqūf*). Menurut ulama mazhab maliki, tidak lazim dan ada

<sup>22</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 93-94

hak khiyar. Menurut ulama syafiyah dan hanabilah, jual beli tersebut tidak sah sebab tidak ada *riḍa* ketika akad.<sup>23</sup>

Mengenai *ikrāh bi ḥaqqin*, Wahbah al-Zuhayliy menyatakan :

فَإِنْ كَانَ الْإِكْرَاهُ بِحَقٍّ وَهُوَ الَّذِي يُقْصَدُ مِنْهُ تَحْقِيقُ غَرَضٍ مَشْرُوعٍ، فَلَا تَأْتِي لَهُ عَلَى التَّصَرُّفَاتِ أَصْلًا، كَبَيْعِ مَالِ الْمُدِينِ جَبْرًا عَنْهُ لَوْفَاءِ دُيُونِهِ، وَاسْتِمْلَاكِ الْأَرْضِي جَبْرًا عَنْ أَصْحَابِهَا لِصَالِحِ الْعَامِّ كَتَوْسِيعِ مَسْجِدٍ أَوْ طَرِيقٍ وَتَحْوِهِ.

Artinya : *Ikrāh* yang dibenarkan, yaitu pemaksaan dengan tujuan mewujudkan tujuan yang disyariatkan, maka hukumnya diperbolehkan dan tidak terlarang melaksanakannya, seperti menjual harta orang yang berhutang guna menutupi utangnya dan menguasai tanah secara paksa dari pemiliknya demi kemaslahatan bersama seperti untuk pembangunan masjid, jalan dan sebagainya.<sup>24</sup>

وَأَمَّا الْإِكْرَاهُ بِحَقٍّ فَلَا يَمْنَعُ مِنْ انْعِقَادِ الْعَقْدِ، إِقَامَةَ لِرِضَا الشَّرْعِ مَقَامَ رِضَاهُ مِثْلَ الْإِجْبَارِ عَلَى بَيْعِ الدَّارِ لِتَوْسِيعَةِ الْمَسْجِدِ أَوْ الطَّرِيقِ أَوْ الْمَقْبَرَةِ، أَوْ عَلَى بَيْعِ سِلْعَةٍ لَوْفَاءِ دَيْنٍ أَوْ لِنَفَقَةِ زَوْجَةٍ أَوْ وَلَدٍ أَوْ الْأَبْوَيْنِ، أَوْ لِأَجْلِ وِفَاءِ مَا عَلَيْهِ مِنَ الْخَرَاجِ الْحَقِّ.

Artinya : Adapun *ikrāh* yang dibenarkan, tidak menghalangi terhadap terlaksananya akad. *Riḍa* dari hukum syariat menempati/menggantikan kedudukan *mukrah* (orang yang terpaksa). Seperti pembelian rumah secara paksa untuk perluasan masjid, jalan atau pemakaman. Dan penjualan harta guna pembayaran hutang, untuk nafkah istri, anak, orang tua, maupun untuk membayar pajak.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> *Ibid*, 94

<sup>24</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatūhu*, Vol IV, 215

<sup>25</sup> *Ibid*, 361

Penilaian yang sama diungkapkan oleh Sayyid Sābiq dengan menyatakan :<sup>26</sup>

أَمَّا إِذَا أُكْرِهَ عَلَى بَيْعِ مَالِهِ بِحَقِّ فَإِنَّ الْبَيْعَ يَقَعُ صَحِيحًا . كَمَا إِذَا أُجْبِرَ عَلَى بَيْعِ الدَّارِ لِتَوْسِعَةِ  
الطَّرِيقِ أَوْ الْمَسْجِدِ أَوْ الْمَقْبَرَةِ . أَوْ أُجْبِرَ عَلَى بَيْعِ سِلْعَةٍ لِنَفْسِهِ مَا عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ أَوْ لِنَفَقَةِ  
الزَّوْجَةِ أَوْ الْآبَوَيْنِ . فَفِي هَذِهِ الْحَالَاتِ وَأَمْثَالِهَا يَصِحُّ الْبَيْعُ إِقَامَةً لِرِضَا الشَّرْعِ مَقَامَ رِضَاهُ

Artinya : Adapun jual beli paksaan dengan adanya hak (*ikrah bi haqqin*), maka hukumnya sah. Contohnya seseorang dipaksa menjual rumahnya demi perluasan jalan, pembangunan masjid atau kuburan. Contoh lainnya, seseorang dipaksa menjual barang miliknya untuk membayar hutang dan memberi nafkah kepada istri dan orang tua. Dalam keadaan seperti ini, jual beli paksa dibenarkan, yakni merampas kerelaan demi mendapat *rida* syarak.

Sayyid Sabiq juga mengutip riwayat Abdurrahman bin Ka'b, bahwa

Rasululullah pernah menjual harta milik Mu'az bin Jabal guna menutup hutangnya.

قَالَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ كَعْبٍ : كَانَ مُعَاذُ بْنُ جَبَلٍ شَابًّا سَخِيًّا . وَكَانَ لَا يُمْسِكُ شَيْئًا ، فَلَمْ  
يَزَلْ يَدَانِ حَتَّى أَغْرَقَ مَالَهُ كُلَّهُ فِي الدَّيْنِ ، فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَكَلَّمَهُ لِكَلِمَةٍ  
غَرَمَاءَهُ ، فَلَوْ تَرَكُوا لِاحِدٍ لَتَرَكُوا لِمُعَاذٍ لِأَجْلِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، فَبَاعَ رَسُولُ  
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَالَهُ ، حَتَّى قَامَ مُعَاذٌ بِغَيْرِ شَيْءٍ .

