

**ANALISIS KOMPARASI HUKUM ISLAM DAN UNDANG UNDANG
NO 2 TAHUN 2012 TERHADAP PRAKTIK PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**
(Studi Kasus di Kecamatan Duduk Sampeyan Gresik)

Dani El Qori

Institut Keislaman Abdullah Faqih (INKAFA) Manyar Gresik
elqori@yahoo.com

ABSTRAK :

Bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia dan berkembangnya ekonomi masyarakat menuntut adanya penambahan infrastruktur dan fasilitas umum. Hal ini membutuhkan lahan yang cukup banyak, sedangkan lahan yang dikuasai Negara tidak mencukupi kebutuhan ini. Sehingga dibutuhkan pembebasan lahan milik individu masyarakat untuk membangun infrastruktur. Pembebasan lahan ini kerap menimbulkan konflik di lapangan. Pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Undang-undang ini disusun untuk mengatur mekanisme pengadaan tanah dan meminimiliasir timbulnya konflik dalam pengadaan tanah. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang praktik pengadaan tanah untuk perluasan jalan di Desa Duduk Sampeyan dalam perspektif hukum Islam.

Kata Kunci: *Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Hukum Islam, UU No 2 2012.*

PENDAHULUAN

Bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia dan berkembangnya ekonomi masyarakat menuntut adanya penambahan infrastruktur dan fasilitas umum. Hal ini membutuhkan lahan yang cukup banyak, sedangkan lahan yang dikuasai Negara tidak mencukupi kebutuhan ini. Sehingga dibutuhkan pembebasan lahan milik individu masyarakat untuk membangun infrastruktur.

Pegadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah kerap terjadi konflik. Hal ini terjadi karena tanah bukan saja mengandung aspek ekonomi akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, hukum dan sebagainya.¹ Konflik yang

¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cet.I (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 45.

berkepanjangan tentu saja dapat menghambat pembangunan infrastruktur yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat luas, seperti perluasan jalan raya.²

Perkembangan proses pembangunan yang terus berkembang pesat di Negara Indonesia bukan saja memaksa harga Tanah pada berbagai tempat semakin melambung, akan tetapi juga telah menciptakan suasana dimana Tanah sudah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai yang sangat tinggi, sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju perkembangan harga Tanah.

Persoalan Tanah akan terus menerus muncul disebabkan oleh beberapa hal: 1) Prosedur pelepasan atas Tanah yang tidak didasarkan atas prinsip musyawarah dengan masyarakat yang terkena pengadaan Tanah. 2) Rendahnya nilai ganti rugi Tanah yang diberikan oleh Pemerintah. Untuk mencegah konflik ini, pemerintah telah menerbitkan Undang-undang Nomer 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Undang-undang ini mengatur mekanisme pengadaan tanah, mulai dari perencanaan sampai dengan penggantian rugi kepada pemilik tanah.

Jika dilihat dari hukum Islam kepemilikan ialah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan Syariat dan merupakan hak khusus yang- didapat si pemilik, sehingga mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran yang digariskan oleh Syariat. Islam tidak membenarkan seseorang mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena milik pribadi dalam Islam itu benar-benar dihargai dan dihormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam diatur mekanisme dan regulasinya secara detail. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum syariat. Seperti contoh memberikan ganti rugi dengan harga yang sepadan atau jual beli, ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik.

Di sisi lain, ajaran Islam juga mengatur tentang kemaslahatan umum yang harus ditegakkan eksistensinya secara bersamaan dengan kemaslahatan individu selagi tidak saling bertentangan. Tetapi apabila terjadi pertentangan antara keduanya maka kemaslahatan umum harus didahulukan dari kemaslahatan individu selagi tidak menimbulkan kesewenang-wenangan atas hak individu.

Proyek pelebaran jalan di Kecamatan Duduk Sampeyan telah dicanangkan sejak tahun 1998. Tetapi proyek ini berjalan sangat lamban, hal ini dikarenakan kegiatan pengadaan tanah yang berlarut-larut. Padahal kebutuhan masyarakat terhadap pelebaran jalan ini sangat tinggi,

² Abdul Muis, *Pembangunan Dan Problematika Pertanahan*, Dalam Masdar F. Mas'udi (Ed.), *Teologi Tanah*, Cet.I, (Jakarta : P3M, 1994), 55

mengingat jalan raya tersebut sebagai jalur utama penghubung antara Kabupaten Gresik dan Kabupaten Lamongan dan kota-kota lain yang berada di pesisir laut utara. Proyek ini baru terselesaikan pada tahun 2015 silam.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti membuat kajian analisis tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Desa Duduk Sampeyan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik. Penulis menganalisis masalah ini menggunakan perspektif hukum islam dan Undang-Undang No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah.

MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM UU NO 2 TAHUN 2012

Pasal 1 ayat 2 UU No. 2 tahun 2012 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Terdapat beberapa hal penting dalam pengertian ini yakni adanya proses pengadaan tanah dengan kata lain tanah yang tadinya tidak ada, akan dicarikan jalan keluar bagaimana tanah yang dibutuhkan menjadi ada. Jalan yang ditempuh adalah dengan memberi ganti kerugian. Adanya ganti kerugian berarti melibatkan pihak lain untuk dapat diberikan penggantian yakni pemilik tanah yang dibutuhkan. Adanya ganti kerugian yang adil dalam pengadaan tanah hendaknya dilakukan. sebagaimana mestinya agar kepentingan dan tujuan awal undang-undang ini disahkan dapat terealisasi dengan tepat.

Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Pasal 3). Dalam menyediakan tanah apabila itu bukan pemerintah dengan badan hukum, dapat dilakukan dengan jual beli, sewa menyewa, ataupun dengan hibah. Dengan cara tersebut maka tanah yang diadakan bisa pindah kepemilikan atau hanya pindah pemanfaatannya saja tanpa peralihan perpindahan kepemilikan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mungkin dilakukan tanpa adanya perpindahan hak milik. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh. Hak pemilik awal harus berpindah pada pemerintah karena akan difungsikan sebagai fungsi umum bukan pribadi. Hak milik yang telah beralih kepada pemerintah akan diberikan kepada pihak yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah menjadi sarana untuk dapat mengalihkan hak atas tanah dari pemilik awal ke pemerintah dan diberikan lagi kepada pihak lain yang memerlukan hak tersebut.

Prosedur pengadaan tanah harus disertai dengan pelepasan/penyerahan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain.³ Dengan diberinya ganti rugi maka, pemilik awal secara hukum menyerahkan kepemilikannya. Padahal, penyerahan hak atas tanah tidak harus dengan ganti rugi karena bisa saja dilakukan melalui hibah tapi, hal ini sepertinya tidak pernah dilakukan karena prosedur awal adalah bukan musyawarah yang dikedepankan melainkan pelepasan hak dan ganti rugi yang menjadi garis besarnya.

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada Negara dengan sukarela.⁴ dengan sukarela berarti tidak ada unsur paksaan, baik paksaan dari pemerintah, maupun dari pihak lain yang berkepentingan. Tujuan adanya pelepasan hak adalah agar tanah tersebut diberikan kembali kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah baru sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa, yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diadakan oleh pemerintah. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum melibatkan berbagai elemen dan membutuhkan fasilitator serta penengah guna perwujudan pelaksanaannya. Tanah sebagai sarana perwujudan dari kepentingan umum menjadi obyek utama, sehingga peruntukan serta batasan dari kepentingan umum kaitannya dengan fungsi sosial tanah disempitkan.

Kemudian pada pasal 9 menyatakan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Untuk dapat menjamin dua kepentingan agar seimbang, maka dalam pasal 10 disebutkan beberapa hal pembangunan yang dapat menyeimbangkan dua kepentingan tersebut. Pembangunan kepentingan umum yang dimaksud adalah untuk:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran
- d. pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- e. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;

³ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Jala Permata, 2007), 3.

⁴ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Pertama, (Jakarta Sinar Grafika, 1988). 33.

- f. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- g. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- h. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- i. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- j. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
- k. Fasilitas keselamatan umum;
- l. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- m. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- n. Cagar alam dan cagar budaya;
- o. Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;
- p. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- q. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
- r. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan Pasar umum dan lapangan parkir umum (pasal 10).

Para pihak yang terlibat dalam proses pemenuhan kepentingan umum, tidak serta merta terlibat begitu saja dan lepas tanpa jejak, akan tetapi terdapat prosedur dan aturan yang terkait, guna perwujudannya. Salah satu aturan yang dimaksud adalah dengan adanya musyawarah dari para pihak baik pemilik tanah, pemerintah, ataupun pihak lain yang berkepentingan.

Pembahasan mengenai musyawarah secara rinci tidak disebutkan dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012. Adapun hal yang terkait dengan musyawarah adalah adanya konsultasi publik dalam kaitannya pelaksanaan penyediaan pengambilan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 1 Angka 8).

Konsultasi publik dilakukan melalui berbagai tahapan. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan (Pasal 7 Angka 3). Dengan catatan bahwa, Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini (Pasal 8). Sebelum melakukan konsultasi publik, Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 14 Angka 1).

