

**BAB III**

**UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI DALAM HUKUM**

**EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM POSITIF**

**A. Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai dalam Hukum Ekonomi Syari'ah**

Dalam hukum Islam, negara berhak ikut campur dalam urusan perekonomian yang dikelola pribadi, baik bersifat pengontrolan, pengaturan, maupun pengelolaan terhadap beberapa sektor ekonomi yang tidak mampu dikelola oleh pribadi.

Dengan adanya intervensi negara, maka dapat diketahui manfaat dan kerugian yang mungkin timbul dari usaha tersebut. Jika manfaat yang akan diperoleh lebih besar, maka negara tidak perlu melakukan intervensi dalam pengelolaannya, akan tetapi jika dalam pengelolaannya diyakini menimbulkan kerugian bagi masyarakat, maka negara harus ikut andil dalam meminimalisir kerugian yang mungkin terjadi.<sup>175</sup>

Dalam Islam, negara mempunyai hak intervensi dan andil yang cukup besar dalam mengatur segala sumber daya alam yang dimiliki sebagai aset untuk menghindari terjadinya kecurangan dan monopoli kekuasaan oleh satu pihak saja. Pendapat bahwa sumber daya alam milik umum harus dikelola oleh negara demi kemaslahatan masyarakat dikemukakan oleh An-Nabhani berdasarkan hadist yang diriwayatkan oleh Imam At-Tirmidzi dari Abyadh bin Hamal,<sup>176</sup> yaitu bahwa:

---

<sup>175</sup> Abdul Hadi Ali An-Najjar, 2000, *Islam dan Ekonomi*, Banda Aceh: Majelis Ulama Daerah Istimewa Aceh, hlm. 60.

<sup>176</sup> Harahap Isnani, dkk, 2015, *Hadis-hadis Ekonomi*, Jakarta: Kencana, hlm. 36.

أنه وفد إلى رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فاستقطعه الملح قال ابن المتوكل الذي بمأرب فقطع له فلماً عن وبي قال رجل من المجلس أندري ما قطعت له إنما قطعت له الماء العدّ قال فانزع منه (رواه أبو داود، الترمذي، ابن ماجه، ابن حبان)

Hal yang dapat dipahami dari hadits di atas, bahwa Negara dapat memberikan hak pakai kepada seseorang, dan dapat mencabutnya kembali apabila hak kepemilikan telah dialihkan tersebut tidak dipergunakan sebagaimana mestinya atau menyalahi hukum Islam. Pada dasarnya, aturan dalam Islam itu cocok untuk segala persoalan dan zaman, karena hukum Islam adalah peraturan-peraturan yang diambil dari wahyu dan dirumuskan kedalam empat produk pemikiran hukum. Fikih, fatwa-fatwa, keputusan-keputusan pengadilan dan undang-undang yang menjadi pedoman dan berlaku bagi umat muslim.<sup>177</sup>

Di dalam Islam pengalihan tanah kepada pihak lain, atau dari satu pihak ke pihak yang lain, dapat dilakukan dengan cara-cara antara lain, yaitu:

#### 4. Pemberian dari negara kepada masyarakat.

Seorang imam atau pemimpin boleh memberikan suatu lahan mati kepada seseorang untuk dihidupkan dan makmurkan dan lahan itu berubah menjadi miliknya (*al-iqtā'*).<sup>178</sup> Boleh juga seorang pemimpin memberikan (*al-iqtā'*) suatu blok tambang kepada seseorang untuk dieksploitasi kandungannya, bukan dijadikan hak miliknya.<sup>179</sup>

Dalam Islam pengalihan ataupun pemberian tanah kepada pihak lain (selain pemerintah) di kenal dengan istilah *al-iqtha'*. *Al-iqtā'* adalah tanah

<sup>177</sup> Ahmad Rofiq, 1995, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajawali Grafindo Persada, hlm. 9.

<sup>178</sup> Muhammad bin Ali bin Muhammad Syaukani, 2005, *Op.cit.*, hlm. 312.

<sup>179</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Op.cit.*, hlm. 527.

umum (Negara) yang diberikan pemerintah kepada seseorang untuk menjadi tanah milik atau hanya sekedar hak guna pakai agar diberdayakan, seperti ditanami tanam-tanaman, pepohonan, atau didirikan bangunan di atasnya.