Artinya : Abdurrahman bin Ka'ab berkata : Mu'az bin Jabal adalah seseorang yang dermawan. Ia tidak pernah memegang/memiliki sesuatupun. Ia masih bersedekah hingga semua hartanya habis dan hutangnya menumpuk. Kemudian ia mendatangi Nabi agar beliau berbicara kepada orang-orang yang memberinya hutang. Kalaulah kejadian ini

<sup>26</sup> Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, vol III, 142

mereka biarkan kepada seseorang, tentu mereka pun membiarkannya untuk muad demi rasulullah. Rasulullah kemudian menjual harta Mu'az hingga ia tidak memiliki sesuatupun.<sup>27</sup>

al-Syarbīni mengemukakan :<sup>28</sup>

أَمَّا الْإِكْرَاهُ بِحَقِّ فَيَصِحُّ إِقَامَةُ لِرِضَا الشَّرْعِ مَقَامَ رِضَاهُ ، وَصَوْرُهُ فِي الرُّوَضَةِ بِمَنْ تَوَجَّهَ عَلَيْهِ  
دَيْنٌ وَامْتَنَعَ مِنَ الْوَفَاءِ وَالْبَيْعِ ، فَإِنْ شَاءَ الْقَاضِي بَاعَ مَالَهُ بِغَيْرِ إِذْنِهِ لَوْفَاءِ دَيْنِهِ ، وَإِنْ شَاءَ  
عَزَّرَهُ وَحَبَسَهُ إِلَى أَنْ يَبِيعَهُ .

Artinya : *Ikrāh bi haqqin* hukumnya sah, karena menempatkan keridaan syarak pada tempat orang yang dipaksa. Contoh yang terdapat dalam kitab *raudah* yaitu seseorang yang berhutang dan dilarang menggunakan hartanya untuk tujuan membayar hutang maupun jual beli. Bila *qāḍiy*/hakim berkehendak, maka ia menjual harta tersebut tanpa izin orang yang berhutang, dengan tujuan melunasi hutangnya. Dan bila *qāḍiy*/hakim berkehendak, maka ia menghukum *ta'zīr* orang yang berhutang dan memenjarakannya, sampai ia menjual hartanya (guna melunasi hutang).

Mengenai ganti rugi pengadaan tanah, walaupun menurut hukum barat perbuatan pembebasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah berbeda dengan jual beli, namun dalam hukum Islam pemberian ganti rugi ini tetap dikategorikan dalam *al-bay'*. Karena terpenuhinya unsur saling menukar harta dengan harta, dalam hal ini tanah dan uang ganti rugi, dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.

<sup>27</sup> Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Vol III, 142

<sup>28</sup> al-Syarbīni, *Mugni al-Muhtāj*, Vol II (Beirut : Dār al-Kutub al-'Ilmiyah, 1995), 333

**BAB III**

**KONSINYASI GANTI RUGI**

**PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN**

**UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**MENURUT PERPRES NO. 65 TAHUN 2006**

**A. Pengertian dan Dasar Hukum Konsinyasi**

**1. Pengertian Konsinyasi**

Berkenaan dengan konsinyasi, ada dua hal pokok yang penting untuk diberikan pengertian, yaitu konsinyasi dan *aanbed van gerede betaling*.

Konsinyasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu dari kata *consignatie* yang berarti penitipan uang atau barang pada pengadilan guna pembayaran satu utang. Penawaran pembayaran yang disusul dengan penitipan pada pengadilan membebaskan debitur asal dilakukan dengan cara-cara yang sah menurut undang-undang. Berdasarkan pengertian di atas, tampak bahwa konsinyasi didahului dengan penawaran pembayaran lalu disusul dengan penitipan uang atau barang pada pengadilan.

*Aanbed van gerede betaling* adalah penawaran pembayaran hutang. Apabila kreditur menolak untuk menerima pembayaran hutang, debitur dapat mengadakan suatu penawaran debitur meyerahkan uang atau barang tersebut

kepada Pengadilan sebagai titipan. Penawaran yang seperti itu yang disusul kemudian dengan menitipkan uang atau barang tersebut, oleh undang-undang dari sudut debitur disamakan dengan pembayaran. *aanbed van gerede betaling* diatur dalam Pasal 1404-1405 KUH Perdata.<sup>1</sup>

## 2. Dasar Hukum Konsinyasi

Dasar hukum konsinyasi (Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan) terdapat dalam Pasal 1381 Bab IV Buku III KUH Perdata. Pasal 1381 mengatur tentang hapusnya perikatan baik yang timbul dari persetujuan maupun dari undang-undang. Pasal tersebut menyebutkan bahwa ada delapan cara hapusnya perikatan.<sup>2</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Undang-undang memberikan kemungkinan kepada debitur yang tidak dapat melunasi utangnya karena tidak mendapatkan bantuan dari kreditur, untuk membayar utangnya dengan jalan penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan. Sebagai contoh, A harus menyerahkan sejumlah barang yang dibeli oleh B, akan tetapi karena harga barang tersebut turun, B tidak mau menerimanya dengan alasan gudangnya penuh. Untuk membebaskan dirinya dari kewajiban tersebut, A dapat menawarkan pembayaran diikuti

---

<sup>1</sup> Sri Sudewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perutangan, Bagian B* (Yogyakarta :Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1981), 96-97

<sup>2</sup> Kedelapan cara hapusnya perikatan yang diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata adalah pembayaran; penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan; pembaharuan utang (*inovatie*); Perjumpaan utang (kompensasi); percampuran utang ; pembebasan utang; musnahnya barang yang terutang serta Kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan.