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 maupun PerPres No. 71 Tahun 2012 menyebutkan bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui beberapa prosedur, salah satu prosedur yang dilakukan adalah dengan adanya musyawarah. Musyawarah dilakukan dalam hal perundingan terkait dengan pembebasan hak atas tanah yang berakibat hukum adanya pelepasan hak, dengan cara konsultasi publik.

Adapun mekanisme konsultasi publik adalah rencana pembangunan yang dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Tim persiapan melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan. Atau tempat yang disepakati oleh tim persiapan dengan pihak yang berhak. Pelaksanaan konsultasi publik dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 kali sesuai dengan kondisi setempat. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan.

Apabila terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi publik ulang dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi public ulang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam konsultasi publik ulang. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui tim persiapan. Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

Tim kajian bertugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Inventarisasi masalah berupa: Klasifikasi jenis dan alasan keberatan; Klasifikasi pihak yang keberatan; dan Klasifikasi usulan pihak yang keberatan. Rekomendasi tim kajian ditandatangani oleh ketua tim kajian dan disampaikan kepada gubernur. Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian, gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.

Penanganan keberatan oleh gubernur dilakukan paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya keberatan. Apabila gubernur menerima keberatan, Instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau

memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain. Jika keberatan ditolak maka gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Apabila keputusan yang dikeluarkan oleh gubernur masih terdapat pihak yang keberatan maka pihak yang berhak dapat mengajukan banding ke

Pengadilan Tata Usaha Negara setempat. Pengadilan Tata Usaha Negara memutus atas gugatan tersebut dengan waktu yang telah ditentukan. Apabila putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara masih terdapat keberatan maka pihak yang berhak dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Hasil dari Mahkamah Agung menjadi ketentuan terakhir akan hasil dari konsultasi publik yang dilakukan, sehingga para pihak sepakat maupun tidak sepakat harus menerima keputusan yang dikeluarkan dan menjadi hukum tetap.

Setelah adanya kepastian akan lokasi penetapan pembangunan maka hal selanjutnya yang dilakukan adalah dengan adanya musyawarah akan pembebasan hak atas tanah yang telah disepakati sebagai obyek pembangunan tersebut. Pembebasan hak atas tanah terjadi setelah pemberian ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah.

Sebelum diadakan musyawarah terhadap obyek yang akan diberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan, ketua pelaksana pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik yang nantinya dijadikan dasar dalam mencari kesepakatan atas besarnya ganti kerugian yang akan dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Musyawarah dilakukan oleh para pihak yakni pemilik tanah dan instansi yang memerlukan tanah yang dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah serta dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati. Apabila pihak yang bersangkutan berhalangan hadir dapat memberikan perwakilan pada pihak yang telah ditentukan. Akan tetapi jika ada pihak yang tidak hadir, maka pihak tersebut dianggap sepakat.

Musyawarah dapat dilakukan lebih dari satu kali jika para pihak terdapat ketidak sepakatan. Jika dalam musyawarah tetap tidak terdapat kesepakatan maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah. Kemudian Pengadilan Negeri akan memutus besar serta bentuk ganti kerugian yang akan diberikan dalam waktu 30 hari.

Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dalam putusannya memberikan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Keberatan dari proses muayawarah awal hingga

akhir jika tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditentukan maka dianggap menerima hasil dari musyawarah yang telah dilakukan.

Mekanisme musyawarah dalam penentuan penilaian besarnya ganti kerugian sama dengan mekanisme yang dilakukan ketika penetapan rencana pengadaan tanah, yakni dengan musyawarah mufakat apabila para pihak yang terkait ketika diadakan musyawarah terdapat kesepakatan dan musyawarah terpimpin yang melibatkan pengadilan guna memutuskan penetapan yang berstatus hukum tetap.

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: (a) uang; (b) tanah pengganti; (c) permukiman kembali; (d) kepemilikan saham; (e) atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pemberian ganti kerugian, pemilik hak awal dapat memilih akan jenis ganti rugi yang akan diberikan oleh pemerintah. Hal ini sangat menarik, karena dalam hal ganti mengganti atau tukar menukar memerlukan kesepakatan yang saling menguntungkan bukan sebaliknya. Jika dalam proses penggantian ini menjadi benar adanya maka pemilik awal tentunya tidak merasa dirugikan karena tidak terpatok pada satu unsur penggantian saja.

Kaitannya dalam pemberian ganti kerugian walaupun pemilik hak awal dapat memilih bentuk ganti kerugian yang akan diterimanya akan tetapi dalam aturan selanjutnya ditegaskan bahwa dalam musyawarah Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang (Pasal 75 PerPres No. 71 Tahun 2012). Besarnya nilai ganti kerugian didasarkan pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, kemudian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Hasil penilaian yang sudah dilakukan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai public (Pasal 63 PerPres No. 71 Tahun 2012). Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli dibidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian (Penjelasan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 37 Angka 2).

