

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP MANAJEMEN RISIKO
PEMBEBASAN HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Pembangunan *Fly Over* di Simpang Surabaya)**

Skripsi



Diajukan oleh:

NURUN NISA

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM : 121310034

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2018 M/ 1439 H**

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP MANAJEMEN RISIKO
PEMBEBASAN HAK MILIK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PEMBANGUNAN FLY OVER DI SIMPANG SURABAYA)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

NURUN NISA

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121310034

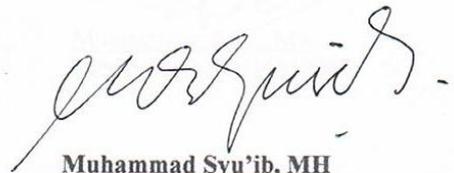
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Dr. Mursvid, S.Ag., M.HI
NIP:197702172005011007

Pembimbing II,



Muhammad Syu'ib, MH
NIP:1981092920150311001

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP MANAJEMEN RISIKO
PEMBEBASAN HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Pembangunan *Fly Over* di Simpang Surabaya)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Mumaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus
Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

Kamis, 15 Januari 2018 M
27 Rabi'ul Akhir 1439 H

di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Mumaqasyah* Skripsi

Ketua,

Dr. Mursyid. S. Ag., M.Hi
Nip. 197702172005011007

Sekretaris,

Edi Yuhernansyah, S.HI., LLM
Nip. 198401042011011009

Penguji I,

Dr. H. Nasaiy Aziz, MA
NIP. 195812311988031017

Penguji II,

Mumtazinur, S.P., MA
NIP. 198609092014032002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh.



Dr. Khurudain S. Ag., M. Ag
NIP. 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Nurun Nisa
NIM : 121310034
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

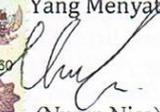
Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 10 Januari 2018

Yang Menyatakan




(Nurun Nisa)

ABSTRAK

Nama : Nurun Nisa
Nim : 121310034
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan *Fly Over* di Simpang Surabaya)
Tanggal Sidang Munaqasyah : 15 Januari 2018
Tebal Skripsi : 72 Halaman
Pembimbing I : Dr. Mursyid, S.Ag., M.Hi
Pembimbing II : Muhammad Syu'ib. MH
Kata Kunci : *Manajemen Risiko, Pembebasan Hak Milik Atas Tanah, Kepemilikan Dalam Islam*

Pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya bertujuan untuk kepentingan umum yaitu untuk kelancaran lalu lintas. Namun proses pembangunannya menimbulkan dampak sosial dan ekonomi terhadap sebagian masyarakat, salah satunya terkait pembebasan tanah oleh pemerintah Aceh. Ada tiga pertanyaan dalam penelitian ini: pertama; Bagaimana prosedur pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya oleh pemerintah Aceh, kedua; Bagaimana upaya pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan hak milik atas tanah, dan ketiga; Bagaimana manajemen risiko terhadap pembebasan hak milik atas tanah menurut konsep kepemilikan dalam Islam (*al-milk*). Jenis penelitian ini berupa *field research*, dan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi dokumentasi. Data yang diperoleh akan dijelaskan melalui metode deskriptif-analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pelaksanaan pembebasan tanah merujuk kepada Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tahapan-tahapan yang dilalui adalah tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil. Upaya pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan tanah, pertama; Pembebasan lahan, sejumlah 82 persil tanah yang akan dibebaskan, penetapan harga ganti rugi yang layak dinilai oleh KJPP, selanjutnya disosialisasikan kepada masyarakat. Kedua; Tawaran mediasi, proses mediasi dengan 4 orang yang keberatan dengan harga ganti rugi, tidak terlaksana karena pihak tersebut tidak hadir. proses ini dilakukan selama satu tahun, namun tidak menemukan solusi. Ketiga; Langkah hukum, pemerintah menitipkan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri terhadap 4 orang tersebut, namun akhirnya mereka menyetujuinya. Lama penanganan pembebasan tanah tersebut berimbas pada dampak risiko lainnya seperti polusi, macet, dan perekonomian masyarakat sekitar tidak stabil. Didalam Islam pembebasan tanah untuk kepentingan umum boleh dilakukan. Sebagaimana kaidah *fiqhiyah*: “*Kemaslahatan umum didahulukan daripada kemaslahatan khusus.*” Akan tetapi asas-asas dalam bermuamalahpun juga memperhatikan keadilan (*al-'adalah*), kesepakatan, persamaan dan kesetaraan (*al-Musawah*), dan kerelaan (*al-Ridha*).

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Penulis mengucapkan Alhamdulillah beserta syukur kepada Allah SWT, karena dengan berkat, rahmat, taufik, dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini sebagaimana mestinya. Shalawat beriring salam tidak lupa penulis sanjung sajikan ke pangkuan Nabi Muhammad SAW. beserta para sahabatnya, karena berkat jasa beliau kita dapat menikmati kehidupan yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan jauh dari kebodohan. Penulisan karya ilmiah ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Oleh karena itu, penulis menulis sebuah karya ilmiah dengan judul **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan *Fly Over* di Simpang Surabaya).”**

Pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada Bapak Dr. Mursyid, S.Ag., M.Hi sebagai pembimbing I dan Bapak Muhammad Syu'ib, MH sebagai pembimbing II, karena dalam kesibukannya sebagai dosen di Fakultas Syari'ah dan Hukum juga senantiasa menyempatkan diri untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat selesai pada waktunya.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Bapak Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag., beserta stafnya, kepada Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si selaku ketua Program Studi (Prodi) Hukum

Ekonomi Syari'ah (HES), kepada sekretaris Prodi HES Bapak Edi Darmawijaya, M.Ag dan penasehat akademik Bapak Dr. Mursyid, S.Ag., M.Hi yang selalu memberikan kemudahan pada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dan juga membantu penulis dalam studi sejak awal semester hingga akhir. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada para dosen dan seluruh karyawan/wati yang ada di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah mengajar dan membantu penulis hingga dapat menyelesaikan semua urusan perkuliahan.

Rasa terima kasih dan penghargaan terbesar penulis hantarkan kepada keluarga tercinta, terutama kepada Almarhum Ayahanda tercinta Kariata, semoga kelak Allah pertemukan kembali di dalam jannah-Nya dan Ibunda tercinta Mardhiah Hasyim, yang telah membesarkan penulis seorang diri semenjak ayah tiada dengan penuh rasa cinta dan kasih sayang, yang selalu memberikan dukungan dari awal perkuliahan hingga akhir. Serta rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada anggota keluarga lainnya yaitu Muhammad Iqbal, Muhammad Afrizal S.Pdi yang telah memberikan dukungan dan motivasi yang luar biasa sehingga penulis tetap semangat dalam menyelesaikan perkuliahan. Dan terima kasih juga penulis ucapkan kepada sepupu tercinta Miftahul Jannah, yang telah menemani mama selama penulis mengikuti KPM di Aceh Selatan.

Terima kasih yang tulus juga penulis ucapkan kepada sahabat-sahabat seperjuangan Fadhila Rahmatika, Nurul Hikmah, Venny Firdayanti, Fina Anisa, Dona Rahmadona, Syarmila Sari, Lisna Safarni, Hardi Syah Hendra, Teuku Julianda, Muhammad Fajarul Aqsha, serta teman-teman angkatan 2013 lainnya atas kebersamaan dan motivasi dari awal perkuliahan hingga sekarang.

Terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada sahabat-sahabat Ferdianti, Shinwati, Bardiah, Fitrah Rizkia, Asria Arifa, Sufrisa Yusuf, Husna Mazaya, Maulidia Ulfa, Maulidia Safitri, dan Putri Ariska, yang telah menemani penulis sedari dulu baik suka maupun duka.

Meskipun banyak bantuan dari pihak lain, bukan berarti skripsi ini dianggap telah sempurna, sebaliknya skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis perlukan demi kesempurnaan karya ilmiah ini. Tiada harapan yang paling mulia selain permohonan penulis kepada Allah SWT agar setiap kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT dengan kebaikan, ganjaran, dan pahala yang setimpal. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis berharap agar tulisan ini dapat bermanfaat.

Banda Aceh, 5 Desember 2017

Penulis

Nurun Nisa
NIM: 121310034

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	j		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	Kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	
11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	H	
13	ش	Sy		28	ء	’	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ِ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ / ا	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	<i>ā</i>
◌ِ ي	<i>Kasrah dan ya</i>	<i>ī</i>
◌ُ ي	<i>Dammah dan waw</i>	<i>ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN SIDANG	
PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIASI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB SATU : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Penjelasan Istilah.....	6
1.5. Kajian Pustaka.....	7
1.6. Metode Penelitian.....	14
1.7. Sistematika Pembahasan	17
BAB DUA : KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM DAN MANAJEMEN RISIKO	
2.1. Konsep Kepemilikan dalam Islam	19
2.2. Manajemen Risiko	38
BAB TIGA : TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP MANAJEMEN RISIKO PEMBEBASAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS PEMBANGUNAN <i>FLY OVER</i> DI SIMPANG SURABAYA)	
3.1. Prosedur Pelaksanaan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan <i>Fly Over</i> di Simpang Surabaya Oleh Pemerintah Aceh.....	47
3.2. Upaya Pemerintah Dalam Menangani Penyelesaian Pembebasan Hak Milik Atas Tanah.....	55
3.3. Analisis Manajemen Risiko Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Menurut Konsep Kepemilikan Dalam Islam (<i>Al-Milk</i>).....	61
BAB EMPAT : PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	69
4.2 Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Fiqh muamalah pada dasarnya memiliki konsepsi tentang segala segi hajat hidup dalam bermuamalah. Didalamnya mengajarkan agar hidup dalam bermasyarakat tercapainya keadilan dan ihsan. Keadilan yang harus ditegakkan mencakup keadilan diri sendiri, keadilan hukum, keadilan sosial.¹ Dalam hidup bermasyarakat setiap orang memiliki kepentingan terhadap yang lain, dan setiap orang memiliki hak yang harus diperhatikan oleh orang lain, dan disaat yang sama pula ada kewajiban yang harus dilaksanakan terhadap orang lain. Hubungan antara hak dan kewajiban diatur dengan batasan-batasan yang telah ditentukan untuk menghindari bentrokan-bentrokan berbagai kepentingan.

Hubungan antara hak dan kewajiban ini sudah menjadi fitrah manusia dalam kehidupan bermasyarakat karena memang manusia tidak bisa hidup sendiri. Oleh sebab itu, Islam telah mengatur secara rinci tatanan kehidupan bagi pemeluknya. Untuk menjaga hubungan antara hak dan kewajiban ini agar tidak terjadi kesenjangan maka didalam Islam dikenal dengan istilah kepemilikan.

Konsep kepemilikan dalam Islam memberikan batasan-batasan yang telah diatur diantaranya, sebab-sebab kepemilikan (*milkiyah*), hapusnya hak milik, dan macam-macam kepemilikan.² Kepemilikan dalam Islam tidak mutlak, karena pemilik sesungguhnya adalah Allah SWT. Islam sangat menghormati hak milik pribadi, baik

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum Islam*, (Yogyakarta: Fak. Hukum UII, 1990), hlm. 28.

² Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Riski Putra, 2001), hlm. 12.

itu terhadap barang-barang konsumsi ataupun barang-barang modal. Namun pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan orang lain.³ Keadilan yang dapat melindungi keseimbangan antara batasan-batasan yang ditetapkan dalam sistem Islam untuk kepemilikan individu dan umum.⁴ Hubungan antara kepentingan individu dan kepentingan umum misalnya untuk pembangunan kepentingan umum, contohnya pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya.

Pembangunan *fly over* ini memiliki arti sangat signifikan, mengingat jalan tersebut kini semakin padat, sehingga pemerintah kota Banda Aceh membuat kebijakan membangun *fly over* demi kepentingan, keselamatan, dan kenyamanan masyarakat yang berlalu lintas. Pembangunan *fly over* ini telah dipercayakan kepada PT. Jaya Kontruksi dan PT Brantas Abi Praja oleh Pemerintah Aceh. Proyek *multiyears* tersebut menghabiskan dana 307,6 miliar yang berasal dari APBN. *Fly over* nantinya akan memiliki panjang 850,954 meter dengan lebar 17,5 meter yang terbagi dalam 8 bentang.⁵

Pembangunan *fly over* ini untuk sebagian masyarakat disambut gembira terutama yang berkendara, karena akan mempermudah dan untuk kenyamanan demi keselamatan dalam berlalu lintas. Namun proses pembangunan ini juga menimbulkan dampak sosial dan ekonomi terhadap sebagian masyarakat, salah satunya terkait pembebasan tanah oleh pemerintah kota (Pemko) Banda Aceh.

Berdasarkan pada Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang berbunyi: Pengadaan tanah untuk

³ Mustafa Edwin Nasution, dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Prenadia Media Group, 2006), hlm. 20.

⁴ *Ibid.*, hlm.24.

⁵ <http://www.bandaaceh.go.id/p/program-unggulan.html>, diakses pada tanggal 6 Februari 2017.

kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan-tahapan; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.⁶

Pelaksanaan pembebasan tanah oleh yang dilaksanakan oleh pemerintah Aceh disebutkan dan dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Serta mengenai prosedur pelaksanaannya merujuk pada Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Proses ganti rugi terhadap pembebasan hak milik atas tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah kota Banda Aceh merujuk pada Pasal 1 Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 disebutkan bahwa “Pengadaan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”⁷

Terkait pemilik tanah yang belum mau menerima uang biaya ganti rugi lahan untuk lokasi *fly over* dengan berbagai alasan, jika tahapan dan prosedur pembebasan tanah yang dilakukan sudah sesuai aturan tapi pemiliknya tidak mau menerima, pemerintah kota Banda Aceh sudah menitipkan uang ganti rugi tersebut di Pengadilan Negeri (PN), setelah itu diajukan surat permohonan kepada PN untuk pengosongan lahan dan toko yang mau dibebaskan untuk lokasi proyek tersebut.⁸

⁶ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, diakses pada tanggal 3 September 2017 pada situs: [UNDANG-UNDANG-NOMOR-2-TAHUN-2012.pdf](http://www.undp.go.id/UNDANG-UNDANG-NOMOR-2-TAHUN-2012.pdf)

⁷ Perpres Nomor 148 Tahun 2015, diakses pada tanggal 15 September 2017, dari situs: [Http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703](http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703).

⁸ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas), diakses pada tanggal 10 Februari 2017.

Terkait pembangunan *fly over* ini, ada beberapa masalah yang menjadi polemik selain masalah pembebasan tanah, selama proses pembangunannya pun aktifitas ekonomi masyarakat disekitar jadi terganggu. Ada sebagian masyarakat mengeluhkan keuntungan hasil dagang mereka menurun drastis.⁹ Lamanya proses pembangunan *fly over* tersebut disebabkan ada beberapa faktor yang menjadi masalah, sehingga menghambat kontraktor yang bekerja.¹⁰

Persoalan pembebasan tanah, pengadaan tanah atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu pejabat yang berwenang dan rakyat harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Dalam hal ini pemerintah harus bersikap transparansi dan menjelaskan secara rinci kepada masyarakat bahwa kegiatan pembangunan ini merupakan kepentingan umum, dan meminimalisir risiko-risiko yang ada sehingga tidak merugikan masyarakat, karena tugas pemerintah adalah untuk mensejahterakan rakyatnya.

Aceh merupakan masyarakat yang mayoritas penduduknya beragama Islam, maka sudah seharusnya baik pemerintah maupun masyarakat berpegang teguh terhadap ajaran agama Islam, karena Islam adalah agama yang mengatur seluruh sendi kehidupan manusia, baik dari segi ibadah, yaitu hubungan manusia dengan Tuhannya, maupun muamalah yaitu hubungan sesama manusia. Islam juga menawarkan sistem sosial yang bermartabat dan adil, kedatangannya membebaskan

⁹ Wawancara dengan Zulfan Hakim, Pemilik Toko Dendeng Aceh, Banda Aceh, tanggal 2 September 2016.