Selain itu, dua cara lainnya yang tidak diatur dalam Bab IV Buku III KUH Perdata yaitu syarat yang membatalkan (diatur dalam Bab I) dan kadaluwarsa (diatur dalam Buku IV, Bab 7).

dengan penitipan. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan hanya dimungkinkan pada perikatan untuk membayar sejumlah uang atau menyerahkan barang-barang bergerak. Konsinyasi diatur dalam KUH Perdata mulai dari Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 KUH Perdata.<sup>3</sup>

## **B. Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan jaminan pemberian ganti rugi atas pencabutan hak milik. Pasal 570 ini menegaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemua itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Dalam hukum barat, mengenai ganti rugi tanah, terdapat istilah “uang ganti rugi” dan “harga tanah”. Dalam hukum barat tidak dikenal pembayaran uang ganti rugi dalam suatu jual beli, melainkan harga tanah yang dibayarkan pada pemiliknya. Apabila yang terjadi bukan jual beli, melainkan seseorang yang

---

<sup>3</sup> R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung : Putra A. Bardin, 1999), 113

bersedia dilepaskan haknya karena dari pihak pemerintah membebaskan hak dari pemiliknya, maka dengan sendirinya harus diberikan uang ganti rugi.<sup>4</sup>

Pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pada masalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, terdapat istilah pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah. Batasan pengertian pencabutan hak atas tanah tidak diatur dalam pasal-pasal Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Akan tetapi bila disimak secara cermat, akan ditemukan pernyataan di dalam penjelasan umum Undang-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Undang Nomor 20 Tahun 1961 bahwa :

“Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan orang-seorang, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan”.<sup>5</sup>

Berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ini dapat dipahami bahwa sesungguhnya pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan undang-undang kepada pemerintah, dalam hal ini Presiden. Bentuk kewenangan yang diberikan undang-undang adalah untuk

---

<sup>4</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan* (Jakarta : Sinar Grafika, 1993), 65

<sup>5</sup> Penjelasan Umum angka (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

melakukan tindakan dengan cara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum.<sup>6</sup>

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak /penguasa atas tanahnya dengan memberikan ganti rugi. Cara perolehan hak atas tanah oleh Instansi Pengguna Tanah (IPT) dengan pemegang hak atas tanah ialah dengan persetujuan bersama. Perbedaan yang menonjol antara pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah ialah pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa, sedangkan dalam pembebasan hak atas tanah dilakukan dengan berdasarkan asas musyawarah.<sup>7</sup>

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengamanatkan bahwa sumber daya alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tidak dibenarkan bagi seseorang mempergunakan tanah semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi bila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemiliknya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

---

<sup>6</sup> Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, 100-101

<sup>7</sup> *Ibid*, 102-103

Tetapi ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok berupa kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3).

Pada dasarnya, jika tanah dan/atau benda lainnya milik orang lain diperlukan, harus terlebih dulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan pemilik tanah, misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar dan sebagainya. Tetapi cara demikian tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan pemilik tanah meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya. Sebagaimana terjadinya penolakan pemilik tanah dalam pembangunan ruas tol Mojokerto-Kertosono, proyek jalan tol Semarang-Solo dan pembebasan lahan kering bagi proyek kanal banjir timur di Jakarta Utara.

Karena kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan perorangan, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan

hak sebagai yang dimaksud dalam Pasal 18 UUPA. Pencabutan hak adalah jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda lainya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam menjalankan pencabutan hak tersebut, kepentingan pemilik tanah tidak boleh diabaikan begitu saja. Oleh karena itu maka selain wewenang untuk melakukan pencabutan hak, di dalam Pasal 18 tersebut dimuat pula jaminan-jaminan bagi pemilik tanah. Yaitu bahwa pencabutan hak harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak dan harus pula dilakukan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.<sup>8</sup>

Kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda yang haknya dicabut itu akan diberikan ganti kerugian. Jumlah ganti kerugian itu menurut Pasal 18 UUPA haruslah layak. Ganti kerugian yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Harga yang didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga yang tiba-tiba naik ketika terdengar rencana adanya proyek. Tetapi sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak perlu dilakukan di muka beberapa orang saksi, untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Penjelasan Umum angka (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

<sup>9</sup> Penjelasan Umum angka (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

Bila pemilik tanah tidak bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden karena dianggapnya jumlahnya kurang layak, maka pemilik tanah dapat meminta kepada Pengadilan Tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan ganti kerugian tersebut. Tetapi penyelesaian soal ganti-kerugian melalui pengadilan itu tidak menunda jalannya pencabutan hak. Artinya setelah ada keputusan Presiden mengenai pencabutan hak itu maka tanah dan/atau benda-bendanya yang bersangkutan dapat segera dikuasai, dengan tidak perlu menunggu keputusan Pengadilan Negeri mengenai sengketa tersebut. kepentingan dari yang berhak atas tanah dan/atau benda yang dicabut haknya itu mendapat perhatian pula sebagaimana mestinya. Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan pengaturan yang bijaksana dan adil guna menghindari konflik-konflik yang lebih meresahkan masyarakat banyak.

### **C. Mekanisme Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menurut Perpres No. 65 Tahun 2006**

Pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah untuk kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah baik perorangan atau badan hukum menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Pemerintah atas nama negara memerlukan tanah untuk pembangunan namun karena ketersediaan tanah yang dikuasai negara terbatas. Dengan dasar hukum Pasal 6 UUPA tentang

fungsi sosial tanah, maka pemerintah mengambil tanah-tanah hak yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum dengan memberikan penggantian yang layak.