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. Tanah; b. Ruang atas tanah dan bawah tanah; c. Bangunan; d. Tanaman; e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. Kerugian lain yang dapat dinilai. Penilaian berdasarkan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 63 PerPres No. 71 Tahun 2012). penilaian merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang tanah.

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya (Pasal 35 PerPres No. 71 Tahun 2012).

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib: a. Melakukan pelepasan hak; dan b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Pemberian ganti kerugian antara bentuk yang satu dengan yang lainnya memiliki mekanisme tersendiri adapun mekanisme tersebut adalah sebagai berikut (Pasal 76-85 PerPres No. 71 Tahun 2012).

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti. Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti, ditiptkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah. Penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM HUKUM ISLAM

Menurut bahasa, *milkiyah* berasal dari kata *milk* dan *malakiyah* berasal dari *malakah*, yang salah satunya adalah milik. Secara sederhana ia juga diartikan memiliki sesuatu yang sanggup bertindak secara bebas terhadapnya.⁵ Sedangkan milik menurut istilah adalah suatu *ikhtisas* yang menghalangi yang lain, yang membenarkan si pemilik *ikhtisas* itu bertindak terhadap miliknya sekehendaknya sendiri kecuali ada penghalang yang melarangnya.⁶

Kepemilikan adalah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syaria^h dan merupakan hak khusus yang didapat si pemilik, sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tudak melakukan pelanggaran yang digariskan oleh syari^h.⁷ Milik juga didefinisikan

⁵ Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cetakan Kedua, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), 11.

⁶ *Ibid* 12

⁷ M. Faruq An-Nababan, *Sistem Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis Dan Sosialis*, Alih Bahasa Muhadi Zainuddin, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2000), 42.

dengan hubungan manusia dengan benda yang ditetapkan oleh syara“ dan benda itu dikhususkan baginya.⁸

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan seseorang kehilangan haknya atas tanah, diantaranya adalah: a) Tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya atau tidak digarap dalam jangka waktu 3 tahun. b) Orang yang menanami lahan yang bukan miliknya. c) Kepentingan umum. Ada beberapa hal yang dapat dijadikan contoh tentang pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum pada masa Nabi dan sahabatdiantaranya adalah: Ketika Rasulullah membangun masjid Quba, beliau telah mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar sebagai lokasi pembangunan masjid, dengan membayar ganti rugi berupa harta standar tanah pada waktu itu, walaupun pemilik tanah tersebut rela memberikannya cuma-cuma.⁹ Pada masa Khalifah Umar bin al-Khattab dan beberapa penguasa lainnya ketika melakukan perluasan masjid Rasulullah di Madinah, mereka menggusur dan mencabut hak atas tanah masyarakat sekitarnya dengan membayar kompensasi atau ganti rugi.¹⁰

Pada prinsipnya, Islam memberikan jaminan perlindungan hak bagi setiap orang. Setiap pemilik hak boleh menuntut pemenuhan haknya. Apabila terjadi pelanggaran atau pengrusakan hak, maka pemilik hak dapat menuntut ganti rugi atau kompensasi yang sepadan dengan haknya.¹¹ Dengan adanya kepemilikan akan suatu benda termasuk tanah maka apabila tanah tersebut akan beralih kepemilikan harus melalui berbagai prosedur.

Kepentingan umum dalam Islam disebut dengan *al-maslahah al-ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat.¹² Manfaat-manfaat umum atau milik bersama adalah manfaat yang tidak menjadi milik individu tertentu namun manfaatnya menjadi milik bersama semua orang.¹³ dalam kaitannya pembangunan untuk umat Islam pembangunan ini adalah seperti jalan, masjid dan kuburan. Arti kepentingan umum secara luas adalah

⁸ Masduha Abdurahman, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam, (Fiqh Muamalah)* Cetakan Pertama, (Surabaya: Central Media, 1992), 84.

⁹ M Cholil Bisri, *“Kyai Dan Kemelut Pertanian,”* Dalam Masdar F. Mas“udi (Ed), *Teologi Tanah*, Cetakan Pertama (Jakarta: P3M 1994), 99.

¹⁰ S.M Hazanus Zaman, *Economic Function Of An Islam Statute: The Early Experience* (Karachi: Internasioanal Islamic Publishers, 1981), 124

¹¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 12.

¹² *Ensiklopedi Hukum Islam 3*, (Jakarta: P.T. Ihtiar Baru Van Hoeve. 1996),4, hlm. 1144.