¹⁰ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/06/09/fly-over-masih-terkendala-lahan](http://aceh.tribunnews.com/2016/06/09/fly-over-masih-terkendala-lahan), diakses pada tanggal 10 Februari 2017.

golongan lemah dari aniaya golongan kuat. Manusia sebagai subyek hukum tidak dapat hidup sendiri di alam ini tanpa berhubungan dengan makhluk lainnya. Dalam kaitan dengan hal ini Islam datang dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik persoalan-persoalan muamalah yang dilalui oleh setiap manusia dalam kehidupan mereka.¹¹

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul : **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan *Fly Over* di Simpang Surabaya).**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya oleh pemerintah Aceh ?
2. Bagaimana upaya pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan hak milik atas tanah ?
3. Bagaimana manajemen risiko terhadap pembebasan hak milik atas tanah menurut konsep kepemilikan dalam Islam (*al-milk*)?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

¹¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. viii.

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan prosedur pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya oleh pemerintah Aceh
2. Untuk mengetahui upaya pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan hak milik atas tanah
3. Untuk mengetahui manajemen risiko terhadap pembebasan hak milik atas tanah menurut konsep kepemilikan dalam Islam (*al-milk*).

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk lebih mudah dalam memahami pembahasan ini, penulis terlebih dahulu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam tulisan ini sehingga pembaca terhindar dari kesalahpahaman terhadap istilah-istilah tersebut. Berikut istilah-istilah yang perlu dijelaskan.

1. Fiqh Muamalah

Secara etimologis fiqh mempunyai arti *al-fahmu* (paham), sedangkan secara definitif fiqh berarti “ilmu tentang hukum-hukum syar’i yang bersifat amaliah yang digali dan ditemukan dari dalil-dalil yang tafsili”.¹² Sedangkan kata muamalah secara etimologi adalah bentuk masdar dari kata *‘amala*, yang artinya saling bertindak, saling berbuat, dan saling beramal.¹³

Fiqh muamalah adalah hukum-hukum *syara’* yang bersifat praktis (alamiah) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi.¹⁴

2. Manajemen Risiko

¹² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 1.

¹³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 14.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 1.

Manajemen diartikan sebagai sebagai suatu rentetan langkah yang terpadu untuk mengembangkan suatu organisasi sebagai suatu sistem yang bersifat sosio-ekonomi-teknis.¹⁵ Risiko diartikan kemungkinan, bahaya, kerugian, akibat kurang menyenangkan dari suatu perbuatan usaha dan sebagainya.¹⁶

Manajemen risiko adalah suatu usaha untuk mengetahui, menganalisis, dan mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektivitas dan efisiensi yang lebih baik.¹⁷

3. Pembebasan Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan seperti yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah.¹⁸

Pembebasan hak atas tanah adalah *onteigening* yaitu pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya oleh pemerintah untuk dijadikan sarana kepentingan umum, pelaksanaan pencabutan hak tersebut disertai pembayaran ganti rugi, kepada orang atau pihak yang mempunyai hak atas tanah dan benda tersebut sebelumnya, dengan cara yang diatur berdasarkan undang-undang.¹⁹

1.5. Kajian Pustaka

Sepengetahuan penulis, bahwa hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan terdahulu belum ada yang secara spesifik meneliti dan membahas mengenai *Tinjauan*

¹⁵ M.karebet Widjajakusuma, M.Ismail Yusanto, *Pengantar Manajemen Syariat*, (Jakarta: Khairul Bayan, 2003), hlm. 14.

¹⁶ Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Eska Media), hlm. 618.

¹⁷ Panji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), hlm. 328.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 125.

¹⁹ Media BPR, *Pembebasan Tanah*, diakses pada tanggal 12 juli 2017, dari situs: Http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan_tanah.aspx.

Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan FlyOver di Simpang Surabaya).

Terdapat beberapa tulisan atau penelitian yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis lakukan yaitu skripsi tentang *Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah Dalam Pandangan Fiqh)*.²⁰ Skripsi ini disusun oleh Abdul Rahman mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta yang lulus pada tahun 2009. Dalam penelitian ini dijelaskan dampak perilaku pemerintah tidak relevan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, karena selalu terjadi konflik pembebasan tanah. Hal ini bukan karena rakyat menolak kepentingan pembangunan, kepentingan bisnis, kepentingan investasi atau kepentingan umum lainnya, tetapi karena prosedur hukum yang tidak terpenuhi seperti musyawarah dalam penentuan ganti rugi yang cenderung sepihak.

Salah satu efektifitas Perpres No. 65 Tahun 2006 yaitu lebih mempermudah masuknya investor asing, sehingga kekuatan modal yang akan bermain dalam penguasaan tanah di Indonesia. Dalam perspektif fiqh pemerintah boleh mendesak atau memaksakan terjadinya pemindahan hak oleh pihak pemilik atau pembebasan tanah. Namun dalam pembebasan tanah ini Pemerintah harus selalu memperhatikan aspek kemashlahatan untuk para warga yang tanahnya diambil alih, agar tidak terjadi kesenjangan dan ketimpangan sosial di kemudian hari.

Kemudian skripsi yang berjudul “*Kewenangan Pemerintah Dalam Pendaayagunaan dan Penertiban Lahan Terlantar di Montasik Ditinjau Menurut*

²⁰ Abdul Rahman, *Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah Dalam Pandangan Fiqh)*, 2009. Di akses pada tanggal 29 Oktober 2016, dari situs: [Http://repository.uinjkt.ac.id/space/bitstream/123456789/17751/1/ABDUL%20RAHMANFSH.pdf](http://repository.uinjkt.ac.id/space/bitstream/123456789/17751/1/ABDUL%20RAHMANFSH.pdf)

Hukum Islam".²¹ Yang disusun oleh Rina Mahyuddin, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, lulus pada tahun 2016. Pembahasan dalam skripsi ini menjelaskan tentang kewenangan pemerintah dalam pendayagunaan dan penertiban lahan terlantar di Montasik ditinjau menurut hukum Islam. *Ihya al-mawat* merupakan tanah pertanian atau membuatnya biasa dijadikan lahan pertanian dengan membuang semua bebatuan dan rerumputan, membuat saluran air dan menimbun dengan tanah yang cocok untuk pertanian serta memagarinya. Dasar hukum menghidupkan lahan terlantar adalah orang muslim dan tanah yang dihidupkan bukan tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain.

Dalam penelitian skripsi tersebut, penulis ingin mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktek lahan terlantar di desa Piyeung Bueng Daroh Kecamatan Montasik dan kewenangan pemerintah dalam pendayagunaan dan penertiban lahan terlantar di desa Piyeung Bueng Daroh Kecamatan Montasik.

Kemudian penelitian yang berjudul "*Pemanfaatan DAS Krueng Aceh Di Kecamatan Ingin Jaya Menurut Perspektif Milk Al-Daulah Dalam Fiqh Muamalah*".²² Yang disusun oleh Nazarni, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, jurusan Muamalah wal-Iqtishad, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, lulus pada tahun 2013. Penelitian ini menjelaskan tentang Pemanfaatan DAS Krueng Aceh di Kecamatan Ingin Jaya menurut Perspektif *Milk Al-Daulah*, dalam

²¹ Rina Mahyuddin, *Kewenangan Pemerintah Dalam Pendayagunaan Dan Penertiban Lahan Terlantar Di Montasik Ditinjau Menurut Hukum Islam*", (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN AR-Raniry, Banda Aceh, 2016.

²² Nazarni, *Pemanfaatan DAS Krueng Aceh Di Kecamatan Ingin Jaya Menurut Perspektif Milk Al-Daulah dalam Fiqh Muamalah*, (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, IAIN AR-Raniry, Banda Aceh, 2013.

konsep *Milk al-Daulah*, harta atau tanah milik negara diperbolehkan untuk dimanfaatkan oleh masyarakat dengan adanya izin dari pemerintah, dengan ketentuan pemanfaatan tersebut untuk kemashlahatan dan tidak membawa dampak negatif dan merugikan pihak lain. Masyarakat Ingin Jaya memanfaatkan Daerah Aliran Sungai (DAS) sesuai dengan konsep *Milk al-Daulah* yaitu untuk menanam palawija. Namun sebagian masyarakat memanfaatkannya tidak sesuai dengan konsep *Milk Al-Daulah* yaitu untuk membangun kandang-kandang ternak, mendirikan warung dan menjual belikan tanah DAS tanpa pengetahuan pemerintah setempat.

Kemudian skripsi yang berjudul “*Pemberian Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul)*”.²³ Skripsi ini disusun oleh Qodli Zaka Fatahillah mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang lulus pada tahun 2016. Yang menjadi latar masalah dalam skripsi ini adalah Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 menyebutkan “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”, dalam

²³ Qodli Zaka Fatahillah, *Pemberian Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul)*, 2016., Di akses pada tanggal 16 Oktober 2017, dari situs: [Http://digilib-uin-suka.ac.id/25151/1/12380073_BAB-atau-V_DAFTARPUSTAKA.pdf](http://digilib-uin-suka.ac.id/25151/1/12380073_BAB-atau-V_DAFTARPUSTAKA.pdf).

meningkatkan pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, pemerintah membangun proyek jalan jalur lalu lintas (JJLS).

Provinsi Yogyakarta menjadi salah satu wilayah yang dilalui pembangunan JJLS meliputi tiga wilayah, yaitu Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Kulon Prugo. Wilayah Kabupaten Gunung Kidul harus membebaskan tanah proyek JJLS itu sepanjang 82,25 km dengan lebar 14 hingga 24 meter. Pembangunan ini dilaksanakan di 8 kecamatan dari total seluruh 18 kecamatan yang berada di Kabupaten Gunung Kidul. Meliputi Kecamatan Panggang, Saptosari, Paliyan, Tanjungsari, Tepus, Rongkop, Girisubo Dan Purwasari. Sejak akhir tahun 2011 wilayah yang direncanakan adalah Kecamatan Saptosari meliputi Desa Monggol dan Desa Jetis.

Dari perjalanannya proses pengadaan tanah tersebut masih ada problematika, hingga akhir tahun 2012 wilayah Desa Jetis sepanjang 1 km belum dapat dibebaskan. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui proses pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah JJLS di Desa Jetis dan apa kendala-kendalanya.

Selanjutnya skripsi yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang (Studi Kasus Pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar)*".²⁴ Skripsi ini di susun oleh Sulaiman Affandy mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang lulus

²⁴ Sulaiman Affandy, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang (Studi Kasus Pemakaman San Diego Hills Dan Al-Azhar)*", 2015. Di akses pada tanggal 16 Oktober 2017, dari situs: [Http://digilib.uin-suka.ac.id/17353/1/BAB%20I%2C%20V%2C%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf](http://digilib.uin-suka.ac.id/17353/1/BAB%20I%2C%20V%2C%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf).

pada tahun 2015. Yang menjadi latar belakang masalah dalam skripsi tersebut yaitu sebagaimana yang diketahui jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda ataupun barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan yang pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah yang telah dibenarkan oleh *syara'* dan disepakati, dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.

Dalam jual beli ada rukun ada syarat yang harus dipenuhi agar jual beli tersebut sah, termasuk jual beli tanah pemakaman modern *sandiego hills memorial garden* dan *al-azhar memorial garden* yang ada di Kabupaten Karawang, dimana objek yang diperjualbelikan adalah tanah kavling untuk lahan pemakaman dengan konsep taman asri, modern, dan profesional yang bervariasi mulai dari Rp. 25.500.000 sampai yang paling mahal Rp. 2.000.000.000, sehingga dengan harga yang fantastis tersebut banyak terjadi kontravensi di kalangan ulama fiqh yang akhirnya MUI mengeluarkan fatwa yang mengharamkan praktik jual beli tersebut, akan tetapi dalam hukumnya MUI memberi catatan bahwa jual beli tersebut boleh kalau rukun dan syarat jual belinya terpenuhi.

Maka dalam skripsi tersebut penulis mencoba mengkaji bagaimana praktik jual beli tanah pemakaman *sandiego hills memorial garden* dan *al-azhar memorial garden* tersebut dari perspektif hukum Islam dan apakah dalam praktik jual beli tersebut sudah terpenuhi syarat dan rukunnya.

Kemudian skripsi yang berjudul "*Pengadaan Lahan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Muamalat (Studi Pengadaan Tanah Untuk*

Pembangunan Bandara di Kecamatan Temon Kulon Progo)”.²⁵ Skripsi ini di susun oleh Arum Asmawati mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang lulus pada tahun 2017. Pembahasan dalam skripsi ini tentang pengadaan tanah adalah suatu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam pengadaan tanah yang terjadi di Kecamatan Temon masyarakat secara tidak langsung dipaksa menjual tanahnya untuk pembangunan bandara baru di lima desa di Kecamatan Temon Kulon Progo yaitu Desa Glagah, Palihan, Jangkar, Sindutan, dan Kebon Rejo dengan harga yang tidak layak bahkan tidak sesuai dengan harga pasaran sekarang.

Lokasi rencana pembangunan bandara baru di Kulon Prugo tersebut sebagian besar tanahnya digunakan sebagai lahan pertanian dengan hasil untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari keluarganya. Pengadaan tanah dalam pembangunan bandara ada masyarakat menerima, menolak, bahkan netral. Namun, dalam masalah besar ganti kerugian masyarakat yang terdampak masih belum merasa puas dikarenakan harga yang diberikan belum layak dan belum adil.

Berdasarkan uraian hasil penelitian ini, penulis belum menemukan penelitian yang serupa dan sama dengan yang penulis lakukan. Sehingga penelitian tentang *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Simpang Surabaya)* sangatlah

²⁵ Arum Asmawati, *Pengadaan Lahan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Muamalat (Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kecamatan Temon Kulon progo)*, 2017. Di akses pada tanggal 17 Oktober 2017, dari situs: [Http://digilib.uin-suka.ac.id/25151/1/12380073_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf](http://digilib.uin-suka.ac.id/25151/1/12380073_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf).

diperlukan, agar masyarakat dapat memahami kedudukan hukum baik dari sudut pandang undang-undang, maupun dalam pandangan Islam.

1.6. Metode Penelitian

Setiap penulisan karya ilmiah selalu memerlukan data-data yang akurat, objektif dan tepat. Langkah-langkah yang akan ditempuh adalah sebagai berikut:

1.6.1. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang berhubungan dengan objek kajian yang berupa data primer dan sekunder penulis melakukan penelitian dengan metode pengumpulan data penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*).

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala obyektif yang terjadi di lokasi tersebut.²⁶ Penelitian lapangan merupakan metode pengumpulan data primer yang penulis lakukan terhadap objek penelitian, yaitu meneliti tinjauan fiqh muamalah terhadap manajemen risiko pembebasan hak milik atas tanah (studi kasus pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya). Penulis tetap berupaya memperoleh data yang sebenarnya untuk penelitian ini yaitu dengan mengumpulkan data-data atau fakta yang terjadi di lokasi melalui wawancara secara sistematis dan berlandaskan dengan objek penelitian.

²⁶ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 96.

2. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yaitu suatu penelitian yang dilakukan di ruang perpustakaan untuk menghimpun dan menganalisis data yang bersumber dari perpustakaan.²⁷ Penelitian kepustakaan dalam penelitian ini penulis lakukan untuk pengumpulan data sekunder, sebagai landasan untuk mengambil data dan kaitannya dengan penulisan skripsi ini.

Penelitian kepustakaan penulis lakukan dengan menelaah dan mempelajari serta menggunakan buku-buku, kitab fiqh, artikel, brosur, jurnal, dokumen, koran, dan situs website yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun buku-buku yang dipelajari oleh peneliti adalah buku-buku yang berkaitan dengan apa yang diteliti seperti buku mengenai Undang-undang Hukum Agraria, buku-buku Fiqh Muamalah, buku-buku Ushul Fiqh serta buku-buku lainnya.

1.6.2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah langkah yang sangat penting dalam penelitian ilmiah, karena pada umumnya data yang telah dikumpulkan digunakan sebagai referensi pada penelitian.²⁸

Dalam pengumpulan data, teknik yang penulis gunakan adalah:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.²⁹ Wawancara dilakukan dengan

²⁷ *Ibid.*, hlm 95

²⁸ Moh nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia,2003), hlm. 174.