Konsinyasi yang diterapkan berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006 ini berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam KUH Perdata, dimana dalam KUH Perdata, konsinyasi dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Perpres justru sebaliknya, konsinyasi diterapkan di saat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, sama sekali tidak terdapat hubungan hukum di antara para pihak tersebut. Selain itu, pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah/pemda yang termasuk dalam ranah hukum administrasi, sedangkan lembaga penawaran pembayaran dalam Pasal 1404 KUH Perdata mengatur hubungan hukum keperdataan di antara para pihak.

Dalam perjanjian atau perikatan ada kalanya terjadi pihak kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, demikian pula mungkin terjadi dalam hal pembayaran ganti rugi tanah oleh pemerintah yang pembayarannya ditolak oleh pihak yang berhak menerima ganti rugi, keadaan demikian akan membawa kesulitan bagi debitur misalnya dalam hal pembayaran bunga dan sebagainya. Untuk itu debitur dapat mengajukan *aanbed van gerede betaling*

(penawaran kesiapan membayar). Apabila penawaran tersebut masih juga tidak diterima, maka uang atau barang itu dapat dikonsinyasikan.<sup>10</sup>

Pasal 1405 menentukan syarat-syarat untuk sahnya penawaran, yaitu :

1. Penawaran harus dilakukan kepada kreditur atau kuasanya,
2. Dilakukan oleh orang yang berwenang untuk membayar,
3. Penawaran harus meliputi :
  - seluruh uang pokok
  - bunga
  - biaya yang telah ditetapkan
  - uang untuk biaya yang belum ditetapkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ketentuan ini khusus untuk utang uang, sedangkan jika utang barang yang tak tergolong dalam Pasal 1412, maka poin 3 ini dapat diterapkan secara analogis.

4. Ketentuan waktunya telah tiba, jika dibuat untuk kepentingan kreditur,
5. Syarat dengan mana utang telah dibuat, telah dipenuhi. Yang dimaksud disini adalah perikatan dengan syarat yang menunda,
6. Penawaran harus dilakukan di tempat, di mana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan, jika tidak ada persetujuan khusus maka

---

<sup>10</sup> Sebelum membahas tentang mekanisme konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006, penulis membahas mekanisme konsinyasi menurut KUH Perdata, dengan tujuan diperoleh pemahaman yang lebih baik. Pembahasan tentang mekanisme konsinyasi menurut KUH Perdata menjadi penting karena aturan dasar konsinyasi berada pada KUH Perdata

penawaran harus ditujukan kepada kreditur pribadi atau tempat tinggal sesungguhnya atau tempat tinggal yang telah dipilih kreditur,

7. Penawaran itu dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dua orang saksi.

Dengan diterimanya penawaran pembayaran maka telah terjadi pembayaran.

Apabila penawaran pembayaran tidak diterima, debitur dapat menitipkan apa yang ia tawarkan. Untuk sahnya penitipan, Pasal 1406 KUH Perdata menentukan beberapa syarat, yaitu :

1. sebelum penitipan kreditur harus diberitahukan tentang hari, jam dan tempat di mana barang yang ditawarkan akan disimpan.
2. debitur telah melepaskan barang yang ditawarkan, dengan menitipkannya kepada kas penyimpanan atau penitipan di kepaniteraan Pengadilan, yang akan mengadilinya jika terjadi perselisihan disertai bunga sampai pada hari penitipan.
3. oleh notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dua orang saksi dibuat sepucuk surat pemberitaan yang menerangkan wujudnya mata uang yang ditawarkan, penolakan kreditur atau bahwa ia tidak datang untuk menerimanya dan akhirnya tentang dilakukannya penyimpanan itu sendiri.

4. jika kreditur tidak datang untuk menerimanya, dilakukan pemberitaan penyimpanan kepada kreditur, dengan peringatan untuk mengambil apa yang telah dititipkan.<sup>11</sup>

Pasal 1412 KUH Perdata memberikan ketentuan khusus untuk hal jika barang yang harus diserahkan di tempat di mana barang tersebut berada. Dalam hal ini debitur tidak perlu menawarkan pembayaran, ia dapat memperingatkan kreditur dengan perantaraan pengadilan.

Peringatan tersebut harus dilakukan dengan suatu akta dan diberitahukan kepada kreditur pribadi atau alamat tinggalnya, maupun alamat tempat tinggal yang dipilih untuk melaksanakan persetujuan. Jika kreditur tetap tidak mengambil barangnya, maka debitur dapat minta izin hakim untuk menitipkan barang tersebut di tempat lain.<sup>12</sup>

Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan membebaskan debitur dan berlaku sebagai pembayaran. Pembebasan tersebut mengakibatkan :

- Debitur dapat menolak tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan persetujuan timbal balik dari kreditur dengan mengemukakan adanya penawaran dan penitipan.
- Debitur tidak lagi berutang bunga sejak hari penitipan.
- Sejak penitipan kreditur menanggung risiko atas barangnya.

---

<sup>11</sup> Subekti,R. dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1989). 318-319

<sup>12</sup> R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, 115

- Pada persetujuan timbal balik, debitur dapat menuntut prestasi kepada kreditur.

Pembebasan debitur tidak bersifat tetap, sebab sebelum kreditur menerima apa yang ditawarkan dan dititipkan, debitur dapat mengambil kembali. Pembebasan ini baru definitif jika kreditur menerimanya.