¹³ Abdul Aziz Muhammad Azzan, *Fiqh Muamalat Sistim Transaksi Dalam Fiqih Islam*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 375

kepentingan negara, termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan. Dengan kata lain, kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat.¹⁴

Dalam fiqh, istilah kepentingan umum disebut *al-maslahah al-ammah*. Setidaknya ada lima kriteria yang menjadi dasar dan patokan para ulama, diantaranya adalah:

1. *Al-maslahah al-ammah* yaitu sesuatu yang manfaatnya disarankan oleh sebagian besar masyarakat, buakan kelompok tertentu
2. Selaras dengan tujuan syariah yang terangkum dalam *alkhulliyat al-khams*.
3. Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*)
4. Tidak boleh bertentangan dengan al-Quran, al-Hadits, Ijma" dan Qiyas
5. Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.¹⁵

Ulama fiqh berbeda pendapat tentang hukum pengadaan tanah secara paksa untuk kepentingan umum. Imam Abu Yusuf menyatakan, pemimpin negara tidak boleh mengeluarkan apapun dari tangan siapapun kecuali dengan hak yang (berkekuatan hukum) tetap dan *ma"ruf*. Artinya seorang imam ataupun penguasa tidak dapat serta merta menguasai hak, benda atau apapun dari seseorang melainkan dengan hukum yang memperbolehkannya.¹⁶

Muhammad Arafah Ad-Dasuqi Al-Maliki menyatakan bahwa apabila pemimpin negara memaksa kepada pemilik tanah untuk menjual tanahnya guna perluasan masjid, tempat pemakaman umum, dan jalan yang dibutuhkan oleh masyarakat umum, maka hukum jual beli tersebut sah.¹⁷

Syeikh Sulaiman bin Muhammad bin Umar al Bujairimi al Syafii berpendapat bahwa tidak sah akad transaksi yang dilakukan oleh seseorang yang dipaksakan dalam hartanya tanpa hak, karena tidak adanya kerelaan.. Sedangkan untuk tindakan pemerintah yang membeli tanah rakyat harus sesuai dengan harga yang pantas atau memadai, dan itu semua dilakukan demi kepentingan umum.¹⁸

¹⁴ Mukadir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Jala Permata, 2007), 13.

¹⁵ Sayyid Qutub, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, Alih Bahasa Afif Muhammad, Cetakan Pertama, (Bandung: Pustaka, 1984), 148.

¹⁶ Yusuf, Abu, 1979, *Al-Kharaj*, (Beirut: Darul Ma"rifat, tt), 23

¹⁷ Ad-dasuqi Muhammad, *Hasiyah Al Dasuqiy alasy Syarhil Kabir*, Juz III, (Beirut: Maktab ad-Dirasat wal-buhuts fi Darrul Fikr, tt), 6

¹⁸ Sulaiman bin Muhammad, *Bujairimi alal minhaj*, Juz II, (Beirut: Dar al-Kitab al-Arobi, tth), 174

Menurut madzhab Hanbali, pemimpin Negara berhak untuk memaksa pemilik tanah untuk menjual tanahnya kepada Negara guna pembangunan atau perluasan jalan selama dalam hal ini terdapat kemasalahatan bagi masyarakat luas yang mendesak.¹⁹

Himpunan Ulama Fiqh Sedunia Islam memperbolehkan jual beli secara paksa yang dilakukan oleh pemerintah terhadap rakyatnya dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Pemilik tanah dan rumah yang digusur paksa harus mendapat ganti rugi yang adil, ditentukan oleh pihak ketiga yang berpengalaman, dan harganya tidak boleh dibawah harga pasar serta dibayar sesegera mungkin
- b. Pihak yang menggusur hanyalah pemerintah setempat atau instansi yang ditunjuk oleh pemerintah.
- c. Tujuan penggusuran untuk kepentingan umum yang sifatnya menyangkut kebutuhan mendesak untuk orang banyak, seperti masjid, jalan dan jembatan.
- d. Tujuan penggusuran bukan untuk investasi pemerintah atau pribadi.

Jika salah satu persyaratan diatas dilanggar maka status penggusurannya termasuk kezaliman dan merampas hak rakyat yang dilarang oleh Allah dan Rasul-Nya.²⁰

PRAKTIK PENGADAAN TANAH UNTUK PELEBARAN JALAN DI KECAMATAN DUDUK SAMPEYAN

Kecamatan Duduksampeyan dilalui jalur pantura yang menghubungkan Gresik dengan Lamongan, panjang jalan propinsi di wilayah ini 11 KM. Sehingga jalur transportasi relatif padat, terutama dengan truk besar dan truk gandeng. Apalagi ditambah menyempitnya jalur disekitar perempatan Pasar Duduk, arus lalu lintas tersendat, padat merayap, bahkan tidak jarang macetnya *crowded*.