Secara bahasa pengertian *al-iqtā'* berarti memotong. Dalam fiqh muamalah, pembahasan *al-iqtā'* yang menyangkut hal-hal terkait kepemilikan lahan pribadi maupun pemerintah.<sup>180</sup>

Jenis *iqtā'* terbagai pada tiga macam yaitu:

- a. *Iqtā' tamlik*, yaitu lahan yang diberikan menjadi hak orang yang menerima hanya berhak mengeksploitasi lahan yang diberikan kepadanya, namun status lahannya tetap milik 87a kat.
- b. *Iqtā' irtifaq* yaitu orang yang diberikan hanya berhak menggunakannya saja, sedangkan lahannya tidak menjadi miliknya.
- c. *Iqtā' istiglāl* yaitu pemberian lahan yang dibebani pajak bumi.<sup>181</sup>

Dalam pengalihan atau pemberian 87a katas tanah 87a kat kepada pihak lain terdapat beberapa ketentuan antara lain:

- a. *Al-iqtā'* hanya boleh dilakukan oleh pengusaha/penguasa;
- b. Luas tanah yang diberikan tidak melebihi kadar kemampuan yang diberi untuk menggarapnya;
- c. Apabila orang yang diberi tanah itu ternyata tidak memanfaatkannya, penguasa harus menarik kembali tanah tersebut;
- d. Pemimpin atau kepala 87a kat berhak memberikan tanah 87a kat untuk dimanfaatkan oleh rakyat sebagai fasilitas penunjang bagi aktifitasnya,

---

<sup>180</sup> Nasroen Haroen, *Op.cit.*, hlm. 51.

<sup>181</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Op.cit.*, hlm. 528.

seperti untuk tempat berjualan di pasar, tempat rekreasi, dan sebagai sarana lalu lintas (jalan), dengan catatan semua ini tidak merugikan rakyat banyak. Tetapi orang yang difasilitasi itu hanya sebagai pemegang hak guna pakai yang lebih berhak dari orang yang memanfaatkannya;

- c. Orang yang mendapat tanah bagian dari pemerintah dan orang yang memperoleh tanah bukan pembagian dari pemerintah dilarang merugikan orang lain, misalnya menutup sinar matahari agar tidak menerangi tempat orang lain, atau merintang calon pembeli sehingga mereka tidak bisa masuk tempat yang dituju untuk melihat barang yang akan dijual.<sup>182</sup>

Peralihan hak atas Tanah juga dapat dimiliki melalui akad-akad pemindahan hak milik, misalnya melalui jual beli dan penghibahan.

## 5. Menghidupkan Tanah Mati

Maksud tanah mati yaitu tanah yang tidak bertuan dan tidak dimanfaatkan. Yang dimaksud dengan menghidupkannya adalah mengelola dan menanam tanah tersebut. Jadi, menghidupkan tanah mati adalah memanfaatkan tanah yang tidak ada pemiliknya untuk keperluan sehingga tanah tersebut menjadi berfungsi, kemudian tanah tersebut menjadi milik orang memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut.<sup>183</sup>

## 6. Transaksi (*'Aqd*)

Yaitu peralihan hak atau kepemilikan yang dilakukan oleh antara satu pihak dengan pihak yang lain. Transaksi dapat berupa transaksi yang berbentuk pertukaran (*mu'awadhat*) maupun transaksi yang berbentuk percampuran

---

<sup>182</sup> *Ibid.*, hlm 647-648

<sup>183</sup> Fathurrahman Djamil, *Op.cit.*, hlm. 209.

(*mukhtalith*).<sup>184</sup> Transaksi pertukaran adalah suatu transaksi yang terjadi melalui suatu proses atau perbuatan dimana cara untuk mendapatnya adalah dengan cara mendapatkan sesuatu dengan memberikan sesuatu. Bentuk transaksi pertukaran ini meliputi transaksi tukar-menukar, jual beli, dan sewa menyewa.

Perbedaan dari masing-masing transaksi tersebut dapat dilihat dari objek pertukarannya. Apabila objek pertukarannya berupa sebuah benda dengan benda dinamakan tukar-menukar, apabila pertukaran tersebut antara benda dengan uang/harga dinamakan jual-beli, dan apabila pertukaran tersebut antara uang/harga dengan manfaat benda atau keahlian tertentu disebut dengan sewa-menyewa atau upah-mengupah (*ijārah*).

Secara etimologis *ijārah* atau sewa-menyewa berasal dari kata *ajru* yang berarti 'iwadhu yang berarti pengganti. Oleh karena itu, tsawab 'pahala' disebut juga *ajru* atau upah. *Ijārah* merupakan jenis akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.<sup>185</sup> Secara istilah, sewa menyewa adalah akad yang untuk memberi suatu manfaat berkompensasi dengan persyaratan tertentu. *Ijārah* dapat dimaknai sebagai akad atas pemanfaatan yang diinginkan dari sesuatu atau seseorang, manfaatnya diketahui dan dapat diserahkan, juga beserta kompensasi yang maklum.<sup>186</sup>

*Ijārah* disahkan oleh syariat berdasarkan Al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 233, yang berbunyi:

---

<sup>184</sup> *Ibid.*, hlm. 212.

<sup>185</sup> Sayyid Sabiq, 2006, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, hlm. 203.