Jika telah ada putusan hakim yang menyatakan bahwa penawaran pembayaran yang diikuti penitipan mempunyai kedudukan yang pasti, maka debitur tidak dapat mengambil kembali barangnya dan utangnya pun hapus secara definitif. Semua biaya-biaya untuk penyelenggaraan konsinyasi dipikul oleh debitur. Sedangkan risiko atas barang atau uang sejak penitipan dipikul oleh kreditur.<sup>13</sup>

Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 yang merupakan aturan pelaksana atas Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, mengatur beberapa hal yang terkait dengan mekanisme konsinyasi, yaitu :

a. **Jangka Waktu Musyawarah**

Aturan mengenai jangka waktu musyawarah dengan pemilik lahan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 yang berbunyi :

“Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang setempat atau lokasi lain maka musyawarah dilakukan dalam jangka

---

<sup>13</sup> Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta : Aksara Baru, 1980),119

waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama”.

Pada Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 mengatur :

(1) Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan musyawarah pertama.

(2) Apabila lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan secara teknis tata ruang, rencana pembangunan telah diperoleh persetujuan masyarakat dan kesepakatan lokasi pembangunan telah tercapai 75% (tujuh puluh lima persen), serta jangka waktu lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender berakhir, maka instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyerahkan ganti rugi kepada pemilik dan dibuatkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi.

#### **b. Penolakan Ganti Rugi**

Penyelesaian masalah penolakan pemilik lahan terhadap penyerahan ganti rugi, diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Perpres No. 65 Tahun 2006 yang berbunyi :

“Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal

**13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan”.**

**Selain itu, pada Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Kepala BPN**

**No 3 Tahun 2007 diatur :**

- (3) Apabila pemilik tetap menolak penyerahan ganti rugi atau tidak menerima penawaran penyerahan ganti rugi, maka setelah melewati 120 (seratus dua puluh) hari Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota membuat Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi.**
- (4) Jika pemilik tetap menolak, maka berdasarkan Berita Acara, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan**

**c. Pemilik Lahan yang Ganti Ruginya Dititipkan ke Pengadilan**

**Selain pemilik lahan yang menolak penyerahan ganti rugi sebagaimana**

**diatur dalam Pasal 37 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, Pasal 48 ayat (1) mengatur bahwa uang ganti rugi dapat dititipkan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan dalam hal :**

- 1. Yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya;**
- 2. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang menjadi obyek perkara di pengadilan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;**
- 3. Masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak;**

4. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang.

d. Kewenangan Pemerintah dalam Menanggapi Keberatan Pemilik Lahan terhadap Keputusan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi yang Diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota

Pemilik lahan yang keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatannya dalam waktu paling

lama 14 (empat belas) hari. Adapun tanggapan Bupati/Walikota atau Gubernur

atau Menteri Dalam Negeri secara berturut-turut sebagai berikut :

1. Bupati/Walikota sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.
2. Gubernur sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau pengadaan tanah di 2 (dua) atau lebih Kabupaten/Kota dalam 1 (satu) Provinsi dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.
3. Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam hal pengadaan tanah guna

pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di 2 (dua) atau lebih Provinsi dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

4. Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya sebelum memberikan putusan penyelesaian bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dapat meminta pertimbangan atau pendapat / keinginan dari :
  - a. pemilik yang mengajukan keberatan atau kuasanya;
  - b. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota; dan/atau
  - c. instansi pemerintah yang memerlukan tanah. <sup>14</sup>

Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri berlaku sebagai dasar pembayaran ganti rugi bagi pemilik yang mengajukan keberatan. Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemilik dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

---

<sup>14</sup> Pasal 41 ayat (1) sampai dengan ayat (5) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007

**e. Prosedur Penitipan Ganti Rugi ke Pengadilan**

Untuk dapat menitipkan ganti rugi sebagaimana diatur pada Pasal 37 ayat (4) dan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan dengan melampirkan :

- a. nama yang berhak atas ganti rugi yang ganti ruginya dititipkan;
- b. undangan penerimaan pembayaran ganti rugi; dan
- c. surat-surat :

1. Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi.

3. Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri mengenai penyelesaian atas keberatan pemilik dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum
4. Keterangan dan alasan hukum penitipan ganti rugi; dan
5. Surat-surat lain yang berhubungan dengan penitipan ganti rugi.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Pasal 48 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007

Dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Buku II Edisi 2007 halaman 105-106 disebutkan dan diuraikan cara-cara konsinyasi sebagai berikut :

1. Yang berutang mengajukan permohonan tentang penawaran pembayaran dan penitipan tersebut ke Pengadilan Negeri yang meliputi tempat dimana persetujuan pembayaran harus dilakukan (debitur sebagai pemohon dan kreditur sebagai termohon).
2. Dalam hal tidak ada persetujuan tersebut pada sub a, maka permohonan diajukan ke Pengadilan Negeri dimana termohon (si berpiutang pribadi) bertempat tinggal atau tempat tinggal yang telah dipilihnya.
3. Permohonan konsinyasi didaftar dalam register permohonan.
4. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan jurusita Pengadilan Negeri dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi, dituangkan dalam surat penetapan untuk melakukan penawaran pembayaran kepada si berpiutang pribadi di tempat tinggal atau tempat tinggal pilihannya.
5. Jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut dan dituangkan dalam berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk membayar (*aanbed van gereede betaling*).
6. Kepada pihak berpiutang diberikan salinan dari berita acara tersebut.
7. Juru sita membuat berita acara pemberitahuan bahwa karena pihak berpiutang menolak pembayaran, uang tersebut akan dilakukan penyimpanan