²⁹ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*,... hlm. 105.

menanyakan beberapa pertanyaan kepada responden yang dianggap tepat untuk memberikan keterangan-keterangan tentang penelitian ini.

b. Studi Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau yang berupa catatan, buku, surat kabar, dan agenda yang berkaitan dengan masalah penelitian.³⁰

Studi dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data tertulis mengenai gambaran umum proses pembebasan tanah dan tinjauan fiqh muamalah terhadap manajemen risiko pembebasan hak milik atas tanah (studi kasus pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya).

Seluruh data penelitian yang telah diperoleh, diolah menjadi suatu pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada dengan didukung oleh teori-teori yang telah dipelajari.

1.6.3. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan maupun penelusuran kepustakaan, akan dijelaskan melalui metode deskriptif-analisis. Metode deskriptif-analisis yaitu penelitian terhadap fakta-fakta yang ada saat sekarang dan melaporkannya seperti apa yang terjadi. Pada umumnya tipe penelitian deskriptif berkaitan dengan opini atau pendapat umum, peristiwa, prosedur atau proses.³¹

Penulis berusaha menggambarkan permasalahan berdasarkan data yang dikumpulkan, dengan tujuan memberikan gambaran mengenai fakta yang ada di

³⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktis)*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 274.

³¹ Marzuki Abubakar, *Metodologi Penelitian*, (Banda Aceh, 2013), hlm 9.

lapangan secara objektif. Kemudian penulis menganalisis permasalahan tersebut dari segi tinjauan fiqh muamalah.

Kemudian data-data tersebut disusun menjadi suatu pembahasan untuk menjawab permasalahan penelitian mengenai *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Simpang Surabaya)*.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berpedoman pada buku pedoman *Panduan Penulisan Skripsi Dan Laporan Akhir Studi Mahasiswa*, yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh tahun 2013.

1.7. Sistematika Pembahasan

Penulisan karya tulis ilmiah ini penulis mengelompokkan kedalam empat bab. Bab satu merupakan bab pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua membahas tentang konsep kepemilikan dalam Islam (*al-milk*), meliputi pengertian hak milik, sebab-sebab kepemilikan (*milkiyah*), hapusnya hak milik, landasan hukum Islam terhadap kepemilikan. Kemudian membahas konsep manajemen risiko, sumber-sumber risiko, proses-proses manajemen risiko.

Bab tiga merupakan inti yang membahas tentang tinjauan fiqh muamalah terhadap manajemen risiko pembebasan hak milik atas tanah (studi kasus pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya) meliputi; prosedur pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya, upaya

pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan hak milik atas tanah, serta analisis manajemen risiko terhadap pembebasan hak milik atas tanah menurut konsep kepemilikan dalam Islam (*al-milk*).

Bab empat merupakan bab penutup dari keseluruhan skripsi ini yang berisi kesimpulan dan saran-saran dari penulis menyangkut permasalahan penelitian yang berguna seputar topik pembahasan.

BAB DUA

LANDASAN TEORI KEPEMILIKAN DALAM ISLAM DAN MANAJEMEN RISIKO

2.1. Konsep Kepemilikan dalam Islam

2.1.1. Pengertian Hak Milik

Kata hak berasal dari bahasa Arab *al-ḥaqq*, yang secara etimologi mempunyai beberapa pengertian yang berbeda, diantaranya berarti; milik, ketetapan dan kepastian, menetapkan dan menjelaskan, bagian (kewajiban), dan kebenaran.¹

Contoh *al-ḥaqq* yang diartikan dengan ketetapan dan kepastian terdapat dalam al-Quran surat Yasin ayat 7:

لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَىٰ أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ ﴿٧﴾

Artinya: “*Sesungguhnya telah pasti berlaku perkataan (ketentuan Allah) terhadap kebanyakan mereka, karena tidak beriman.*” (QS. Yasin: 7)

Contoh *al-ḥaqq* yang diartikan dengan menetapkan dan menjelaskan tercantum dalam al-Quran surat al-Anfal ayat 8:

لِيُحِقَّ الْحَقَّ وَيُبْطِلَ الْبَاطِلَ وَلَوْ كَرِهَ الْمُجْرِمُونَ ﴿٨﴾

Artinya : “*Agar Allah menetapkan yang hak (Islam) dan membatalkan yang batil (syirik)...*” (QS. Al-Anfal: 8)

Contoh *al-ḥaqq* yang diartikan dengan bagian (kewajiban) yang terbatas tercantum dalam al-Quran surat al-Baqarah ayat 241:

¹ Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 45.

وَلِلْمُطَلَّقَاتِ مَتَاعٌ بِالْمَعْرُوفِ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ ﴿٢٤١﴾

Artinya: "Kepada wanita-wanita yang diceraikan (hendaklah diberikan mut'ah oleh suaminya) menurut yang makruf sebagai suatu kewajiban bagi orang-orang bertakwa." (QS. Al-Baqarah: 241)

Contoh *al-haqq* yang diartikan dengan kebenaran sebagai lawan dari kebatilan tercantum dalam al-Quran Surat Yunus ayat 35:²

قُلْ هَلْ مِنْ شُرَكَائِكُمْ مَنْ يَهْدِي إِلَى الْحَقِّ قُلِ اللَّهُ يَهْدِي لِلْحَقِّ أَفَمَنْ يَهْدِي إِلَى الْحَقِّ أَحَقُّ أَنْ يُتَّبَعَ أَمْ لَا يَهْدِي إِلَّا أَنْ يَهْدِيٰ ۗ فَمَا لَكُمْ كَيْفَ تَحْكُمُونَ ﴿٣٥﴾

Artinya: "Katakanlah; Apakah diantara sekutu-sekutumu ada yang menunjuki kepada kebenaran? Katakanlah "Allah-lah yang menunjuki kepada kebenaran. Maka apakah orang-orang yang menunjuki kepada kebenaran itu lebih berhak diikuti atautkah orang yang tidak dapat memberi petunjuk kecuali (bila) diberi petunjuk ? Mengapa kamu (berbuat demikian) ? bagaimanakah kamu mengambil keputusan ?" (QS. Yunus: 35)

Dalam terminologi fiqh, terdapat beberapa pengertian hak yang dikemukakan oleh para ulama fiqh seperti yang dijelaskan dalam bukunya Nasrun Haroen (2007) , diantaranya adalah yang dijelaskan oleh Wahbah Zuhaily mengartikan hak sebagai "suatu hukum yang telah ditetapkan secara syara". Kemudian, menurut Syeikh Ali al-Khafif, tokoh fiqh asal Mesir, mendefinisikan hak dengan "kemaslahatan yang diperoleh secara syara". Selanjutnya ulama fiqh lainnya yaitu Mustafa Ahmad Zarqa mendefinisikan hak dengan "kekhususan yang ditetapkan syara' atas sesuatu

² Ibid., hlm. 45.

kekuasaan". Sedangkan menurut Ibn Nujaim, beliau mengartikan hak dengan "*sesuatu kekhususan yang terlindung*".³

Definisi yang dikemukakan oleh Mustafa Ahmad Zarqa dan Ibn Nujaim masih dalam bukunya Nasrun Haroen (2007) mencakup berbagai macam hak, seperti hak Allah terhadap hamba-Nya (shalat, puasa, dan lain-lain), hak-hak yang mencakup perkawinan, hak-hak umum, seperti hak-hak negara, harta benda, dan nonmateri seperti hak perwalian atas seseorang. Berdasarkan definisi yang dikemukakan para ulama fiqh diatas, sumber hak adalah *syara'*, yaitu Allah SWT. Karena Dia-lah *al-Hakim* (pembuat hukum) dan dari-Nyalah datangnya syariat.⁴ Dari definisi diatas pula, dapat dipahami bahwa hak adalah suatu ketetapan, kepastian, kepentingan yang terdapat pada setiap individu dari Allah, yang harus ditaati dan dihormati oleh setiap manusia guna tercapainya kemakmuran serta kesejahteraan dalam hubungan bermasyarakat.

Adapun pengertian milik berasal dari bahasa Arab yaitu *al-milk*, secara etimologis yaitu penguasaan terhadap sesuatu, *al-milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). *Al-milk* dapat diartikan dengan memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya.⁵

Secara terminologis *al-milk* yaitu kekhususan terhadap pemilik suatu barang menurut *syara'* untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaat selama tidak ada penghalang *syar'i*.⁶ *Milk* merupakan suatu ikhtisas yang menghalangi yang

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 2.

⁴ *Ibid.*, hlm 2

⁵ Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Riski Putra, 2001), hlm. 11.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 66.

lain, menurut *syara'* yang membenarkan si pemilik ikhtisas itu bertindak terhadap barang yang miliknya sekehendaknya, kecuali ada penghalang.⁷

Menurut Muhammad Abu Zahra dalam bukunya Muhammad Hasbi Ash-Siddieqy (2001) mendefinisikan *al-milk* adalah pengkhususan seseorang terhadap pemilik sesuatu benda menurut *syara'* untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat *syara'*. Dengan kata lain, apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut *syara'*. Orang tersebut bebas bertindak terhadap harta yang sudah dimiliki, yaitu penguasaan terhadap harta dan dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut kecuali adanya halangan *syara'* yang menghalanginya.⁸

Dari definisi diatas dapat disimpulkan hak milik merupakan suatu ketetapan, kepentingan, kepastian, yang terdapat pada diri seseorang dari Allah SWT, dan orang tersebut dapat bertindak hukum terhadap haknya, yang menghalangi orang atau pihak lain untuk memiliki dan memanfaatkannya, dan hal tersebut harus dihormati dan ditaati oleh setiap individu. Namun, kepemilikan dalam Islam tidak mutlak, karena pemilik sesungguhnya adalah Allah SWT.

2.1.2. Sebab-Sebab Kepemilikan (*Milkiyah*)

Sebab-sebab *tamalluk* (memiliki) yang ditetapkan *syara'* ada empat yaitu melalui; *ikhrāzul mubāhāt*, *al-'uqūd* (aqad), *al-khalāfiyah* (pewarisan), dan *at-tawalludu minal mamlūk* (berkembang biak).⁹ Sedangkan menurut pasal 18 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, benda dapat diperoleh dengan cara pertukaran,

⁷ Muhammad Hasbi Ash-Siddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*,... hlm. 11.

⁸ *Ibid.*, hlm. 11.

⁹ *Ibid.*, hlm. 12

pewarisan, hibah, jual beli, *luqathah*, wakaf, dan cara lain yang dibenarkan menurut syariah.¹⁰

Berikut ini akan dijelaskan pengertian tentang *ikhrāzul mubāhāt*, *al-‘uqūd* (aqad), *al-khalāfiyah* (pewarisan), dan *at-tawalludu minal mamlūk* (berkembang biak)

1. *ikhrāzul mubāhāt* (Menimbulkan Kebolehan)

ikhrāzul mubāhāt berasal dari dua kata *ikhrāz* dan *mubah* (boleh), yang dimaksud dengan *ikhrāz* adalah menguasai suatu harta atau benda dengan maksud memiliki. Sedangkan yang dikatakan *mubah* itu ialah harta yang tidak masuk ke dalam milik yang dihormati (milik seseorang yang tidak sah) dan tak ada pula suatu penghalang yang dibenarkan *syara’* untuk memilikinya. yang dikatakan *mubah*, seperti air yang tidak dimiliki seseorang, rumput dan pepohonan di hutan belantara yang tidak dimiliki orang, binatang buruan dan ikan-ikan dilaut. Ini semuanya barang-barang yang *mubah*. Semua orang dapat memiliki apa yang sebutkan itu. Apabila dia telah menguasai dengan maksud memiliki, menjadi miliknya. Penguasaan terhadap harta yang *mubah* dalam fiqh Islam mempunyai arti yang khusus, yaitu merupakan asal dari suatu pemilikan tanpa adanya ganti rugi.¹¹ Ada dua syarat menguasai benda dengan jalan *ikhrāz*, yaitu:

- a. Benda itu tidak dikuasai orang lain lebih dahulu

Benda *al-mubāhāt* yang belum di-*ikhrāz* -kan oleh orang lain. Umpamanya seseorang mengumpulkan air hujan dalam suatu wadah dan dibiarkan, tidak

¹⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*,... hlm. 68.

¹¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 32.

diangkat ke tempat yang lain, maka orang lain tidak berhak lagi mengambil air dalam wadah itu, karena air tersebut tidak lagi merupakan benda mubah lantaran telah dikuasai oleh seseorang. Ini sesuai dengan kaidah yang berkata: barang siapa mendahului orang lain sesuatu yang mubah bagi semua orang, maka sesungguhnya ia telah memilikinya.

b. Adanya niat untuk memiliki (*tamalluk*)

Jikalau seseorang memperoleh sesuatu benda mubah, dengan tidak maksud memilikinya, tidaklah benda itu menjadi miliknya. Umpanya seorang pemburu meletakkan jaring (perangkap) lalu terjertlah seekor binatang buruan, maka jika ia meletakkan jaringnya sekedar mengeringkan jaring itu, tidaklah dia berhak memiliki binatang buruan yang terjert oleh jaringnya. Orang lain masih boleh mengambil binatang itu dan memilikinya. Dan yang mengambil itulah dipandang *muhriz*, bukan pemilik barang.¹²

2. *Al-'Uqūd* (Akad)

Akad adalah pertalian *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syarat yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Akad tersebut menimbulkan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung dengan akad.¹³

'Uqūd dari segi penyebab, yang menjadikannya sebab *milkiyah* atau *malakiyah*, dibagi menjadi dua:

a. *'Uqūd Jabariyah*,

¹² Muhammad Hasbi Ash-Siddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*,... hlm. 13.

¹³ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2002), hlm. 15.

'Uqūd Jabariyah yaitu akad-akad yang harus dilakukan berdasarkan kepada keputusan hakim, seperti menjual harta orang yang berhutang secara paksa. Maka penjualan itu sah walaupun dia menjual karena paksa oleh hakim, dan hakim memaksa menjual barang itu untuk membayar hutang kepada orang lain. Termasuk kedalam *'Uqūd* ini adalah *tamalluk jabry*: seperti *syuf'ah*.

b. *Istimlak*

Istimlak untuk maslahat umum. Umpamanya tanah-tanah yang disamping masjid, kalau diperlukan untuk masjid dan pemilik harus menjualnya. Ini dikatakan *tamalluk bil jabri* (pemilikan dengan paksa).¹⁴

3. *Al-Khalāfiyah* (Pewarisan)

Khalāfiyah adalah bertempatnya seseorang atau sesuatu yang baru di tempat yang lama yang telah hilang, pada berbagai macam rupa hak. Dengan kata lain bergantinya kepemilikan seseorang terhadap suatu barang kepada orang lain atas barang tersebut.¹⁵

Khalāfiyah ada dua macam yaitu:

a. *Khalāfiyah syakhsy 'an syakhsy*

Khalāfiyah syakhsy 'an syakhsy disebut juga dengan istilah *irts*, *irts* adalah *Khalāfiyah* dimana si waris menempati tempat si *muwaris* dalam memiliki harta-harta yang ditinggalkan oleh si muwaris, yang dinamakan *tarikah* (harta peninggalan). Maka apabila seseorang yang meninggal tidak meninggalkan harta atau harta itu kurang dari jumlah hutangnya, maka si waris tidak

¹⁴ Muhammad Hasbi Ash-Siddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*,... hlm. 14.