Setelah berkonflik pelebaran jalan di daerah Duduk Sampeyan akhirnya terselesaikan, memang jalan raya Duduk Sampeyan Gresik telah mengalami beberapa transformasi, sejak 1997 sampai sekarang²¹, dikarenakan jalan raya Duduk tersebut merupakan trans nasional, yakni jalan penghubung lintas nasional dari Lamongan menuju Surabaya. Jadi tidak menutup kemungkinan bahwa terdapat tarik ulur kepentingan antara pemerintah dengan rakyat, sehingga membuat proses pelebaran jalan di Duduk Sampeyan terkesan lamban.

¹⁹ Al-Mardâwi, tth, *Al-Inshâf fi Ma'rifatir Râjih minal Khilâf*, Juz VII, (Beirut: Maktab ad-Dirasat wal-buhuts fi Darrul Fikr, tt), 102

²⁰ *Qararat wa Taushiyat Majma' Fiqh Islami* nomer 4 tahun 1988, hlm.29

²¹ Penuturan dani, wawancara peneliti pada sabtu 3 Agustus 2019

Sebelum tahun 2014 proses pelebaran jalan terkesan lamban, dikarenakan kontrol pemerintah pusat melimpahkan kepada pemerintah daerah hingga kabupaten, regulasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masih berbentuk peraturan presiden (PP), sehingga pasca PUPR (pekerjaan umum dan perumahan rakyat) pada tahun 2014, mekanisme pembangunan dipercepat karena menggunakan UU no 2 tahun 2012.

Tanah obyek pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur, yang dalam hal ini adalah pelebaran jalan, bertempat di sepanjang jalan raya Duduk Sampeyan, jalan raya tersebut sebelum diperlebar memang sangatlah sempit dan rawan kemacetan, sehingga membuat laju transportasi agak melamban. Terdapat beberapa faktor yang mengharuskan jalan tersebut diperlebar: a) Merupakan jalan trans nasional. b) Merupakan jalan penghubung utama antara provinsi Jawa Timur menuju Jawa Tengah, Jawa Barat, dan DKI Jakarta. c) Rawan macet.

Mekanisme pelebaran jalan di Duduk Sampeyan memang terkesan instan, namun pelaksanaannya yang berlarut-larut, dikarenakan control daripada proses pelebaran jalan tersebut adalah control pusat yakni kementrian PUPR (pekerjaan umum dan perumahan rakyat), yang dalam hal ini dilimpahkan pada BBPJN VIII (balai besar pembangunan jalan nasional), BBPJN VIII ini menangani pembangunan jalan dan infrastruktur di daerah jawa timur dan bali. Padahal jika mengacu pada UU no 2 tahun 2012, pelaksanaan pengadaan tanah tersebut menghabiskan waktu selama 252 hari, atau selama 8 bulan 12 hari, namun jika terjadi gangguan maka pemoloran waktu mencapai 488 hari, 16 bulan 8 hari.

Terdapat 56 keluarga yang terdampak pelebaran jalan di Duduk Sampeyan pada tahun 2005, yang menghabiskan anggaran sekitar 3.364.797.000 untuk mekanisme pelebaran jalan. Di tahun 2006 terdapat 44 keluarga yang terdampak pelebaran jalan tersebut, juga menghabiskan anggaran sekitar 2.880.470.500. data terakhir bahwa terdapat 53 keluarga yang terdampak pelebaran jalan pada tahun 2014.²² Pelebaran tersebut memang bertahap, sampai sekarang jalan yang sudah diperlebar sekitar 9-10 meter disetiap sisinya, dan sepanjang 900 meter.

Proses pelebaran jalan di Duduk Sampeyan Gresik memang melalui pemberian *draft* (dokumen) dari pemerintah pusat, melalui pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten. Perangkat desa hanya menjadi pelaksana daripada proyek pelebaran jalan tersebut.

Beberapa bulan kemudian, pemerintah pusat melalui BBPJN mendesak perangkat desa, untuk mensosialisasikan kepada masyarakat

²² Yoyok, *wawancara*, Gresik, 7 Agustus 2019

terkait proyek pelebaran jalan tersebut, namun perwakilan dari BBPJN tidak turut sertamenghadiri pertemuan tersebut. Sehingga membuat beberapa perangkat desa kebingungan dalam penyampaianya.

Pada saat permusyawaratan masyarakat bersama perangkat desa terkait ganti rugi, perangkat desa meminta agar masyarakat dapat melepaskan tanahnya, dengan harga yang diinginkannya⁸³, meskipun pemerintah pusat telah menetapkan harganya sekitar 2-2,5 juta setiap meternya.