- (konsinyasi) di kas kepaniteraan Pengadilan Negeri yang akan dilakukan pada hari, tanggal dan jam yang ditentukan dalam berita acara tersebut.
8. Pada waktu yang telah ditentukan tersebut di atas, jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menyerahkan uang tersebut kepada panitera Pengadilan Negeri dengan menyebutkan jumlah dan rincian uangnya untuk disimpan dalam kas kepaniteraan Pengadilan Negeri sebagai uang konsinyasi.
  9. Agar supaya pernyataan kesediaan untuk membayar yang diikuti dengan penyimpanan tersebut sah dan berharga, harus diikuti dengan pengajuan permohonan oleh si berhutang terhadap berpiutang sebagai termohon kepada Pengadilan Negeri, dengan petitum:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsinyasi.
- Menghukum termohon membayar biaya perkara (termasuk biaya penawaran dan penitipan)

Pada Perpres 65 tahun 2006 ditambahkan pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 dari Perpres 36 Tahun 2005, yaitu Pasal 18A, yang mengatur apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atas haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai UU Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan

**Benda-Benda yang Ada Di atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 Tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Hak banding ini diatur dalam Pasal 8 UU Nomor 20 Tahun 1961 dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973.<sup>16</sup>**

---

<sup>16</sup> Sudaryo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 89-91

## BAB IV

# ANALISIS *BAY' AL-MUKRAH* TERHADAP KONSINYASI GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT PERPRES NO. 65 TAHUN 2006

Untuk mengetahui keabsahan pelaksanaan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah ditinjau dari perspektif *bay' al-mukrah*, maka harus dilihat dari :

1. Terpenuhi atau tidaknya unsur-unsur *ikrah*,
2. Termasuk *ikrah* yang dilarang ataukah diperbolehkan,
3. Terdapat atau tidaknya '*uyub al-iradah*'/ '*uyub al-rida*' dalam konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah tersebut.

Jual beli yang dibenarkan adalah jual beli yang di dalamnya terdapat unsur *tarādi*. Analisis yang menunjukkan terdapat atau tidaknya unsur *ikrah* yang memasukkannya ke dalam kategori *bay' al-mukrah*, dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2007 sebagai berikut :

### a. Jangka Waktu Musyawarah

Pasal 10 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 menegaskan bahwa sebelum dilaksanakan konsinyasi, diadakan musyawarah yang dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

Aturan pasal ini menunjukkan langkah konsinyasi tidak dilakukan secara langsung, melainkan mempunyai tenggang waktu. Aturan ini tidak dapat dikatakan mengandung unsur *ikrāh*, karena dalam tenggang waktu tersebut orang yang diancam bisa menghindarkan diri dari ancaman dengan berbagai cara, misalnya mengadakan dan memohon perlindungan kepada pihak berwenang.

Namun di sisi lain, banyak terdapat usaha melakukan perlawanan sebelum pemilik tanah menerima konsinyasi, seperti dibentuknya Forum Jamaah Korban Tol (JKT) oleh pemilik tanah di Jombang yang menolak besarnya ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono yang melewati tanah mereka. Telah banyak permasalahan pengadaan tanah di mana pemilik tanah di berbagai daerah melakukan perlawanan terhadap Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dan menolak rencana konsinyasi karena ganti rugi yang dinilai kurang layak. Hal ini menunjukkan adanya unsur *ikrāh*.

#### b. Penolakan Ganti Rugi

Bila terjadi penolakan atas ganti rugi, aturan pasal 10 ayat (2) Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2007 mengatur bahwa P2T memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan.

Unsur *ikrah* yang terpenuhi dalam aturan di atas adalah :

1. P2T memiliki kekuasaan/payung hukum untuk melakukan konsinyasi dengan adanya aturan pasal di atas.
  2. Pemilik tanah memiliki keyakinan bahwa ancaman yang diterimanya, berupa konsinyasi, benar-benar akan dilaksanakan oleh P2T apabila tawaran besarnya ganti rugi ditolak oleh pemilik tanah.
  3. Ancaman tersebut terkait dengan harta, yaitu tanah milik orang yang dipaksa (*mukrah*).
  4. Perbuatan yang dilakukan orang yang diancam tidak berbeda dengan kehendak pihak yang mengancam, baik perbedaan itu dari segi kuantitas maupun kualitasnya. P2T menempun kebijakan berupa konsinyasi dan pastilah akan dilaksanakan, sesuai dengan aturan di atas.
- c. Kewenangan Pemerintah dalam Menanggapi Keberatan Pemilik tanah terhadap Keputusan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi yang Diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota

Aturan Pasal 41 ayat (1) sampai dengan ayat (5) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 menunjukkan adanya tempat penyaluran aspirasi bagi pemilik tanah yang keberatan dengan besarnya ganti rugi. Namun, bila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemilik dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau

Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Aturan ini menunjukkan pemilik tanah memiliki kedudukan yang lemah, sehingga lebih baik menerima besaran ganti rugi yang dikonsinyasikan. Hal ini menunjukkan adanya unsur *ikrah*, yaitu :

1. Orang yang dipaksa itu telah berusaha melakukan perlawanan sebelum ia melakukan pekerjaan yang dipaksakan.
2. Ancaman yang dilakukan lebih ringan dari pekerjaan yang akan dilakukan.

Oleh sebab itu, orang yang diancam dan dipaksa tersebut harus memilih risiko yang lebih ringan. Daripada dicabut hak atas tanahnya karena terus melakukan upaya perlawanan, banyak pemilik tanah yang memilih menerima konsinyasi.