¹⁵ *Ibid.*, hlm 14.

bertanggung jawab terhadap hutang itu. Karena *irts* sebab bagi memiliki harta, bukan sebab membayar hutang. Karena inilah tidak diharuskan membayar hutang-hutang si *muwarits*.

b. *Khalāfiyah syai'an sya'in*

Khalāfiyah syai'an sya'in disebut juga dengan istilah *tadlmin*, atau *ta'widl* (menjamin kerugian), yaitu apabila seseorang merugikan milik orang lain, atau menyerobot barang orang lain, kemudian rusak di tangannya, atau hilang, maka dalam keadaan ini wajiblah dibayar harganya dan diganti kerugian-kerugian si pemilik harta. Dengan kata lain disebut juga sebagai *tadlmin* atau *ta'widl* (menjamin kerugian).¹⁶

4. *At-Tawalludu Minal Mamlūk* (Berkembang Biak)

Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, ialah segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda itu. Contoh anak binatang menjadi milik pemilik binatang, bulu domba menjadi milik pemilik domba dan sebagainya.¹⁷

Sebab-sebab kepemilikan yang dijelaskan diatas merupakan cara memperoleh harta dengan cara-cara yang diridhai Allah dan tidak menzalimi orang lain. Dan ini merupakan aktivitas manusia yang termasuk dalam kategori ibadah muamalah (mengatur hubungan antar sesama manusia). Kaidah fikihnya adalah hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya.¹⁸

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 15

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 15

¹⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*,... hlm. 6.

2.1.3. Macam-Macam Kepemilikan

Para ulama fiqh membagi kepemilikan dalam dua bentuk, yaitu :

1. *Al-Milk at-Tamm* (Milik Sempurna)

Al-milk at-tamm (milik sempurna) yaitu apabila materi dan manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta itu di bawah penguasaannya. Milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dibatasi waktu dan tidak boleh digugurkan orang lain. Misalnya, seseorang memiliki sebuah rumah, maka ia berkuasa penuh terhadap rumah itu dan boleh ia manfaatkan secara bebas. Contoh lainnya, seseorang memiliki sebuah kebun, maka ia berkuasa penuh terhadap kebun tersebut dan boleh ia manfaatkan secara bebas.¹⁹

Ada beberapa ciri khusus *al-milk at-tamm* yang dikemukakan oleh para ulama fiqh, yaitu:

- a. Sejak awal, kepemilikan terhadap materi dan terhadap manfaat harta itu bersifat sempurna
- b. Kepemilikannya tidak didahului oleh sesuatu yang dimiliki sebelumnya, artinya materi dan manfaatnya sudah ada sejak kepemilikan benda itu.
- c. Kepemilikannya tidak dibatasi waktu.
- d. Kepemilikannya tidak boleh digugurkan.
- e. Apabila kepemilikan itu kepunyaan bersama, maka masing-masing orang dianggap bebas menggunakan miliknya, sebagaimana milik mereka masing-masing.²⁰

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 68.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 68.

2. *Al-Milk an-Naqish* (Milik yang Tidak Sempurna),

Al-milk an-naqish (milik yang tidak sempurna) yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai orang lain, seperti sawah seseorang yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain melalui wakaf, atau rumah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain, baik melalui sewa menyewa maupun peminjaman.²¹

Adapun beberapa ciri khusus *al-milk an-naqish* yang dikemukakan oleh para ulama, yaitu:

- a. Boleh dibatasi waktu, tempat, dan sifatnya.
- b. Tidak boleh diwariskan menurut ulama hanafiah, karena manfaat tidak termasuk harta dalam pengertian mereka, sedangkan jumhur ulama membolehkannya, seperti pewarisan pemanfaatan rumah kepada seseorang.
- c. Orang yang akan memanfaatkan harta itu dapat menuntut harta itu dari pemiliknya dan apabila harta itu telah diserahkan oleh pemiliknya, kepada orang yang akan memanfaatkannya, maka harta itu menjadi amanah di tangannya dan ia dikenakan ganti rugi apabila bertindak sewenang-wenang terhadap harta itu.
- d. Orang yang memanfaatkan harta itu berkewajiban mengeluarkan biaya pemeliharaannya, seperti hewan ternak harus diberi makan, dan mobil harus dibersihkan dan diisi bensinnya dan diganti olihnya, dan seterusnya.
- e. Orang yang memanfaatkan barang itu berkewajiban untuk mengembalikan harta itu apabila diminta kembali oleh pemiliknya, kecuali apabila orang

²¹ *Ibid.*, hlm. 69.

orang yang memanfaatkan harta itu mendapat mudarat dengan pengembalian harta itu. Misalnya apabila lahan yang dimanfaatkan itu adalah sawah lalu ketika padi yang ditanam di sawah itu belum layak panen, pemilik sawah meminta kembali sawahnya. Dalam hal ini, karena padi belum boleh dipanen, maka harta itu belum boleh dikembalikan kepada pemiliknya, sekalipun ia minta, karena kalau sawah itu dikembalikan berarti padinya harus dipanen, sedangkan padi itu belum layak panen. Jika dipaksakan akan membawa mudarat bagi pemilik padi yang memanfaatkan sawah itu.²²

2.1.4. Berakhirnya *al-Milk*

Ada beberapa sebab yang menyebabkan berakhirnya *al-milk at-tamm*, menurut pakar fiqh, yaitu:

- a. Pemilik meninggal dunia, sehingga seluruh miliknya berpindah tangan kepada ahli warisnya maupun wasiat terhadap pihak lain.
- b. Harta yang dimiliki itu rusak atau hilang, ketika harta yang dimiliki hilang, misalnya terjatuh dan tidak dapat ditemukan kembali dalam jangka waktu satu tahun ataupun lebih. Maka pada saat itu pula hak milik terhadap barang tersebut terhapuskan.
- c. Pelepasan hak milik melalui transaksi, misalnya jual beli. Jika sudah terjadi akad jual beli yaitu ijab dan qabul terhadap suatu harta, maka saat itu pula kepemilikan terhadap suatu harta berakhir dan teralihkan menjadi hak orang lain.

²² *Ibid.*, hlm. 69.

- d. Berakhirnya suatu kepemilikan apabila kepemilikan terhadap harta tersebut diberikan kepada orang lain, seperti sedekah, zakat, hadiah, hibah, wasiat, pajak, dan lain-lain.²³

Sedangkan *al-milk an-naqish* atau pemilikan terhadap manfaat suatu harta akan berakhir, menurut ulama fiqh, dalam perkara-perkara sebagai berikut:

- a. Habisnya masa berlaku pemanfaatan itu, seperti pemanfaatan sawah, padinya sudah dipanen.
- b. Barang yang dimanfaatkan itu rusak atau hilang, seperti runtuhnya rumah yang dimanfaatkan.
- c. Orang yang memanfaatkannya wafat, menurut ulama hanafiah, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama manfaat dapat diwariskan, karena manfaat termasuk harta.
- d. Wafatnya pemilik harta itu. Apabila pemilikan manfaat itu dilakukan melalui *al-i'arah* (pinjam-meminjam) dan *al-ijarah* (sewa menyewa) menurut ulama hanafiyah. Karena akad *al-ijarah* bagi mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, baik pinjam meminjam, maupun sewa menyewa tidak berhenti masa lakunya apabila pemiliknya meninggal karena kedua akad ini, menurut mereka, boleh diwariskan.²⁴

2.1.5. Landasan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan

Prinsip dasar dalam persoalan muamalah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat manusia, dengan mempertimbangkan dan memperhatikan

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm 35.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 35.

berbagai situasi dan kondisi yang mengitari manusia itu sendiri. Berdasarkan kaidah fikih berbagai jenis muamalah hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya.²⁵ Kaidah fikih berlandaskan pada firman Allah, yaitu dalam al-Quran surat al-Baqarah ayat 198:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ
فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِندَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَانَكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّنْ
قَبْلِهِ لَمِنَ الضَّالِّينَ ﴿١٩٨﴾

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari ‘Arafat, berzikirlah kepada Allah di Masy’arilharam, dan berzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang di tunjukkan-Nya kepadamu, dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat”. (QS. Al-Baqarah: 198)

Namun demikian, sekalipun pada prinsipnya berbagai jenis muamalah dibolehkan selama tidak dijumpai dalil yang melarangnya, berbagai jenis muamalah yang diciptakan dan dilaksanakan oleh umat Islam tidak bisa terlepas dari sikap pengabdian kepada Allah SWT. Dengan demikian, kaidah-kaidah umum yang berkaitan dengan muamalah tersebut harus diperhatikan dan dilaksanakan. Kaidah-kaidah umum yang diterapkan *syara'* yang dimaksud di antaranya adalah:

- a. Seluruh tindakan muamalah tersebut tidak terlepas dari nilai-nilai ketuhanan.

Artinya, apapun jenis muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus senantiasa dalam rangka mengabdikan kepada Allah dan senantiasa berprinsip bahwa Allah selalu mengontrol dan mengawasi tindakan tersebut. Hal ini dapat dipahami dari firman Allah dalam al-Quran surat az-Zariyat ayat 56:

²⁵ *Ibid.*, hlm. ix.

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ ﴿٥٦﴾

Artinya: “Dan aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka mengabdikan kepada-Ku.” (Q.S. az-Zariyat: 56)

Implikasinya adalah seluruh persoalan-persoalan keduniaan yang dilakukan harus selalu mempertimbangkan persoalan-persoalan keakhiratan memperhatikan keseimbangan nilai kebendaan dengan nilai kerohanian. Seluruh tindakan muamalah tersebut tidak terlepas dari nilai-nilai kemanusiaan dan dilakukan dengan mentengahkan akhlak yang terpuji, sesuai dengan kedudukan manusia sebagai khilafah Allah di bumi.

- b. Melakukan pertimbangan atas kemaslahatan pribadi dan kemaslahatan masyarakat. Jika memang untuk memenuhi kemaslahatan bersama harus mengorbankan kemaslahatan individu, maka hal itu boleh dilakukan. Islam mengakui kepentingan dan kemaslahatan individu pada harta serta mengakui hak individu untuk memiliki harta, namun Islam juga mengakui dan mempertimbangkan kemaslahatan publik dan mengakui haknya dalam kepemilikan. Sehingga dengan begitu, kepemilikan individu bisa berdampingan secara harmonis dengan kepemilikan publik dan kepemilikan negara di bawah naungan payung Islam.²⁶ Islam telah menetapkan adanya hak milik perseorangan terhadap hak milik yang dihasilkan dengan cara-cara yang dihasilkan *syara'*. ada barang-barang *dharuri*-nya untuk kepentingan masyarakat seluruhnya, seperti jalan-jalan, irigasi, tempat-tempat

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; wa adillatuhu jilid 7*, Terjemah: Abdul Hayyie al-Kattani.dk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 58.

peribadatan.²⁷ Publik berhak mengambil alih kepemilikan individu atau melakukan perbaikan, revisi, dan regulasi terhadapnya ketika itu memang menjadi tuntutan kemaslahatan umum.²⁸ Firman Allah SWT dalam al-Quran surat al-Isra' ayat 29, yang berbunyi:

وَلَا تَجْعَلْ يَدَكَ مَغْلُولَةً إِلَىٰ عُنُقِكَ وَلَا تَبْسُطْهَا كُلَّ الْبَسْطِ فَتَقْعُدَ مَلُومًا
 مُحْسُورًا

Artinya: “*dan janganlah engkau jadikan tanganmu terbelenggu pada lehermu dan janganlah (pula) engkau terlalu mengulurkannya (sangat pemurah) nanti kamu menjadi tercela dan menyesal*”.
 (Q.S.Al-Isra’: 29).

Kemudian firman Allah SWT dalam al-Quran surat al-Baqarah ayat 148 yang berbunyi:

فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ ...

Artinya: “*...Maka berlomba-lombalah kamu (dalam berbuat) kebaikan.*”
 (QS. Al-Baqarah: 148)

Hal ini menunjukkan Allah SWT memerintahkan kita untuk berlomba-lomba berbuat kebajikan, ini menunjukkan bahwa setiap kali suatu hal atau perkara itu lebih baik, maka kita diperintahkan untuk bersegera kepadanya.

²⁷ H.A. Djazuli, *Fiqh Siyasa: Implementasi Kemaslahatan Umat Dalam Rambu-Rambu Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm 211.

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; wa adillatuhu jilid 7,...* hlm. 58

Rasulullah SAW bersabda:²⁹

الْأَناسُ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْكَلْبِ وَالْمَاءِ وَالنَّارِ

Artinya: “Manusia berserikat (bersama-sama memiliki) dalam tiga hal; Air, padang rumput, dan api”. (H.R. Abu Daud).

Kemudian dalam suatu riwayat yang lain, Rasulullah SAW bersabda:³⁰

حَدِيثُ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : لِأَنَّ يَمْنَحَ الرَّجُلُ أَخَاهُ أَرْضَهُ خَيْرٌ لَهُ مِنْ أَنْ يَأْخُذَ عَلَيْهَا خَرْجًا مَعْلُومًا .

Artinya: “diriwayatkan dari Ibnu Abbas Ra, dia telah berkata; Rasulullah SAW telah bersabda; “Sesungguhnya jika seseorang memberikan tanah kepada saudaranya, maka hal itu lebih baik daripada memungut hasil tertentu sebagai imbalan atas penyewaan tanah tersebut”. (H.R. Muttafaq ‘Alaih).

Menurut Mustafa Ahmad az-Zarqa’ dalam bukunya Nasrun Haroen (2007), kebebasan seseorang dalam bertindak terhadap milik pribadinya dibatasi oleh hal-hal yang terkait dengan kepentingan umum. Menurutnya, setiap orang bebas untuk mencari harta sebanyak-banyaknya, tetapi cara mendapatkan harta itu tidak boleh melanggar aturan *syara*’ dan merugikan kepentingan orang lain, baik pribadi maupun masyarakat.³¹ Adapun hak kepemilikan dalam perspektif Islam, itu merupakan kecenderungan dan naluri alamiah serta hak individu yang diakui oleh syariat serta dilindungi oleh agama-agama

²⁹ Sulaiman bin al-Asy’ats Abu Daud al-Sajistany al-Azdy, *Sunan Abi Daud*, Juz II, Dar al-Fikr, hlm. 300.

³⁰ Ahmad Mudjab Mahalli, Ahmad Rodli Hasbullah, *Hadits-Hadits Muttafaq ‘Alaih: Bagian Munakahat dan Mu’amalat*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 101.

³¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 34.

samawi lainnya. Allah SWT berfirman dalam al-Quran surat an-Nisaa' ayat 29, yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah maha penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisaa’: 29).

Hanya saja, hak individu atau personal ini memiliki aturan, ketentuan dan batasan-batasan yang cukup banyak, yang terpenting adalah tidak sampai menimbulkan kemudharatan bagi orang lain.³² Sebagaimana kaidah *fiqhīyah*:³³

المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاص

Artinya: “Kemaslahatan umum didahulukan daripada kemaslahatan khusus.”

Kemudian, ada kaidah yang mengatakan:³⁴

إذا تزا حمت المصالح قدم الأعلى منها وإذ تزا حمت المفا سد قدم الأخف منها

Artinya: “Jika ada beberapa kemaslahatan bertabrakan, maka maslahat yang lebih besar (lebih tinggi) harus didahulukan. Dan jika ada beberapa mafsadah (bahaya, kerusakan) bertabrakan, maka yang dipilih adalah mafsadah yang paling ringan.”

³² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; wa adillatuhu jilid 7,...* hlm.33-34

³³ H.A. Djazuli, *Fiqh Siyasah: Implementasi Kemaslahatan Umat Dalam Rambu-Rambu Syariah,...* hlm. 37.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 36.

- c. Menegakkan prinsip-prinsip kesamaan hak dan kewajiban diantara sesama manusia.
- d. Seluruh yang kotor-kotor adalah haram, baik berupa perbuatan, perkataan, seperti penipuan, manipulasi, eksploitasi, manusia atas manusia, penimbunan barang oleh para pedagang (*ihtikar*), dan kecurangan-kecurangan, maupun dalam kaitannya dengan materi, seperti minuman keras, babi, dan jenis lainnya. Hal ini sejalan dengan firman Allah SWT dalam al-Quran surat al-A'raf ayat 157 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّسُولَ النَّبِيَّ الْأُمِّيَّ الَّذِي يَجِدُونَهُ مَكْتُوبًا عِنْدَهُمْ فِي
التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ يَأْمُرُهُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَاهُمْ عَنِ الْمُنْكَرِ وَهُمْ لَهُمْ
الطَّيِّبَاتِ وَحُرِّمَ عَلَيْهِمُ الْخَبِيثَاتِ وَيَضَعُ عَنْهُمْ إِصْرَهُمْ وَالْأَغْلَالَ الَّتِي كَانَتْ
عَلَيْهِمْ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا بِهِ وَعَزَّرُوهُ وَنَصَرُوهُ وَاتَّبَعُوا النُّورَ الَّذِي أُنزِلَ مَعَهُ
أُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴿١٥٧﴾

Artinya: “...dan menghalalkan bagi mereka segala yang baik dan mengharamkan segala yang buruk dan membuang dari mereka beban-beban dan belenggu-belenggu yang ada pada mereka...”