Secara umum mekanisme pembebasan tanah di Duduk Sampeyan terdapat beberapa tahap yakni:

- a. Perencanaan yang digagas oleh pemerintah pusat, melalui pemerintah provinsi diwakili oleh lembaga negara dari BBPJN (Balai Besar Pembangunan Jalan Nasional) VIII merupakan sebuah lembaga dibawah naungan kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat), lalu difasilitasi oleh pemerintah kabupaten dengan bentuk sebuah proposal ataupun dokumen, kepada perangkat desa yang dituju yakni perangkat desa Duduk Sampeyan Gresik.
- b. Pemberitahuan rencana pembebasan tanah dari perangkat desa kepada warga desa setempat yakni pemberitahuan perangkat desa Duduk Sampeyan Gresik kepada warga Duduk Sampeyan dalam hal pengadaan tanah tersebut, yang mana pengadaan tanah tersebut digunakan untuk pelebaran jalan.
- c. Permusyawaratan terkait ganti rugi, dalam hal ini perangkat desa mensosialisasikan terkait luas tanah yang akan dibutuhkan untuk pembangunan jalan, lalu dengan luas tanah tersebut merupakan bagian dasar penetapan ganti rugi. Di tahap inilah proses yang paling memakan waktu.
- d. Pelaksanaan pengadaan tanah di desa Duduk Sampeyan Gresik.
- e. Pencairan ganti rugi kepada pemilik tanah.²³

PEMBAHASAN

Proses pengadaan tanah di Kecamatan Duduk Sampeyan Gresik, secara umum telah melewati semua mekanisme yang telah diatur dalam Undang-Undang No 2 tahun 2012. Mulai dari adanya pemberitahuan dari pihak BPJN V kepada para pemilik tanah yang akan terdampak proyek pelebaran jalan. Pada tahap ini tidak ada penolakan warga sekitar tentang adanya proyek pelebaran jalan. Mengingat pentingnya proyek ini bagi warga yang setiap hari mengalami kemacetan di jalan raya tersebut. Kemudian pihak BPJN melakukan musyawarah terkait penentuan harga

²³ Yoyok, *wawancara*, Gresik, 7 Agustus 2019

dengan para pemilik tanah, sebagian diantara mereka keberatan untuk menjual tanahnya. Pihak BPJN menawarkan harga secara variatif tergantung lokasi tanah, mulai dari Rp.2.000.000 sampai Rp.2.500.000 permeternya.

Pada tahapan pembahasan harga tanah yang ditawarkan, kebanyakan para pemilik tanah pada awalnya merasa keberatan karena harga tersebut masih di bawah harga pasar tanah saat itu yang berkisar antara Rp.3.000.000 sampai Rp.4.000.000. Kepala desa dan perwakilan dari pejabat di Kecamatan Duduk Sampeyan telah mencoba meminta kepada BPJN untuk menaikkan harga. Tetapi pihak BPJN bergeming dengan harga yang telah ditawarkan di awal dengan alasan bahwa harga yang ditawarkan sudah sangat melampaui harga NJOP (nilai jual obyek pajak) yang ditentukan oleh BPN, yaitu berkisar antara Rp.750.000 sampai Rp.1.200.000 permeter.

Para pemilik dihadapkan pada posisi yang dilematis, satu sisi menghendaki penjualan tanahnya dengan harga pasar tetapi di sisi lain juga menginginkan penyelesaian penjualan ini dengan cepat. Mereka mengetahui bahwa seaandainya mereka bersikukuh dengan harga yang diinginkan maka mereka harus menghadapi pengajuan ini kepada pengadilan yang mana akan menghabiskan waktu dan biaya yang cukup besar. Sehingga pada akhirnya mereka mau menerima harga yang ditawarkan dengan berat hati.

Melihat kronologis pengadaan tanah di Kecamatan Duduk Sampeyan ini, terlihat bahwa pihak pemerintah hanya melaksanakan mekanisme yang telah diatur dalam UU No 2 tahun 2012 saja tanpa berupaya untuk memberikan ganti rugi yang sepadan. Sehingga pemberian ganti rugi yang sepadan sebagai esensi utama dari dibuatnya undang-undang ini tidak tercapai dengan semestinya.

Adapun pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perspektif hukum Islam, ulama sepakat bahwa hal ini diperbolehkan selama dilakukan dengan asas sukarela. Sedangkan apabila dilakukan dengan pemaksaan maka ulama berbeda pendapat. Madzhab Syafi'i, Hanbali, Maliki memperbolehkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum selama pemilik tanah mendapatkan imbalan yang sesuai dan sepadan. Madzhab Hanafi tidak memperbolehkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara pemaksaan.