Menurut ulama hanafiyah, hukum jual beli orang terpaksa adalah ditangguhkan (*mawqūf*). Menurut ulama mazhab maliki, tidak lazim dan ada hak *khiyār*. Menurut ulama syafiiyah dan hanabilah, jual beli tersebut tidak sah sebab tidak ada unsur *rida* ketika akad.<sup>1</sup>

Para ulama berbeda pendapat tentang pengaruh paksaan tersebut dalam sebuah akad. Juhur ulama mengatakan bahwa adanya *ikrah* tersebut mengakibatkan suatu akad menjadi batal atau tidak sah, baik dalam akad

---

<sup>1</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 94

yang menerima *fasakh* (pembatalan) seperti jual beli, *ijārah*, *hibah* atau yang lainnya maupun yang tidak menerima *fasakh* seperti akad nikah, talak atau sumpah. Hal yang demikian karena unsur *ikrāh* akan menghilangkan unsur *tarādi* dalam akad, sedangkan *riḍa* sendiri adalah unsur utama dalam setiap akad.

Sedangkan ulama hanafiyah membedakan antara bentuk *ikrāh* yang menerima *fasakh* seperti jual beli atau *ijārah*, maka akad tersebut menjadi *fāsid* menurut jumhur hanafiyah, sehingga setelah hilangnya paksaan tersebut ia mempunyai hak *khiyār* antara meneruskan akad atau membatalkannya.

Menurut Zufar dan ulama malikiyah akad tersebut adalah *mawqūf* sehingga berlakunya akad tergantung pada izin orang yang bersangkutan setelah hilangnya unsur paksaan. Adapun kalau terjadi *ikrāh* dalam akad yang tidak menerima *fasakh* seperti nikah atau talak, ulama hanafiyah menyatakan sah dengan adanya unsur paksaan. Hal itu karena akad tersebut bisa menjadi sah baik dengan keadaan sungguh-sungguh atau main-main, sehingga unsur paksaan tersebut bisa dikategorikan sebagai bentuk main-main (*hazl*) karena tanpa disertai dengan kehendak yang sah.<sup>2</sup>

Dengan memakai pendapat jumhur ulama, maka konsinyasi dengan unsur *ikrāh* membuat akad pemberian ganti rugi bagi pengadaan tanah menjadi batal atau tidak sah.

---

<sup>2</sup> Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Vol IV, 215-216

Ditinjau dari jenis keterpaksaan menerima ganti rugi, konsinyasi termasuk dalam *ikrāh gair al-mulji*, atau *ikrāh al-nāqis*. Keterpaksaan menerima ganti rugi walaupun dirasa jumlahnya kurang layak, tidak sampai menghilangkan nyawa atau melukai anggota tubuh.

Ditinjau dari terdapat atau tidaknya *'uyūb al-irādah/ 'uyūb al-riḍa*, dalam pelaksanaan konsinyasi pengadaan tanah terdapat *'uyūb al-irādah/ 'uyūb al-riḍa* yang berupa *ikrāh*, yaitu, *ikrāh gair al-mulji*, atau *ikrāh al-naqis*.

Ketiadaan *irādah 'aqdiyyah* akan menimbulkan yang namanya *'uyūb al-irādah* (kecacatan dalam keinginan transaksi). Dikatakan *'uyūb al-irādah* karena pada hakekatnya konsinyasi memiliki *irādah* dalam akad sehingga terjadi kesepakatan akad antara dua belah pihak, namun kesepakatan itu terlaksana tidak disertai dengan unsur keridaan terhadap *ma'qūd 'alayh* berupa ganti rugi. Untuk itu syarak mengharuskan semua bentuk transaksi dilakukan secara suka rela, sedangkan suka rela tersebut harus didasarkan pada unsur transparansi. Transparansi dalam obyek transaksi (*ma'qūd 'alayh*) menjadi sangat penting karena ketiadaan unsur transparansi bisa meniadakan unsur suka rela dalam sebuah akad.

Dalam pelaksanaan konsinyasi pengadaan tanah, juga terjadi *ṣūriyyah al-'aqd*, karena pada diri pemilik tanah terdapat *irādah ṣāhiriyyah* dengan mengambil uang ganti rugi di pengadilan, namun tanpa disertai adanya *irādah*

*bāṭinah*. Secara formal, pemilik tanah melakukan suatu akad, namun hal itu tidak diiringi dengan hakikat akad yang berupa *riḍa*.

Dari pemaparan di atas, secara sekilas terlihat bahwa konsinyasi pengadaan tanah mengandung unsur *ikrāh*, termasuk *bay' al-mukrah*, mengandung '*uyūb al-irādah*'/ '*uyūb al-riḍa*' yang berupa *ikrāh gair al-mulji*', atau *ikrāh al-nāqiṣ* dan konsinyasi dihukumi batal/tidak sah.

Namun ada hal yang perlu diperhatikan, yaitu konsinyasi dapat dinilai sebagai *ikrāh* yang dibenarkan (*ikrāh bi haqqin*) dan mengandung alasan yang dibenarkan oleh syarak, sebagaimana pendapat Wahbah al-Zuhayliy, Sayyid Sābiq dan al-Syarbīniy, yaitu demi kemaslahatan bersama/kepentingan umum.<sup>3</sup>

Kemaslahatan bersama/kepentingan umum disini berupa pembangunan obyek-

obyek yang terdapat dalam Pasal 5 Perpres No. 65 Tahun 2006 meliputi :

- a. 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;
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;

---

<sup>3</sup> Lihat kembali bab II halaman 45-47

- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Fasilitas-fasilitas di atas memang dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi, memperlancar mobilitas dan transportasi, meningkatkan kualitas kesehatan masyarakat umum. Namun yang perlu diperhatikan adalah dalam penerapannya, jangan sampai pembangunan Fasilitas-fasilitas di atas lebih mengutamakan kepentingan investor daripada kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. dalam proyek-proyek pembangunan infrastruktur yang pendanaannya sulit dipenuhi pemerintah sendiri. Keikutsertaan swasta dapat berupa dana pengadaan tanah maupun pengusahaannya, misalnya melalui KSO (Kerja Sama Operasi). Pemilikannya baru dapat dinikmati pemerintah setelah berakhirnya perjanjian KSO.