(QS: Al-A'raf: 57).

Beban dan belenggu yang dimaksudkan disini adalah beban berat yang dibebankan kepada umat islam sudah dihilangkan Allah dan tidak diberlakukan lagi bagi umat Islam.

- e. Seluruh yang baik dihalalkan, hal ini juga sejalan dengan firman Allah SWT dalam al-Quran surat al-Maidah ayat 5 yang menyatakan:

الْيَوْمَ أُحِلَّ لَكُمْ الطَّيِّبَاتُ...

Artinya: “Pada hari ini dihalalkan bagimu yang baik-baik...”. (QS. Al-Maidah: 5).³⁵

Menurut Islam, hak milik baik berupa tanah maupun harta yang lain pada manusia terbatas pada kepemilikan kemanfaatannya selama masih hidup di dunia, dan bukan kepemilikan secara mutlak. Saat dia meninggal, hak milik tersebut berakhir dan harus didistribusikan kepada ahli warisnya, sesuai ketentuan syariah,³⁶ karena kepemilikan yang hakiki itu hanya milik Allah, dan kepada-Nyalah semua akan kembali.

Berikut ini ada beberapa ketentuan-ketentuan didalam al-Qur’an dan al-Sunnah mengenai pengaturan hak milik atas kekayaan, antara lain:

1. Penunaian hak. Setiap muslim yang memiliki kekayaan mencukupi nisab, harus menunaikan zakat sesuai aturan syara’. Kategori harta yang dizakati menurut aturan masa awal Islam tidak harus menjadikan tolak ukur dalam menetapkan harta yang dizakati masa kini. Didalam harta orang kaya terdapat hak mustahiq, zakat merupakan lambang harmonisnya hubungan sesama manusia.
2. Tidak merugikan pihak lain. Penggunaan milik yang berfaedah ditujukan untuk mendatangkan manfaat bagi pemiliknya, namun tidak dibenarkan jika dalam penggunaannya menghadirkan mudharat bagi pihak lain. Dalam konteks

³⁵ *Ibid.*, hlm. xi-xii.

³⁶ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Selemba Empat, 2011), hlm. 67

ini, kaidah menyebutkan bahwa “menghindarkan kemudharatan harus diutamakan dari pada menarik kemanfaatan”.

3. Kepemilikan secara sah. Al-Quran maupun al-Sunnah melarang semua tindakan untuk memperoleh harta atau milik dengan cara melawan hukum, karena hal ini menjadi sumber kerusakan. Demikian pula mendapatkan hak milik melalui keputusan pengadilan dengan cara tercela, seperti penyuapan, kesaksian palsu, dan lain-lain.
4. Penggunaan berimbang. Pemilik harta benda dalam pandangan syariat harus menggunakannya secara berimbang, yakni tidak boros dan tidak kikir.³⁷

2.1 Manajemen Risiko

2.1.1. Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen berasal dari bahasa Inggris, yaitu *management* dengan kata kerja *to manage*, diartikan secara umum sebagai mengurus. Stonner (1986) mengartikan manajemen sebagai proses perencanaan, pengorganisasian, memimpin, dan mengawasi usaha-usaha dari anggota organisasi dan dari sumber-sumber organisasi lainnya untuk mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan. Sementara, Follet (1868-1933) mendefinisikan manajemen sebagai seni untuk melakukan sesuatu melalui orang lain. Manajemen merupakan suatu hal yang fungsional dan bebas nilai.

Pengertian manajemen dalam pandangan ajaran Islam merupakan segala sesuatu yang harus dilakukan secara rapi, tertib, benar, dan teratur. Proses-proses dalam manajemen tersebut harus diikuti dengan baik dan benar pula. Artinya segala

³⁷ M. Sularno, *Konsep Kepemilikan dalam Islam (Kajian Dari Aspek Filosofis Dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islam)*, hlm.81. Diakses pada tanggal 2 Oktober 2017 dari situs: <http://journal.uin.ac.id/index.php/jhi/article/view/2609/2389>.

sesuatu tidak boleh dilakukan dengan asal-asalan akan tetapi harus dilakukan sesuai dengan kaidah-kaidah ajaran Islam.³⁸

Manajemen kemudian diartikan sebagai suatu rentetan langkah yang terpadu untuk mengembangkan suatu organisasi sebagai suatu sistem yang bersifat sosio-ekonomi-teknis, dimana sistem adalah suatu kesatuan dinamis yang terdiri dari bagian-bagian yang berhubungan secara organik. Dinamis berarti bergerak, berkembang kearah suatu tujuan. Sosio (sosial) berarti yang bergerak di dalam dan yang menggerakkan sistem itu ialah manusia. Ekonomi berarti kegiatan dalam sistem bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Dan teknis berarti dalam kegiatan dipakai harta, alat-alat dan cara-cara tertentu.³⁹

Manajemen merupakan suatu kebutuhan yang tak terelakkan sebagai alat untuk memudahkan pencapaian tujuan manusia dalam organisasi, sebagai suatu sistem yang bersifat sosio-ekonomi-teknis dan aplikasinya bersifat bebas nilai serta hanya berorientasi pada pencapaian manfaat bendawi semata. Manajemen diperlukan untuk mengelola berbagai sumberdaya organisasi, seperti sarana dan prasarana, waktu, SDM, metode, dan lainnya secara efektif dan efisien.⁴⁰

Dalam tataran ilmu, manajemen dipandang sebagai kumpulan pengetahuan yang dikumpulkan, disistematisasi, dan diterima berkenaan dengan kebenaran-kebenaran universal mengenai manajemen. Dalam tataran seni (praktik), manajemen diartikan sebagai kekuatan pribadi yang kreatif, ditambah dengan *skill* dalam pelaksanaan. Manajemen menunjukkan cara-cara yang lebih efektif dan efisien

³⁸ Didin Hafidhuddin, Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah Dalam Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2003), hlm. 1.

³⁹ M.karebet Widjajakusuma, M.Ismail Yusanto, *Pengantar Manajemen Syariat*, (Jakarta: Khairul Bayan, 2003), hlm. 14

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 13-15.

dalam pelaksanaan suatu pekerjaan. Manajemen telah memungkinkan kita untuk mengarungi hambatan-hambatan dalam rangka pencapaian tujuan.⁴¹

Kata risiko sering diucapkan atau didengar dalam pembicaraan sehari-hari. Risiko mempunyai banyak arti, baik yang dijelaskan dalam banyak literatur maupun arti yang dipahami masyarakat. Berikut ini beberapa arti risiko; sebagai contoh, Apabila seseorang menyatakan bahwa ada risiko yang harus ditanggung jika mengerjakan pekerjaan tertentu, misalnya: “bersepeda motor diatas jalan yang sangat ramai besar risikonya”, yang secara intuitif mengerti maksudnya. Tetapi pengertian yang dipahami secara intuitif ini, hanya memuaskan jika dipakai dalam percakapan sehari-hari.⁴² Memahami konsep risiko secara luas, merupakan dasar yang esensial untuk memahami konsep dan teknik manajemen risiko, sehingga sebelum kita dapat menangani sesuatu risiko maka terlebih dahulu kita harus mengetahui dengan tepat apa yang dimaksud dengan risiko dalam kasus yang ditangani itu.

Subyek risiko begitu kompleks terdapat dalam berbagai bidang yang berbeda, sehingga tak mengherankan jika terdapat berbagai pengertian yang berbeda pula.⁴³ Pengertian risiko dalam kamus manajemen, risiko adalah ketidakpastian yang mengandung kemungkinan kerugian dalam bentuk harta atau keuntungan atau kemampuan ekonomis. Jadi, adanya risiko karena adanya ketidakpastian.⁴⁴ Dalam pengertian lain Risiko adalah kemungkinan rugi. Peluang kerugian biasanya digunakan untuk menunjukkan keadaan yang memiliki suatu keterbukaan terhadap kerugian atau suatu kemungkinan kerugian. Risiko dapat juga diartikan sebagai

⁴¹ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara: 2006), hlm. 17

⁴² *Ibid.*, hlm. 17.

⁴³ *Ibid.*, hlm 18.

⁴⁴ BN, Marbun, *Kamus Manajemen*, (Jakarta: CV. Muliasari, 2003), hlm. 317.

probabilitas suatu hasil yang berbeda dari hasil yang diharapkan. Probabilitas objektif yang dimaksud sebagai frekuensi relatif yang didasarkan atas perhitungan ilmiah.⁴⁵

Risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya akibat buruk (kerugian) yang tak diinginkan atau tidak terduga.⁴⁶ Dengan kata lain, kemungkinan itu sudah menunjukkan adanya ketidakpastian. Jadi risiko merupakan ketidakpastian yang mungkin akan menyebabkan kerugian. Risiko juga dapat diartikan sebagai penyebaran, atau penyimpangan dari target, sasaran atau harapan.⁴⁷

Menurut Vaughan dalam Herman Darmawi (2005),⁴⁸ mengemukakan beberapa definisi risiko sebagaimana dapat dilihat berikut ini:

1. *Risk is the chance of loss* (risiko adalah peluang kerugian)

Chance of loss biasanya dipergunakan untuk menunjukkan suatu keadaan dimana terdapat suatu keterbukaan (*exposure*) terhadap kerugian atas suatu kemungkinan kerugian. Sebaliknya apabila disesuaikan dengan istilah yang dipakai dalam statistik, maka *chance* sering dipergunakan untuk menunjukkan tingkat probabilitas akan munculnya situasi tertentu.

2. *Risk is the possibility of loss* (risiko adalah kemungkinan kerugian)

Istilah *possibility* berarti bahwa probabilitas suatu peristiwa berada diantara nol dan satu. Definisi ini barangkali sangat mendekati dengan pengertian risiko sehari-hari.

3. *Risk is uncertainty* (risiko adalah ketidakpastian)

⁴⁵ Panji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), hlm. 236.

⁴⁶ Irham Fahmi, *Manajemen Risiko, Teori dan Kasus*, (Bandung: Alfabet, 2011), hlm. 169.

⁴⁷ Bramantyo Djohanputro, *Manajemen Risiko Korporat Terintegrasi*, (Jakarta: PT. Ikrar Mandiri Abadi, 2004), hlm. 26.

⁴⁸ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*,... hlm. 18.

Herman Darmawi dalam bukunya Manajemen Risiko mengungkapkan bahwa risiko itu sama artinya dengan ketidakpastian. Tetapi istilah “*uncertainty*” itu sendiri mempunyai berbagai arti, dan selalu tidak segera bisa dimengerti arti mana yang dimaksudkan. *Uncertainty* itu bersifat subyektif dan obyektif.⁴⁹ Sebab-sebab timbulnya risiko:

- a. Jarak waktu dimulai perencanaan atas kegiatan sampai kegiatan itu berakhir. Makin panjang jarak waktu makin besar ketidakpastianya.
- b. Keterbatasan tersedianya informasi yang diperlukan.
- c. Keterbatasan pengetahuan/ keterampilan/ teknik mengambil keputusan dan sebagainya.
- d. dan sebagainya.⁵⁰

Djohanputro dalam Mamduh M. Hanafi (2006), mendefinisikan bahwa manajemen risiko merupakan proses terstruktur dan sistematis dalam mengidentifikasi, mengukur, memetakan, mengembangkan alternatif penanganan risiko, dan memonitor dan mengendalikan penanganan risiko. Sedangkan Wiley mendefinisikan manajemen risiko sebagai seperangkat kebijakan, prosedur yang lengkap, yang dipunyai organisasi, untuk mengelola, memonitor, dan mengendalikan eksposur organisasi terhadap risiko.⁵¹

Dari pengertian manajemen dan risiko yang telah dipaparkan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa manajemen risiko adalah sebuah disiplin pengelolaan yang bertujuan untuk memproteksi aset dan laba sebuah organisasi dengan

⁴⁹ *Ibid.*, hlm 18

⁵⁰ Mamduh M. Hanafi, *Manajemen Risiko*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2006), hlm. 21.

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 18.

mengurangi potensi kerugian sebelum hal tersebut terjadi dan pembiayaan melalui asuransi atau cara lain atas kemungkinan terjadinya kerugian besar akibat bencana alam, kelalaian manusia, atau karena putusan pengadilan.

2.1.2. Sumber-Sumber Risiko

Kerugian adalah penyimpangan yang tidak diharapkan. Kemungkinan kejadian demikianlah yang dinamakan risiko. Menentukan sumber risiko adalah penting karena mempengaruhi cara penanganannya. Sumber penyebab kerugian (risiko) dapat diklasifikasikan sebagai risiko sosial, risiko fisik, dan risiko ekonomi.⁵²

1. Risiko Sosial

Sumber utama risiko adalah masyarakat, artinya tindakan orang-orang menciptakan kejadian yang menyebabkan penyimpangan yang merugikan dari harapan kita. berikut ini ada beberapa contoh sumber risiko ini, antara lain; berkembangnya toko-toko swalayan, maka tokowan menghadapi risiko besarnya pencurian (*shoplifting*). Akan tetapi, tidak semua pencuri itu adalah orang luar melainkan juga penggelapan dan penyalahgunaan oleh pegawainya sendiri. Contoh lainnya rumah-rumah yang pemiliknya pergi berlibur akan dimasuki maling. Ribuan rumah terbakar karena arson (membakar rumah sendiri untuk menagih asuransi) setiap tahun, dan lain sebagainya.

2. Risiko Fisik

Ada banyak sumber risiko fisik yang disebabkan oleh fenomena alam, sedangkan lainnya disebabkan kesalahan manusia, contohnya antara lain; Kebakaran, kebakaran adalah penyebab utama cedera, kematian dan kerusakan harta. Kebakaran

⁵² *Ibid.*, hlm. 27-29.

besar dapat disebabkan oleh alam seperti petir, atau oleh penyebab fisik seperti kabel data yang cacat, atau karena keteledoran manusia.

Cuaca, iklim adalah risiko yang serius. Kadang-kadang hujan terlalu banyak sehingga panen kena banjir dan sungai meluap. Banjir terjadi setiap tahun setiap tahun. Yang berubah hanyalah lokasinya, malahan kadang-kadang berulang pada lokasi yang sama. Banjir menimbulkan kerugian jiwa dan jutaan dollar kerusakan harta. Sebaliknya kekeringan juga menyebabkan kerugian besar karena kerusakan panen dan juga rusaknya tanah bila disertai angin. Badai salju juga menghancurkan panen dan kerusakan harta yang serius.

Petir menyebabkan kebakaran yang selanjutnya merusakkan harta, membunuh dan mencederai orang. Contoh lainnya seperti tanah longsor, telah umum menjadi sumber kerusakan harta. Semakin padatnya daerah kota maka semakin banyak rumah dibangun diatas tanah yang labil. Dengan bergesernya tanah maka rumah-rumah pun rusak dan hancur. Salah satu sumber malapetaka yang mengerikan yang mendatangkan kerusakan harta dan kerugian jiwa adalah muka bumi.

3. Risiko Ekonomi

Banyak risiko yang dihadapi perusahaan itu bersifat ekonomi, contoh-contoh ekonomi adalah inflasi, fluktuasi lokal, dan ketidakstabilan perusahaan individu, dan sebagainya. Selama periode inflasi, daya beli uang merosot dan para pensiunan serta mereka yang berpenghasilan tetap tidak mungkin lagi mempertahankan tingkat hidup yang biasa.

Bahkan dalam periode ekonomi yang relatif stabil, daerah-daerah tertentu, mungkin mengalami boom atau resesi. Keadaan ini menempatkan orang-orang dan

pengusaha pada risiko yang sama dengan risiko pada fluktuasi umum kegiatan ekonomi. Keadaan masing-masing perusahaan itu tidak stabil. Ada yang sukses dan ada yang gagal. Para pemilik perusahaan kehilangan sebagian dan seluruh investasinya dan para pekerja terancam pengangguran bila perusahaan pailit.