Melihat praktik pengadaan tanah yang terjadi di Kecamatan Duduk Sampeyan ini, penulis menyimpulkan bahwa praktik ini termasuk kategori pengadaan tanah dengan pemaksaan. Meskipun telah dilakukan musyawarah pembahasan harga, tetapi penentuan harga dilakukan secara sepihak oleh BPJN. Sebagian pemilik tanah juga merasa keberatan dengan harga yang ditentukan, tetapi penolakan atas harga tersebut harus melewati

prosedur yang cukup panjang dan besar kemungkinan keberatan mereka tidak akan disetujui oleh pemerintah.

Praktik pengadaan tanah di Kecamatan Duduk Sampeyan ini menurut perspektif hukum Islam tidaklah sah karena Imbalan yang diberikan tidak sesuai dengan nilai pasar dan tentu saja mendzolimi para pemilik tanah. Padahal hukum Islam sangat menghargai kepemilikan individu, tidak ada pihak manapun yang boleh mencabut kepemilikan ini kecuali berdasarkan prosedur yang telah diatur dalam hukum Islam. Hukum bolehnya bagi pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah secara paksa disyaratkan harus dengan memberikan imbalan ganti rugi yang adil yang sesuai dengan harga pasaran. Dan hal persyaratan ini tidak terpenuhi dalam praktik pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kecamatan Duduk Sampeyan.

KESIMPULAN

Praktik pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Kecamatan Duduk Sampeyan menurut penulis telah memenuhi dan melaksanakan mekanisme yang telah diatur dalam UU no 2 tahun 2012. Tetapi dalam hal penentuan harga masih terjadi kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh pemerintah, karena ganti rugi yang diberikan masih di bawah harga pasar. Meskipun hal ini telah dibahas dalam musyawarah dengan pemilik tanah tetapi pihak BPJN bersikukuh tidak menyetujui harga yang dikehendaki oleh para pemilik. Menurut penulis, di sinilah letak kelemahan UU No 2 2012 yang terkesan hanya mengatur mekanisme pengadaan tanah saja, tetapi tidak mengatur regulasi tentang penentuan kriteria besaran imbalan ganti rugi. Melalui penelitian ini, penulis mengharapkan kepada pemerintah untuk membuat undang-undang tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang jelas dan detail, sehingga pemilik tanah tidak dirugikan dan bisa meminimalisir terjadinya konflik.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, Masduha, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam, (Fiqh Muamalah)* Cetakan Pertama, Surabaya: Central Media, 1992
- Ad-dasuqi Muhammad, *Hasiyah Al Dasuqiy „alasy Syarhil Kabir* juz III, Beirut: Maktab ad-Dirasat wal-buhuts fi Darrul Fikr.
- Al-Mardâwi, tth, *Al-Inshâf fi Ma"rifatir Râjih minal Khilâf* juz VII, Beirut: Maktab ad-Dirasat wal-buhuts fi Darrul Fikr

- An-Nababan, M. Faruq , *Sistem Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis Dan Sosialis*, Alih Bahasa Muhadi Zainuddin, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Uii Press, 2000.
- Ash-Shiddieqy, Muhammad Hasbi *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cetakan Kedua, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Bisri, M Cholil, "Kyai Dan Kemelut Pertanahan," Dalam Masdar F. Mas'udi (Ed), *Teologi Tanah*, Cetakan Pertama, Jakarta: P3M 1994.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Ensiklopedi Hukum Islam*, Cetakan pertama , Jakarta: P.T. Ichtiar Baru Van Hoeve. 1996.
- Iskandar Syah, Mudakir, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Jala Permata, 2007.
- Iskandar Syah, Mukadir , *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*,Cetakan Pertama, Jakarta: Jala Permata, 2007.
- Muhammad Azzan, Abdul Aziz, *Fiqih Muamalat Sistik Transaksi Dalam Fiqih Islam*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.
- Muis, Abdul, *Pembangunan Dan Problematika Pertanahan*, Dalam Masdar F. Mas'udi (Ed.), *Teologi Tanah*, Cet.I, Jakarta : P3M, 1994.
- Qararat wa Taushiyat Majma' Fiqh Islami* nomer 4 tahun 1988
- Qutub, Sayyid, *Keadlian Sosial Dalam Islam*, Alih Bahasa Afif Muhammad, Cetakan Pertama, Bandung: Pustaka, 1984.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Pertama, Jakarta Sinar Grafika, 1988.
- Sulaiman bin Muhammad, tth, *Bujairimi „alal minhaj* juz II, Beirut: Dar al-Kitab al-Arobi.
- Sutedi, Adrian, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Yusuf, Abu, *Al-Kharaj*, Beirut: Darul Ma'rifat, 1979.
- Zaman, S.M Hazanus , *Economic Function Of An Islam Statute: The Early Experience*, Karachi: Internasioanal Islamic Publishers, 1981.