Kelemahan lain yang terdapat dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 adalah bentuk ganti rugi yang dimuat hanya bersifat fisik dan tidak mencantumkan yang non fisik. Padahal harga perubahan status pemegang hak dari profesi petani menjadi yang lain sangat mahal misalnya menjadi buruh kasar, kuli bangunan, pemulung.

Selain itu, pada Perpres No. 65 Tahun 2006, Pengurangan pembangunan untuk kepentingan umum dari 21 (dua puluh satu) menjadi 7 (tujuh) jenis menimbulkan permasalahan ketika pemerintah/pemda akan membangun puskesmas/rumah sakit umum, tempat pendidikan atau sekolah, lembaga

pemasyarakatan atau rumah tahanan, kantor pemerintah/pemda, pasar umum/tradisional. Hak untuk memperoleh pendidikan dan pelayanan kesehatan adalah hak dasar yang dijamin UUD 1945 dan merupakan kewajiban pemerintah untuk memenuhinya.

Walaupun penerapan konsinyasi yang diterapkan berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006 ini berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam KUH Perdata, namun konsinyasi pengadaan tanah bagi kepentingan umum memiliki landasan hukum yang kuat. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung RI mengatur bahwa Konsinyasi atas pembayaran ganti rugi tanah oleh Pemerintah dapat juga dilakukan berdasarkan perikatan.

Sebagai penutup dari analisis ini, dapat dikatakan bahwa konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 adalah sah dan termasuk *bay' al-mukrah* yang diperbolehkan, selama tidak menyimpang dari aturan *ikrah bi haqqin*.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Mekanisme konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 diawali dari pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi tanah dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari. Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Dari analisis *bay' al-mukrah* terhadap konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006, ditemukan bahwa konsinyasi ganti rugi tersebut mengandung beberapa unsur *ikrah*, termasuk *bay' al-mukrah*, mengandung '*uyūb al-irādah*' / '*uyūb al-riḍa*' yang berupa *ikrah gair al-mulji*' atau *ikrah al-naqis* dan hukumnya batal/tidak sah.

Namun ada hal yang perlu diperhatikan, yaitu konsinyasi dapat dinilai sebagai *ikrah* yang dibenarkan (*ikrah bi haqqin*) dan mengandung alasan yang dibenarkan oleh syarak, sebagaimana pendapat Wahbah al-Zuhayliy dan

Sayyid Sābiq, yaitu demi kemaslahatan bersama/kepentingan umum. Sehingga hukum konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 adalah sah selama tidak menyimpang dari aturan *ikrāh bi ḥaqqin*.

## **B. Saran**

1. Kepada Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, hendaknya melakukan proses musyawarah hendaknya dilaksanakan tanpa ada manipulasi, pemaksaan, penipuan maupun intimidasi kepada pemilik tanah. Ganti rugi yang diberikan pemerintah hendaknya juga tidak terlalu rendah, karena pangkal dari penolakan pemilik lahan adalah disebabkan masalah besarnya ganti rugi. Perlu dipikirkan pula upaya untuk memulihkan kegiatan ekonomi mereka dengan memperhitungkan kerugian yang dialami oleh warga yang terkena dampak pembebasan tanahnya.
2. Kepada masyarakat pemilik tanah, hendaknya merelakan tanah miliknya digunakan untuk kepentingan umum bila harga yang diberikan telah layak. Hendaknya tidak ada pemilik lahan atau pihak yang menginginkan keuntungan berlebih dari pengadaan tanah ini dengan melambungkan harga tanah di luar batas kewajaran.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdul Azis Dahlan (Ed.), *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta : Intermasa, 1996

Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, vol 1*, Jakarta : Djambatan, 2003

Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Aksara Baru, 1980

John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 1993

-----, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, 1993

al-Kāsaniy, *Badāi' al-Sanai' fi Tartīb al-Syarāi'*. Vol VII, Beirut: Dār al-Fikr, 1989

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah, vol III*, Beirut: Dār al-Fikr, 1983

Sri Sudewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perutangan, Bagian B*, Yogyakarta :Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universirtas Gajah Mada, 1981

al-Suyūṭi, *Al- 'Asybah wa al-Nazāir*, Beirut: Dār al-Fikr, 1996

al-Syarbīniy, *Mugni al-Muhtāj, Vol II*, Beirut : Dār al-Kutub al-'Ilmiyah,1995

R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Putra A. Bardin, 1999

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2006

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Pers, 1995

Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1989

Sudaryo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 1994

Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Vol IV, Beirut : Dār al-Fikr, 1989

Depag RI , *Al Qur'an dan Terjemahannya*

Lajnah Bahsul Masail PP. Lirboyo, *Masalah-Masalah Agama, Solusi dan Penalarannya*. (Kediri : LBM PP. Lirboyo, 2004

<http://www.radarmojokerto.co.id> (22 Maret 2010) Percepat Pembangunan, Dewan Pilih Konsinyasi

<http://www.antara.co.id/berita/1260138329> (22 Maret 2010) P2T Beritahukan Konsinyasi Ganti Rugi Jalan Tol

[http://www.tempointeraktif.com/hg/tatakota/2010/02/23/brk\\_20100223-7952.id.html](http://www.tempointeraktif.com/hg/tatakota/2010/02/23/brk_20100223-7952.id.html)  
(22 Maret 2010) Tolak Ganti Rugi, 23 Lahan Kanal Banjir Akan Dikonsinyasi