2.1.3. Proses Manajemen Risiko

Proses atau fungsi manajemen sering diterjemahkan ke dalam tiga langkah yaitu; perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian.

1. Perencanaan

Perencanaan manajemen risiko dimulai dengan menetapkan visi, misi, dan tujuan, yang berkaitan dengan manajemen risiko. Kemudian perencanaan manajemen risiko bisa diteruskan dengan penetapan target, kebijakan, dan prosedur yang berkaitan dengan manajemen risiko. Akan lebih baik lagi jika visi, misi, kebijakan, dan prosedur tersebut dituangkan secara tertulis. Dokumen tertulis semacam itu memudahkan pengarahan. Sekaligus menegaskan dukungan manajemen terhadap program manajemen risiko. Setelah misi dan kebijakan serta prosedur yang umum ditetapkan, langkah berikutnya adalah menyusun kebijakan serta prosedur yang lebih spesifik.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan manajemen risiko meliputi aktivitas operasional yang berkaitan dengan manajemen risiko. Proses identifikasi dan pengukuran risiko, kemudian diteruskan dengan manajemen (pengelolaan) risiko yang merupakan aktivitas operasional yang utama dari manajemen risiko. Untuk melaksanakan pekerjaan

manajemen risiko diperlukan organisasi (struktur organisasi) dan *staffling* (personel).

3. Pengendalian

Tahap berikutnya proses manajemen risiko adalah pengendalian yang meliputi evaluasi secara periodik pelaksanaan manajemen risiko, *output* pelaporan yang dihasilkan oleh manajemen risiko, dan umpan balik (*Feedback*). Format pelaporan manajemen risiko bervariasi dari satu organisasi ke organisasi lainnya dan dari satu kegiatan ke kegiatan lainnya.⁵³

⁵³ *Ibid.*, hlm. 24-27.

BAB III
TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP MANAJEMEN RISIKO
PEMBEBASAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS
PEMBANGUNAN *FLY OVER* DI SIMPANG SURABAYA)

3.1. Prosedur Pelaksanaan Pembebasan Tanah untuk Pembangunan *Fly Over* di Simpang Surabaya oleh Pemerintah Aceh

Pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya oleh pemerintah Aceh bertujuan untuk kepentingan dan kenyamanan masyarakat yang berlalu lintas, hal tersebut dapat ditinjau dari kemacetan jalan yang sulit dihindari. Simpang Surabaya juga merupakan puncak transportasi dengan lokasi strategis untuk evakuasi bencana, sehingga dengan pembangunan *fly over* dapat meminimalkan konflik masyarakat.¹

Pembangunan *fly over* dipercayakan kepada PT. Jaya Kontruksi dan PT. Brantas Abi Praja oleh pemerintah Aceh. Proyek *multiyears* tersebut menghabiskan dana 307,6 Miliar Rupiah yang berasal dari APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). *Fly over* nantinya akan memiliki panjang 850,954 meter dengan lebar 17,5 meter yang terbagi dalam 8 bentang yang dibangun dari depan Kantor Gedung Sosial Banda Aceh sampai Gapura Lamseupeung yang melewati empat desa.²

Dalam wawancara dengan **Misqal Novio Reeza, ST., MT**, Kepala Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, Dinas Pekerjaan Umum dan

¹ Wawancara dengan Misqal Novio Reeza, ST., MT, Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Banda Aceh, Banda Aceh 2 Oktober 2017.

² Wawancara dengan Muhammad Fajarul Aqsha, Pekerja dibagian Pembangunan Pondasi *Fly Over* Simpang Surabaya, Banda Aceh, 12 Oktober 2017.

Penataan Ruang (PUPR) kota Banda Aceh,³ menyatakan bahwa pembangunan *fly over* membutuhkan tanah dari beberapa warga, tanah yang diambil akan dibebaskan oleh pemerintah Aceh dan diganti secara keseluruhan kerugian masyarakat, diantaranya tanah yang disertai surat tanda bukti/ alas hak, jenis bangunan dan tanaman. Berdasarkan pada Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang berbunyi: Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan-tahapan; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.⁴

Pelaksanaan pembebasan tanah oleh yang dilaksanakan oleh pemerintah Aceh disebutkan dan dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Serta mengenai prosedur pelaksanaannya merujuk pada Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada pasal 1 Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 disebutkan bahwa “Pengadaan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”⁵ Didalam Peraturan Gubernur Aceh Nomor 101

³ Wawancara dengan Misqal Novio Reeza, ST., MT, Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Banda Aceh, Banda Aceh 2 Oktober 2017.

⁴ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, diakses pada tanggal 15 September 2017 pada situs: [UNDANG-UNDANG-NOMOR-2-TAHUN-2012.pdf](http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-2-Tahun-2012.pdf)

⁵ Perpres Nomor 148 Tahun 2015, diakses pada tanggal 15 September 2017, dari situs: [Http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703](http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703).

Tahun 2014 juga disebutkan tentang Petunjuk Teknis Perencanaan dan Persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁶

Dalam lanjutan wawancara dengan **Misqal Novio Reeza, ST., MT**, menyampaikan bahwa dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. sejumlah tahapan dalam pengadaan tanah dipangkas. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut tahapan-tahapan yang dilalui adalah sebagai berikut, antara lain; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil.⁷

1. Perencanaan

Sebelum tanah dibebaskan terdapat instansi atau lembaga atau perusahaan tertentu yang membutuhkan tanah untuk lokasi pembangunan. Perencanaan pengadaan tanah ini berdasarkan atas;

- a. Rencana tata ruang wilayah,
- b. Rencana pembangunan jangka menengah,
- c. rencana strategis,
- d. rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Hal-hal di atas disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang berisikan tentang;

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan,

⁶ Pergub Aceh Nomor 101 Tahun 2014, diakses pada tanggal 15 September 2017 pada situs: <http://jdih.acehprov.go.id/peraturan-gubernur-aceh-nomor-101-tahun-2014-tentang-petunjuk-teknis-perencanaan-dan-persiapan-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum-di-aceh>.

⁷ Perpres Nomor 148 Tahun 2015, diakses pada tanggal 15 September 2017, dari situs: <Http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703>.

- b. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah
- c. Rencana pembangunan nasional dan daerah,
- d. Letak tanah,
- e. Luas tanah yang dibutuhkan,
- f. Gambaran umum status tanah,
- g. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah,
- h. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan,
- i. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.

Dokumen tersebut disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup;

- a. Survei sosial ekonomi,
 - b. Kelayakan lokasi,
 - c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat,
 - d. Perkiraan nilai tanah,
 - e. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan, serta studi lain yang diperlukan.
2. Persiapan

Gubernur membentuk tim persiapan paling lama dua hari, yang dalam aturan lama 10 hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Sebagaimana dalam pasal 11 ayat satu dan dua, Tim persiapan sebagaimana dimaksud melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 20 hari kerja) sejak dibentuknya tim persiapan. Pemberitahuan rencana pembangunan memuat informasi mengenai;

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan,
- b. Letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan,
- c. Tahapan rencana pengadaan tanah,
- d. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah,
- e. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan,
- f. Informasi lainnya yang dianggap perlu.

Pemberitahuan rencana pembangunan tersebut ditanda tangani oleh ketua tim persiapan. Surat pemberitahuan rencana pembangunan itu disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 20 hari kerja) sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa.

Apabila ada yang keberatan terkait proses pembebasan tanah tersebut, penanganan keberatan oleh gubernur dilakukan paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 14 hari kerja) sejak diterimanya keberatan. Untuk penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur dalam waktu paling lama tujuh hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak kesepakatan atau sejak ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan.

Sebagaimana bunyi pasal 41 ayat (2) “apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud telah habis dan penetapan lokasi belum diterbitkan, maka penetapan lokasi

dianggap telah disetujui. Namun pada kenyataannya yang terjadi di lapangan, proses mediasi atau penanganan keberatan terkait proses pembebasan tanah kurang lebih satu tahun, karena disebabkan beberapa faktor.

Selanjutnya, pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilakukan dengan cara;

- a. Ditempatkan di kantor kelurahan/ desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/ atau kantor kabupaten/ kota dan dilokasi pembangunan,
- b. Diumumkan melalui media cetak atau media elektronik.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat dua hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilakukan selama tujuh hari kerja.

3. Pelaksanaan

Gubernur mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada bupati/ walikota berdasarkan;

- a. Pertimbangan efisiensi,
- b. Efektivitas,
- c. Kondisi geografis,
- d. Sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya.

Delegasi dilakukan dalam waktu paling lama lima hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak diterimanya dokumen perencanaan pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku

ketua pelaksana pengadaan tanah. Susunan keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, yaitu;

- a. Pejabat yang membidangi urusan pengadaaan tanah di lingkungan kantor wilayah BPN
- b. Kepala kantor pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah
- c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan,
- d. Camat setempat pada lokasi pengadaan tanah
- e. Lurah/ kepala desa pada lokasi pengadaan tanah

Penetapan pelaksana pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja, sejak diterimanya pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah. Kepala Kantor Wilayah (BPN) dapat menugaskan kepala kantor pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah. Dalam melaksanakan kegiatannya, ketua pelaksana pengadaan tanah dapat membentuk satuan tugas dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya pelaksanaan pengadaan tanah, yang membidangi inventarisasi dan identifikasi;

- a. Data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah
- b. Data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah,

Peta bidang tanah dan daftar nominatif diumumkan di kantor kelurahan/ desa, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman tersebut dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pelaksana pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan. Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Selanjutnya, validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam waktu 3 (hari) kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak. dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

4. Penyerahan Hasil

Ketua pelaksana pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 3 (tiga) hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah ini berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah yang dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/ persertifikatan.

Pendaftaran/ persertifikatan wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.

Peraturan mengenai Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tersusun secara sistematis mengenai proses dan mekanismenya yang tersusun rapi dari dokumentasi hingga penyerahan hasil.

3.2. Upaya Pemerintah dalam Menangani Penyelesaian Pembebasan Hak Milik Atas Tanah

Sebuah kebijakan yang dilakukan baik hal yang kecil maupun yang besar akan selalu menimbulkan pro dan kontra didalamnya, apalagi pembangunan *fly over* ini merupakan proyek *multiyears*. Proses pembangunan *fly over* menimbulkan dampak sosial dan ekonomi terhadap sebagian masyarakat, salah satunya terkait pembebasan tanah oleh Pemerintah Kota (Pemko) Banda Aceh.

Pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya mulai perencanaannya dari Agustus 2015 sampai pertengahan tahun 2017, namun karena disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya terkait faktor pembebasan lahan, realisasi pembangunannya baru dilakukan pada bulan maret 2016 dan target selesainya di bulan desember 2017.⁸

Upaya pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan hak milik atas tanah, memuat beberapa tahapan yaitu; pembebasan lahan, tawaran mediasi, dan langkah hukum.

⁸ Wawancara dengan Muhammad Fajarul Aqsha, Pekerja dibagian Pembangunan Pondasi *Fly Over* di Simpang Surabaya, Banda Aceh, 12 Oktober 2017.

3.1.Upaya Penanganan Penyelesaian Pembebasan Hak Milik Atas Tanah oleh Pemerintah Aceh

No	Penanganan penyelesaian Pembebasan Lahan	Persentase
1.	Pembebasan lahan	95%
2.	Tawaran Mediasi	4%
3.	Langkah Hukum	4%

1. Pembebasan Lahan

Pelaksanaan pembebasan tanah oleh yang dilaksanakan oleh pemerintah Aceh disebutkan dan dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Serta mengenai prosedur tahapan pelaksanaannya merujuk pada Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Jumlah tanah yang dibebaskan untuk pembangunan *fly over* di Simpang Surabaya adalah 82 persil tanah.⁹ Sebelum tanah dibebaskan, terlebih dahulu harus ada izin pengukuran dari instansi yang terkait untuk melakukan pembebasan tanah. Selanjutnya tanah yang akan diganti rugi dinilai oleh tim apresial independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), KJPP merupakan pihak penilai publik yang melakukan penilaian pertanahan yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan

⁹ Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan *Fly Over* Sp. Surabaya.

tanah, sehingga pihak KJPP melakukan penyesuaian terhadap harga yang cocok untuk pemberian pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah.¹⁰

Penilaian oleh KJPP tersebut dilakukan agar harganya lebih rasional dan bukan hanya keinginan pemilik tanah semata, sebaliknya kelayakan dan rasa keadilan harus ada pada harga yang ditetapkan tersebut. Penaksiran harga ganti rugi lahan, bangunan dan tanaman di atasnya menjadi kewenangan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sepenuhnya. Setelah (KJPP) mengkaji harga tersebut dan menetapkan harga tanah dengan harga Rp. 3.000.000 per meter persegi, dan untuk harga bangunan dan tanaman disesuaikan dengan jenis bangunan dan tanaman tersebut, selanjutnya disosialisasikan kepada masyarakat.

Setelah sosialisasi dilakukan, sebagian besar masyarakat awalnya meminta dengan harga yang lebih tinggi yaitu Rp 5.000.000 per meter persegi namun pihak pemerintah tidak menyetujuinya, tetap dengan harga Rp. 3.000.000 per meter persegi dengan alasan penetapan harga tersebut sudah menjadi wewenang pihak KJPP yang mengkajinya. Akhirnya, banyak dari warga yang tanahnya akan dibebaskan menyetujui dan menerimanya sesuai dengan harga ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pihak pemerintah.¹¹ Namun demikian, ada 4 (empat) orang yang memiliki 4 (empat) persil tanah tidak setuju dan merasa keberatan dengan harga ganti rugi tersebut dengan berbagai alasan.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa

⁷⁸ Wawancara dengan Misqal Novio Reeza, ST., MT, Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Banda Aceh, Banda Aceh 2 Oktober 2017.

¹¹ Hasil Wawancara dengan Keuchik Desa Lamseupeng. Banda Aceh, tanggal 12 Juli 2017.

Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Namun pada kenyataannya. Pembayaran ganti kerugian dilakukan melalui transfer ke rekening masing-masing, tanpa pemotongan sedikitpun. Pembayaran secara tidak cash ini dilakukan karena berbagai pertimbangan menyangkut keamanan, seperti perampokan dan lain sebagainya.

2. Tawaran Mediasi

Terjadinya tarik ulur masalah harga ganti rugi tanah dengan empat orang yang memiliki empat persil tanah disebabkan karena terkait dengan jumlah luas tanah, kemudian ada yang berpendapat bahwa harga ganti rugi yang diberikan tidak cocok. Dalam hal ini, Pemerintah memberikan uang ganti rugi harus sesuai dengan Surat Tanda Bukti atau alas hak.¹²

Terkait 4 (orang) yang tidak setuju dan merasa keberatan, pihak pemerintah menjadwalkan dan mengundang mereka untuk duduk bermusyawarah dalam rapat dengan Tim Pengawal dan Pengamanan Pemerintah dan Pembangunan Daerah (TP4D) Kejati Aceh, namun tertunda karena pihak pemilik tanah tidak hadir. Kemudian Tim Pengawal dan Pengamanan Pemerintah dan Pembangunan Daerah (TP4D) Kejati Aceh menjadwalkan kembali pertemuan dengan pemilik tanah untuk sosialisasi permasalahan tersebut tetapi juga tidak ada kesimpulan.¹³

¹² Wawancara dengan Misqal Novio Reeza, ST., MT, Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Banda Aceh, Banda Aceh 2 Oktober 2017.

¹³ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas), di akses pada tanggal 10 Februari 2017.

Selanjutnya, diadakan rapat terpadu penyelesaian hambatan proyek itu di Pendopo Gubernur yang di pimpin oleh Gubernur Aceh yaitu Dr. Zaini Abdullah, yang dihadiri oleh Tim Pengawal dan Pengamanan Pemerintah dan Pembangunan Daerah (TP4D) dari Kejaksaan, Pengadilan, Polres, TNI, BPN, dan Sekda kota Banda Aceh yaitu Bahagia, Kepala Balai Pelaksanaan Jalan Nasional I Banda Aceh yaitu Fathurrahman Raden, dan BPN Banda Aceh. Dari Provinsi hadir antara lain Asisten II yaitu Zulkifli Hs, Asisten III yaitu Syahrul Badruddin, Kadis Bina Marga yaitu Ir.Rizal Aswandi, dan Kepala Biro Humas yaitu Frans Delion.¹⁴

Rapat terpadu tersebut membahas penyelesaian hambatan proyek, salah satunya masalah tanah. Anggota Tim Pengawal dan Pengamanan Pemerintah dan Pembangunan Daerah (TP4D) dari unsur Pengadilan Negeri (PN) menjelaskan pembebasan tanah untuk lokasi fasilitas publik harus sesuai prosedur yang berlaku, jika tahapan dan prosedur pembebasan tanah yang dilakukan sudah sesuai aturan tapi pemiliknya tidak mau menerima, Pemerintah Kota Banda Aceh bisa mengambil langkah hukum dengan menitipkan uang ganti rugi tersebut di Pengadilan Negeri (PN).

3. Langkah Hukum

Pemerintah sudah melakukan tawaran mediasi kepada pihak-pihak yang keberatan, dan proses itu dilakukan dalam jangka waktu kurang lebih satu tahun namun tidak juga menemukan solusi, padahal pihak pemerintah sudah menjadwalkan dan mengundang pihak-pihak tersebut beberapa kali untuk duduk bermusyawarah namun mereka tidak hadir yang menyebabkan proses mediasi tidak terlaksana dan

¹⁴ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas), di akses pada tanggal 10 Februari 2017.

gagal dilakukan. Sehingga pemerintah mengambil langkah hukum dengan menitipkan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri Banda Aceh, terhadap keempat orang yang masih keberatan bisa mengambil uang ganti rugi tersebut di Pengadilan Negeri.¹⁵

Setelah pemerintah menitipkan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri Banda Aceh diajukan surat permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan lahan dan toko yang mau dibebaskan untuk lokasi pembangunan tersebut. setelah Pengadilan Negeri menerbitkan keputusan, pengosongan lahan bisa langsung dilakukan dengan melibatkan aparat keamanan, hal tersebut dilakukan berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, uang ganti rugi yang dititip pengadilan negeri (PN) harus diikuti dengan surat pengosongan lahan.¹⁶

Apabila pemilik tanah atau ahli waris pemilik tanah yang masih keberatan, bisa mengambil langkah hukum yaitu bisa menggugat di Pengadilan. Namun keempat pemilik tanah yang sebelumnya menolak harga ganti rugi yang diberikan akhirnya mau menerima uang ganti rugi tersebut. akan tetapi uang ganti rugi itu sudah dititip di Pengadilan Negeri (PN) dan bisa mengambilnya disana.¹⁷

¹⁵ Wawancara dengan Misqal Novio Reeza, ST., MT, Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Banda Aceh, Banda Aceh 2 Oktober 2017.

¹⁶ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas), di akses pada tanggal 10 Februari 2017.

¹⁷ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas), di akses pada tanggal 10 Februari 2017.

3.3 Analisis Manajemen Risiko Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Menurut Konsep Kepemilikan dalam Islam (*Al-Milk*).

Manajemen dalam pandangan ajaran Islam merupakan segala sesuatu yang harus dilakukan secara rapi, tertib, benar, dan teratur. Proses-proses dalam manajemen tersebut harus diikuti dengan baik dan benar pula. Artinya segala sesuatu tidak boleh dilakukan dengan asal-asalan akan tetapi harus dilakukan sesuai dengan kaidah-kaidah ajaran Islam.¹⁸

Pengertian risiko dalam kamus manajemen, risiko adalah ketidakpastian yang mengandung kemungkinan kerugian dalam bentuk harta atau keuntungan atau kemampuan ekonomis. Jadi, adanya risiko karena adanya ketidakpastian.¹⁹ Manajemen risiko merupakan proses terstruktur dan sistematis dalam mengidentifikasi, mengukur, memetakan, mengembangkan alternatif penanganan risiko, dan memonitor dan mengendalikan penanganan risiko.²⁰ Dalam hal ini, prosedur pembangunan *fly over* memang sudah melalui tahapan-tahapan; yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.²¹

Namun demikian, masih ada pihak-pihak yang merasa dirugikan selama proses pembangunan *fly over* yang tidak berjalan sesuai dengan target. Sebagaimana yang dijelaskan dalam buku Mamduh M. Hanafi (2006), salah satu penyebab timbulnya risiko adalah jarak waktu dimulai perencanaan atas kegiatan sampai

¹⁸ Didin Hafidhuddin, Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah Dalam Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2003), hlm. 1.

¹⁹ BN, Marbun, *Kamus Manajemen*, (Jakarta: CV. Muliastari, 2003), hlm. 317.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 18.

²¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, diakses pada tanggal 3 September 2017 pada situs: UNDANG-UNDANG-NOMOR-2-TAHUN-2012.pdf

kegiatan itu berakhir, semakin lama jarak waktunya akan semakin besar ketidakpastiannya.²²

Oleh sebab itu untuk mengatasi permasalahan di atas perlu adanya manajemen risiko yang baik, sehingga diharapkan dapat meminimalisir risiko-risiko yang ada. Manajemen menunjukkan cara-cara yang lebih efektif dan efisien dalam pelaksanaan suatu pekerjaan. Manajemen yang baik dapat mengarungi hambatan-hambatan dalam rangka pencapaian tujuan.

Langkah awal untuk manajemen risiko adalah terlebih dahulu mengetahui risiko-risiko yang ada, atau disebut juga dengan identifikasi risiko. Menurut analisa penulis sebagaimana yang diketahui, dampak-dampak atau risiko-risiko yang ditimbulkan akibat pembangunan *fly over* adalah seperti dampak sosial dan dampak ekonomi. Dampak sosial yang ditimbulkan antara lain:

- a. Masyarakat resah ketika tanahnya akan diambil, takut tidak ada lagi tempat tinggal,²³
- b. Interaksi antar warga berkurang karena adanya penghalang-penghalang pemisah untuk lokasi pembangunan, Sebagian warga yang pindah alamat ketika pembangunan *fly over* sedang berlangsung,²⁴
- c. Pembangunan *fly over* dirasa oleh masyarakat belum memberikan kemajuan fisik dan nonfisik karena pembangunan yang belum selesai dari rencana yang telah ditentukan dan pembebasan tanah yang belum usai,²⁵

²² Mamduh M. Hanafi, *Manajemen Risiko*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2006), hlm. 21.

²³ Hasil Wawancara dengan Keuchik Desa Lamseupeng, Banda Aceh, tanggal 12 Juli 2017.

²⁴ Hasil Wawancara dengan Salah Seorang Warga Desa Lamseupeng, Banda Aceh, tanggal 12 Juli 2017.

²⁵ Hasil Wawancara dengan Zulfan Hakim, Pemilik Toko Dendeng Aceh, Banda Aceh, tanggal 2 September 2016.

- d. Dampak pembangunan juga berakibatkan polusi, macet, anak-anak terlambat sekolah dan sebagainya²⁶

Kemudian dampak-dampak ekonomi yang ditimbulkan antara lain:

- a. Harga sewa toko menurun,²⁷
- b. Keuntungan yang didapatkan oleh pedagang juga menurun. Ini diakibatkan selama pembangunan *fly over* toko-toko sepi pembelinya dan ada beberapa toko yang sudah tutup

Setelah mengidentifikasi dan mengetahui risiko atau dampak-dampak yang ada, langkah selanjutnya adalah strategi untuk penyelesaian. Menurut analisa penulis strategi penyelesaian terhadap permasalahan tersebut antara lain;

- a. Musyawarah atau mufakat mengenai kesepakatan harga, upaya ini harus terus dilakukan untuk menemukan kesepakatan harga. memang penentuan harga ditentukan sepihak oleh pihak pemerintah, namun harga yang diberikan telah dinilai oleh KJPP. Memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa penilaian oleh KJPP tersebut dilakukan agar harganya lebih rasional dan bukan hanya keinginan pemilik tanah semata, sebaliknya kelayakan dan rasa keadilan harus ada pada harga yang ditetapkan tersebut.
- b. Apabila masih tetap tidak menemukan titik temu, pemerintah harus tegas karena apabila penyelesaian pembebasan tanah belum dilakukan akan berakibatkan proses pembangunan akan terhambat dan tidak akan selesai dengan cepat dan ini akan menimbulkan dampak-dampak seperti yang

²⁶ Hasil Wawancara dengan Karyawan Pusat Aksesoris Hp, Banda Aceh tanggal 15 Agustus 2017.

²⁷ Hasil Wawancara dengan Yusuf, Pemilik Toko Keramik, Banda Aceh, tanggal 15 Agustus 2017.

telah dijelaskan diatas dalam waktu jangka yang lebih lama dan akan lebih merugikan masyarakat.

- c. Penyediaan lahan lain untuk para pelaku usaha, sehingga perekonomian para warga yang terkena dampak pembangunan masih stabil dan tetap berjalan.
- d. Harus transparansi rencana pembangunan, keterbukaan informasi ini harus sejak awal hingga akhir.
- e. Agar suatu pembangunan berjalan dengan lancar harus ada kerja sama yang baik antara pihak pemerintah dan masyarakat. Pemerintah dalam hal ini harus mendengarkan apa yang menjadi keluhan warga dan menanggapi dengan solusi yang baik. Warga juga harus menyampaikan dengan baik kritikan maupun saran kepada pemerintah.

Dengan begitu suatu pembangunan akan cepat selesai dan akan mengurangi dampak atau risiko yang ditimbulkan. Dalam Islam, pembangunan *fly over* ini termasuk kedalam kegiatan muamalah. Dalam hidup bermasyarakat setiap orang memiliki kepentingan terhadap yang lain, dan setiap orang memiliki hak yang harus diperhatikan oleh orang lain, dan disaat yang sama pula ada kewajiban yang harus dilaksanakan terhadap orang lain. Hubungan antara hak dan kewajiban diatur dengan batasan-batasan yang telah ditentukan untuk menghindari bentrokan-bentrokan berbagai kepentingan. Oleh sebab itu, Islam telah mengatur secara rinci tatanan kehidupan bagi pemeluknya.

Prinsip dasar dalam persoalan muamalah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat manusia, dengan mempertimbangkan dan memperhatikan

berbagai situasi dan kondisi yang mengitari manusia itu sendiri. Berdasarkan kaidah fikih yaitu “*berbagai jenis muamalah hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya.*”²⁸

Dalam hal ini, pembangunan *fly over* yang dilakukan oleh pemerintah adalah untuk kepentingan umum. Dan permasalahannya terletak pada ketika kepentingan individu dihadapkan kepada kepentingan publik.

Islam memang sangat mengakui kepentingan dan kemaslahatan individu pada harta serta mengakui hak individu untuk memiliki harta, namun Islam juga mengakui dan mempertimbangkan kemaslahatan publik dan mengakui haknya dalam kepemilikan. Jika memang untuk memenuhi kemaslahatan bersama harus mengorbankan kemaslahatan individu, maka hal itu boleh dilakukan. Sehingga dengan begitu, kepemilikan individu bisa berdampingan secara harmonis dengan kepemilikan publik dan kepemilikan negara di bawah naungan payung Islam.²⁹ Sebagaimana Firman Allah SWT dalam al-Quran surat al-Isra’ ayat 29 yang telah disebutkan pada bab sebelumnya,³⁰ Allah menyuruh kita untuk berinfaq, jangan kikir, namun jangan juga terlalu mengulurkannya yaitu berinfaq semuanya nanti tidak ada lagi yang tersisa untuk diri sendiri. Dan pada ayat al-Qur’an yang telah disebutkan pada bab sebelumnya,³¹ Allah SWT memerintahkan kita untuk berlomba-lomba berbuat kebajikan, ini menunjukkan bahwa setiap kali suatu hal atau perkara itu lebih baik, maka kita diperintahkan untuk bersegera kepadanya.

²⁸ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm ix.

²⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; wa adillatuhu jilid 7*, Terjemah: Abdul Hayyie al-Kattani.dk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 58.

³⁰ Keterangan Ayat dapat dilihat pada Halaman 33.

³¹ Keterangan Ayat dapat dilihat pada Halaman 33

Kepemilikan dalam Islam tidak mutlak, karena pemilik sesungguhnya adalah Allah SWT. Islam sangat menghormati hak milik pribadi, baik itu terhadap barang-barang konsumsi ataupun barang-barang modal. Namun pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan orang lain atau kepentingan umum.³² Seperti hadis yang telah disebutkan pada bab sebelumnya,³³ yaitu sabda Rasulullah SAW “*Manusia berserikat (bersama-sama memiliki) dalam tiga hal; Air, padang rumput, dan api*”. Kemudian dalam suatu riwayat yang lain yaitu yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas Ra,³⁴ Rasulullah SAW menyuruh umatnya untuk memberikan tanah kepada orang lain yang membutuhkan, itu akan lebih baik daripada memungut imbalan atas penyewaan tanah tersebut apalagi tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan umum.

Islam sangat menjaga, menghormati, memperhatikan dan mempertimbangkan kepentingan individu dan kepentingan umum. Islam membangun keseimbangan yang efektif antara dua kepentingan tersebut dalam bentuk yang dapat menciptakan solidaritas sosial. Dalam kondisi-kondisi normal, Islam tidak memperkenankan individu melanggar kepentingan umum, begitupun sebaliknya, komunitas tidak boleh menginjak-nginjak demi kepentingan masyarakat umum.³⁵ Sehingga untuk memperoleh kepemilikan terhadap suatu harta/ benda, di dalam Islam dikenal dengan adanya macam-macam kepemilikan disertai dengan sebab-sebab kepemilikan, untuk tercapainya keadilan dan ihsan tanpa merugikan atau menzalimi salah satu pihak.

³² Mustafa Edwin Nasution, dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Prenadia Media Group, 2006) hlm. 20.

³³ Keterangan Hadis dapat dilihat pada Halaman 34.

³⁴ Keterangan hadis dapat dilihat pada halaman 34.

³⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam; wa adillatuhu jilid 7*,... hlm 57.

Adapun hak kepemilikan dalam perspektif Islam, itu merupakan kecenderungan dan naluri alamiah serta hak individu yang diakui oleh syariat serta dilindungi oleh agama-agama samawi lainnya. Seperti dalam firman Allah SWT dalam al-Quran surat an-Nisaa' ayat 29 seperti yang telah disebutkan pada bab sebelumnya,³⁶ Hanya saja, hak individu atau personal ini memiliki aturan, ketentuan dan batasan-batasan yang cukup banyak, yang terpenting adalah tidak sampai menimbulkan kemudharatan bagi orang lain.³⁷

Ada suatu kaidah yang mengatakan yang telah disebutkan pada bab sebelumnya,³⁸ kaidah tersebut menjelaskan, apabila ada beberapa kemaslahatan yang tidak mungkin digabungkan diraih atau dikerjakan sekaligus, maka kemaslahatan yang lebih besar yang didahulukan, karena pada urusan yang mengandung kemaslahatan lebih besar itu ada tambahan kebaikan dan lebih dicintai Allah SWT. Sebaliknya, apabila berkumpul beberapa mafsadatnya yang terpaksa harus ditempuh salah satu darinya, maka yang dipilih yang paling ringan mafsadatnya. Maka menurut analisa penulis pembangunan *fly over* tersebut merupakan untuk meraih kemaslahatan yang lebih besar karena menyangkut hidup orang banyak, bukan hanya masyarakat yang tinggal disekitar jalan tersebut. seperti menghindari kemacetan akan memperlancar lalu lintas, kemudian Simpang Surabaya juga merupakan puncak transportasi dengan lokasi strategis untuk evakuasi bencana, sehingga dengan pembangunan *fly over* dapat meminimalkan konflik masyarakat.

Sehingga menurut analisa penulis pembebasan hak milik atas tanah boleh dilakukan oleh pemerintah jika itu untuk kepentingan umat, tidak berbeda dengan

³⁶ Keterangan Ayat dapat dilihat pada Halaman 35.

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; wa adillatuhu jilid 7*,... hlm.33-34.

³⁸ Keterangan Kaidah dapat dilihat pada Halaman 34 .

ketentuan dalam undang-undang yang mengatakan bahwa masyarakat memiliki hak terpenuh dan terkuat terhadap benda yang dimiliki, dan hak tersebut dapat terhapuskan jika kepentingan umum menghendaki. Dan dari beberapa respon masyarakat yang tanahnya diambil kebanyakan dari mereka menerima uang ganti rugi yang diberikan walaupun pada awalnya mereka meminta dengan harga yang lebih tinggi, namun akhirnya dengan terpaksa setuju dengan harga yang telah ditetapkan pemerintah dengan alasan untuk kepentingan umum. Mereka berharap pembangunan *fly over* cepat selesai agar aktivitas dapat kembali seperti semula, dan kegiatan ekonomi mereka kembali normal.³⁹ Hanya empat orang saja yang awalnya tidak menerima namun akhirnya menyetujui dan menerimanya setelah uang ganti rugi tersebut dititip di Pengadilan Negeri Banda Aceh, karena menurut pihak-pihak yang keberatan, selama ini adanya miskomunikasi antara pemerintah dan keempat pihak tersebut.⁴⁰

Namun demikian, meskipun sebagaimana kaidah *fiqhīyyah*: “*Kemaslahatan umum didahulukan daripada kemaslahatan khusus*” akan tetapi asas-asas dalam bermuamalahpun juga memperhatikan keadilan (*al-‘adalah*), persamaan dan kesetaraan (*al-Musawah*), dan kerelaan (*al-Riḍha*).⁴¹ Sehingga diharapkan tidak menzalimi atau menganiaya salah satu pihak. Oleh sebab itu untuk mengatasi permasalahan diatas perlu adanya manajemen risiko yang baik, sehingga diharapkan dapat meminimalisir risiko-risiko yang ada.

³⁹ Hasil Wawancara dengan Keuchik Desa Lamseupeng. Banda Aceh, tanggal 12 Juli 2017.

⁴⁰ [Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas), di akses pada tanggal 10 Februari 2017.

⁴¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm 77-79.

BAB EMPAT PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Proses pembebasan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah Aceh disebutkan dan dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Serta mengenai prosedur pelaksanaannya merujuk pada Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut tahapan-tahapan yang dilalui adalah sebagai berikut, antara lain; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil. Namun ada beberapa poin yang terdapat dalam Perpres tidak semua terpenuhi karena beberapa pertimbangan seperti penanganan keberatan proses pembebasan tanah oleh gubernur dilakukan paling lama tiga hari kerja (sebelumnya 14 hari kerja) sejak diterimanya keberatan. Akan tetapi pada kenyataannya penanganan proses pembebasan tanah dalam jangka waktu satu tahun.
2. Upaya pemerintah dalam menangani penyelesaian pembebasan hak milik atas tanah, pertama; Pembebasan lahan, tanah yang akan dibebaskan sejumlah 82 persil tanah, sebelum tanah dibebaskan, terlebih dahulu harus ada izin pengukuran dari instansi yang terkait. Tanah yang akan dibebaskan dinilai

oleh KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) mengenai penetapan harga ganti rugi yang layak, selanjutnya disosialisasikan kepada masyarakat. Kedua; tawaran mediasi, ada empat orang dengan empat persil tanah yang keberatan dengan harga ganti rugi yang diberikan, pemerintah sudah menjadwalkan dan mengundang pihak-pihak tersebut beberapa kali untuk duduk bermusyawarah namun mereka tidak hadir yang menyebabkan proses mediasi tidak terlaksana dan gagal dilakukan, proses ini dilakukan selama kurang lebih satu tahun, namun tidak menemukan solusi. Ketiga; Langkah hukum, pemerintah mengambil langkah hukum dengan menitipkan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri terhadap 4 orang yang keberatan dengan ganti rugi yang diberikan, dan bagi pihak-pihak yang keberatan apabila masih tidak menyetujui bisa menggugatinya di pengadilan namun akhirnya mereka menyetujui dan menerimanya.

3. Prosedur pembebasan tanah memang memuat beberapa tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Namun demikian, prosedur tersebut kurang sesuai dengan hukum Islam, disebabkan karena ada peraturan didalamnya yang menjelaskan harga ganti rugi tanah ditetapkan sepihak oleh pihak pemerintah, dan setelah itu baru disosialisasikan kepada masyarakat. Sebagian besar masyarakat memang menerimanya namun mereka melepaskan tanahnya dengan sedikit keterpaksaan untuk alasan kepentingan umum. Memang pembebasan tanah untuk kepentingan umum jika ditinjau dari segi kepemilikan dalam Islam yaitu pemerintah boleh melakukan pembebasan tanah jika itu untuk

kepentingan umat. Sebagaimana kaidah *fiqhiyah*: “*Kemaslahatan umum didahulukan daripada kemaslahatan khusus*”, akan tetapi asas-asas dalam bermuamalahpun juga memperhatikan keadilan (*al-‘adalah*), persamaan dan kesetaraan (*al-Musawah*), dan kerelaan (*al-Ridha*). Sehingga tidak boleh sewenang-wenang dan memberatkan salah satu pihak. Oleh sebab itu perlu adanya manajemen risiko yang baik, karena manajemen risiko bertujuan untuk meminimalisir risiko-risiko yang ada.

4.2. Saran-Saran

Berdasarkan dari beberapa kesimpulan diatas, maka penulis mengajukan beberapa saran untuk menjadi perhatian dan perbaikan ke depan. Saran yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Adanya sosialisasi yang mendalam dalam hal penjelasan dan pengarahan kepada masyarakat terhadap pembebasan hak milik atas tanah, agar masyarakat yang tanahnya dibebaskan dapat menerima tindakan pembebasan/pelepasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah tersebut atas dasar kemaslahatan atau kepentingan umum.
2. Pembangunan *fly over* sebagai sarana untuk kepentingan umum direncanakan dengan matang, pemerintah seharusnya melibatkan warga setempat dalam perumusan kebijakan. Kemudian, Perlu ketegasan pemerintah dalam hal menyepakati harga ganti rugi, karena apabila penyelesaian pembebasan tanah belum segera dilakukan, akan berakibatkan proses pembangunan akan terhambat dan tidak akan selesai tepat waktu. Sehingga apabila proses

pembangunan dalam jangka waktu yang lama akan lebih banyak menimbulkan risiko-risiko yang ada.

3. Penyediaan lahan lain untuk para pelaku usaha, sehingga perekonomian para warga yang terkena dampak pembangunan masih stabil dan tetap berjalan
4. Perlu adanya kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat. Pemerintah dalam hal ini harus mendengarkan apa yang menjadi keluhan warga dan menanggapi dengan solusi yang baik. Warga juga harus menyampaikan dengan baik kritikan maupun saran kepada pemerintah, dan warga harus sedikit mengesampingkan egonya, karena kepentingan umum harus lebih diutamakan. Dengan begitu suatu pembangunan akan cepat selesai dan akan mengurangi dampak atau risiko yang ditimbulkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Abdur Rahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Ahmad Azhar Basyir, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum Islam*, Yogyakarta: Fak. Hukum UII, 1990.
- Ahmad Mudjab Mahalli, Ahmad Rodli Hasbullah, *Hadits-Hadits Muttafaq 'Alaih: Bagian Munakahat dan Mu'amalat*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2015.
- BN, Marbun, *Kamus Manajemen*, Jakarta: CV. Muliasari, 2003.
- Bramantyo Djohanputro, *Manajemen Risiko Korporat Terintegrasi*, Jakarta: PT. Ikrar Mandiri Abadi, 2004.
- Didin Hafidhuddin, Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah Dalam Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2003.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2002.
- H.A. Djazuli, *Fiqh Siyasah: Implementasi Kemaslahatan Umat Dalam Rambu-Rambu Syariah*, Jakarta: Kencana, 2003.
- Hasbie Ash-Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1984.
- _____ *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, Jakarta: PT. Bumi Aksara: 2006
- Irham Fahmi, *Manajemen Risiko, Teori dan Kasus*, Bandung: Alfabet, 2011
- Kansil dan Cristine, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- M. Karebet Widjajakusuma, M.Ismail Yusanto, *Pengantar Manajemen Syariat*, Jakarta: Khairul Bayan, 2003.

- Mamduh M. Hanafi, *Manajemen Risiko*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2006
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta:Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Muhammad Alimin, *Etika dan Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*, Yogyakarta: BPFE, 2004.
- Muhammad Ismail Yusanto, *Pengantar Manajemen Syari'at*, Jakarta: Khairul Bayan, 2002.
- Mustafa Edwin Nasution, dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, Jakarta: Kencana Prenadia Media Group, 2006.
- Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nazarni,Skripsi, *Pemanfaatan DAS Krueng Aceh di Kecamatan Ingin Jaya Menurut Perspektif Milk Al-Daulah Dalam Fiqh Muamalah*, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. UIN Ar-Raniry, 2013.
- Panji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, Jakarta: Rineka Cipta, 1997.
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Ed 3, Cet 3, Jakarta: Balai Pustaka, 2006.
- Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Rina Mahyuddin, Skripsi, *Kewenangan Pemerintah dalam Pendayagunaan dan Penertiban Lahan Terlantar di Montasik Ditinjau Menurut Hukum Islam*”, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, UIN AR-Raniry, 2016.
- Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Selemba Empat, 2011.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktis)*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Sulaiman bin al-Asy'ats Abu Daud al-Sajistany al-Azdy, *Sunan Abi Daud*, Juz II, Dar al-Fikr.
- Sumadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cet 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jakarta: Eska Media.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid* , jilid 2, Terjemah: Abdul Hayyie al-Katani. Dkk, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Internet

Abdul Rahman, Skripsi, *Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah Dalam Pandangan Fiqh)*, 2009. Di akses pada tanggal 29 Oktober 2016 dari situs; <http://repository.uinjkt.ac.id/space/bitstream/123456789/17751/1/ABDUL%20RAHMANFSH.pdf>

Arum Asmawati, Skripsi, *Pengadaan Lahan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Muamalat (Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kecamatan Temon Kulonprogo)*, 2017. Di akses pada tanggal 17 Oktober 2017, dari situs;http://digilib.uin-suka.ac.id/25151/1/12380073_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf.

[Http://aceh.tribunnews.com/2016/06/09/fly-over-masih-terkendala-lahan](http://aceh.tribunnews.com/2016/06/09/fly-over-masih-terkendala-lahan).

[Http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas](http://aceh.tribunnews.com/2016/10/20/masalah-fly-over-segera-tuntas).

[Http://www.bandaaceh.go.id/p/program-unggulan.html](http://www.bandaaceh.go.id/p/program-unggulan.html).

[Http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan_tanah.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/pembebasan_tanah.aspx).

M. Sularno, *Konsep Kepemilikan Dalam Islam (Kajian dari Aspek Filosofis dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islam)*, hlm.81. Diakses pada tanggal 2 Oktober 2017 dari situs: http://journal.uin_Ac.id/index.php/jhi/article/view/2609/2389.

Pergub Aceh Nomor 101 Tahun 2014, diakses pada tanggal 15 September 2017 pada situs: <http://jdih.acehprov.go.id/peraturan-gubernur-aceh-nomor-101-tahun-2014-tentang-petunjuk-teknis-perencanaan-dan-persiapan-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum-di-aceh>.

Perpres Nomor 148 Tahun 2015, diakses pada tanggal 15 September 2017, dari situs: [Http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/PeraturanPerundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703](http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/PeraturanPerundangan/Peraturan-Presiden/Peraturan-Presiden-Republik-Indonesia-Nomor-148-Tahun-2015-61703).

Qodli Zaka Fatahillah, Skripsi, *Pemberian Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul)*, 2016. Di akses pada tanggal 16 Oktober 2017, dari situs; http://digilib-uin-suka.ac.id/25151/1/12380073_BAB-atau-V_DAFTARPUSTAKA.pdf.

Sulaiman Affandy, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang (Studi Kasus Pemakaman San Diego Hills Dan Al-Azhar)*, 2015. Di akses pada tanggal 16 Oktober 2017, dari situs: <http://digilib.uin-suka.ac.id/17353/1/BAB%20I%2C%20V%2C%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, diakses pada tanggal 3 September 2017 pada situs: [UNDANG-UNDANG-NOMOR-2-TAHUN-2012.pdf](#)



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 1073 /Un.08/FSH/PP.00.9/03/2017**

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- P e r f a m a** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Mursyid, S.Ag., M.HI Sebagai Pembimbing I
b. Muhammad Syu'ib, MH Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- N a m a** : Nurun Nisa
N I M : 121310034
Prodi : HES
J u d u l : Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Resiko Penyelesaian Pembebasan Tanah (Studi Kasus Proyek Fly Over Di Banda Aceh)
- K e d u a** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- K e t i g a** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2017;
- K e e m p a t** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.
- Kutipan Surat-Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 08 Maret 2017

Deklan,

Deklan

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2733/Un.08/FSH.I/09/2017

05 September 2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesiediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Kepala Bagian Umum PU Kota Banda Aceh
2. Kepala Badan Narkotika Kota Banda Aceh

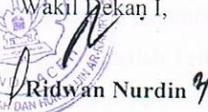
Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Nurun Nisa
NIM : 121310034
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / IX (Sembilan)
Alamat : Lampisang , Peukan Bada

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Ganjil Tahun Akademik 2017/2018, dan sedang menyusun Skripsi "Analisis Manajemen Resiko Terhadap Pembebasan Hak Milik Tanah Untuk Pembangunan Fly Over (Studi Kasus Dengan Konsep Kepemilikan Islam" , maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Matakuliah tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,

Ridwan Nurdin





PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
KOTA BANDA ACEH

Jalan Twk. Hasyim Banta Muda No. 1 Telepon (0651) 22888
Faxsimile (0651) 22888, Website : <http://kesbangpol.bandaacehkota.go.id>, Email : kesbangpolbna@gmail.com

Banda Aceh, 19 Desember 2017 M
30 Rabiul Awal 1439 H

Nomor : 070/ 695
Sifat : Biasa
Perihal : **Pemberitahuan telah selesainya**
Penelitian

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry
di-
Banda Aceh

Sehubungan dengan surat dari Fakultas Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Nomor : 2733/Un.08/FSH.I/09/2017 tanggal 05 September 2017 perihal Permohonan Rekomendasi Penelitian, dan Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Banda Aceh Nomor : 070/555 Tanggal 18 September 2017, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

Nama : **Nurun Nisa**
NIM : 121310034
Prodi : Ekonomi Syariah
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Ar-Raniry

Yang bersangkutan telah selesai melakukan penelitian pada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Banda Aceh sebagaimana terlampir surat dari objek penelitian dengan judul penelitian "Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Resiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Simpang Surabaya)".

Demikian untuk dimaklumi dan dipergunakan seperlunya.

An. KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
KOTA BANDA ACEH
Sekretaris,

Hasnanda Putra, ST, MM, MT
Pembina / Nip. 19780520 200312 1 004

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama Lengkap : Nurun Nisa
Tempat/Tgl. Lahir : Banda Aceh, 10 Agustus 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan/NIM : Mahasiswi/ 121310034
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Status : Belum Kawin
Alamat : Desa Lampisang, Kec. Peukan Bada, Aceh Besar.

Nama Orang Tua

Ayah : Kariata Alm.
Ibu : Mardhiah Hasyim
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Desa Lampisang, Kec. Peukan Bada, Aceh Besar.

Pendidikan

Sekolah Dasar : Madrasah Ibtidaiyah Negeri Lampisang Aceh Besar Tahun 2001-2007.
SMP : Sekolah Menengah Pertama Negeri 17 Banda Aceh Tahun 2007-2010
SMU : Madrasah Aliyah Negeri 2 Banda Aceh Tahun 2010-2013
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Fakultas Syari'ah dan Hukum, Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah Tahun 2013- 2018.

Banda Aceh, 5 Desember 2017

Penulis

Nurun Nisa