<sup>186</sup> Wahbah Zuhaili, 2012, *Fiqh Imam Syafi'i*, Jilid 2, Jakarta: Almahira, hlm. 37.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارُّ وَالِدَةُ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٦٧﴾

Kemudian juga didasarkan pada sunnah Nabi SAW, sebagaimana riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan an-Nasa'i, yaitu: <sup>187</sup>

و روى أحمد و أبو داود و النسائي عن سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع. فنهى رسول الله صلى الله عليه و سلم عن ذلك و أمرنا أن نكريها بذهب أو ورق. (رواه أحمد و أبو داود و النسائي)

Adapun transaksi percampuran adalah suatu transaksi yang mencampurkan aset menjadi satu kesatuan dan kemudian kedua belah pihak menanggung resiko dari kegiatan usaha yang dilakukan dan membagi keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

Akad percampuran ini dalam hukum Islam dinamakan dengan syirkah atau musyarakah, yaitu percampuran antara suatu dengan yang lainnya sehingga sulit untuk dibedakan. Secara istilah, musyarakah adalah kerjasama atas suatu usaha antara dua pihak atau lebih, yang mana setiap pihak memberikan modal disertai kesepakatan di mana keuntungan dan resiko dari usaha tersebut akan ditanggung bersama. <sup>188</sup>

<sup>187</sup> Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqolani, 2007, *Terjemahan Bulugul Maram*, Bogor: Pustaka Ulil Albab, hlm. 70.

<sup>188</sup> Nasroen Haroen, *Op.cit.*, hlm. 165.

Dalam hukum ekonomi syari'ah tidak ada aturan khusus yang mengatur pelepasan atau penyerahan hak atas tanah beserta ganti rugi tanah secara tegas dan terperinci. Tetapi apabila merujuk kepada kitab-kitab fiqh, khususnya pada bagian mu'amalah, maka akan dijumpai beberapa prinsip umum dalam *mu'amalah* (transaksi) seperti *al-bai'* (jual beli), *al-musaqah* (bagi hasil), *al-ijarah* (sewa-menyewa), dan sebagainya. Ruang lingkup dari prinsip-prinsip umum mu'amalah tidak hanya terbatas pada masalah tanah tetapi juga pada masalah lain, dan dengan keumuman prinsip-prinsip tersebut yang membuat hukum Islam menjadi bersifat fleksibel sehingga prinsip-prinsip tersebut dapat dipergunakan pada bidang-bidang lain, tentunya dengan persyaratan adanya 'illat hukum yang sama di antara bidang-bidang lain tersebut dengan prinsip-prinsip umum tersebut.

Permasalahan istilah Hak Pakai memang merupakan istilah baru yang muncul dalam dunia hukum modern. Oleh karena itu, dalam membahas konsep Hak Pakai sudut pandang hukum ekonomi syariah, penulis akan melakukan analogi dengan metode *qiyās*. Metode *qiyās* definisi Abu Zahrah yang dikutip oleh Amir Syarifuddin, yaitu:

الحاق امر غير منصوص على حكمه بأمر آخر منصوص على حكمه لإستراكتها في علة الحكم<sup>189</sup>

Bahwa *Qiyās* adalah menghubungkan suatu perkara yang tidak ada nash tentang hukumnya kepada perkara lain yang ada nash hukumnya karena keduanya berserikat dalam 'illat hukum. Dengan melalui metode *qiyās* tersebut, maka penulis menilai bahwa Hak Pakai terjadi selama ini, terutama di Indonesia, lebih dapat dikatakan memiliki 'illat yang sama dengan sewa-menyewa atau *Ijārah*. Hal

<sup>189</sup> Amir Syarifuddin, 1997, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Logos Wacana, hlm. 147.

ini karena pada prinsipnya, Hak Pakai atau Hak Pakai Atas Tanah yang diberikan oleh Pemerintah kepada masyarakat hanya sebatas hak untuk menggunakan manfaat atas tanah dan/atau bangun, seperti toko-toko atau kios-kios di pasar-pasar, dan bukan untuk memberikan hak kepemilikan atas toko-toko atau kios-kios tersebut. Disamping itu, ada biaya yang harus dibayar oleh orang yang berikan hak pakai tersebut kepada pemerintah atau Negara dan hak pakai itu berjangka dalam kurun waktu tertentu.

Hak Pakai yang dimiliki oleh seseorang dapat dialihkan atau dilepas dan diberikan kepada orang lain dengan ketentuan yang telah diatur Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Akan tetapi dalam praktiknya, pelepasan hak yang dilakukan oleh pemegang hak pakai kepada pihak ketiga dilakukan dengan proses jual beli bahkan tanpa sepengetahuan pihak pemberi hak pakai yaitu pemerintah. Bahkan diantaranya ada pihak ketiga yang membayar lebih disamping mengganti biaya atau uang sewa yang diserahkan oleh pihak kedua (pemegang hak pakai) kepada pemerintah sebagai pemilik toko-toko/kios-kios tersebut. Pemberian uang tersebut diklaim sebagai uang ganti pelepasan hak pakai atau disebut juga sebagai kompensasi atas pelepasan hak pakai yang dilakukan oleh pihak kedua atau pemegang hak pakai pertama. Praktik yang seperti ini dalam beberapa Negara Islam dikenal dengan istilah *Khuluw*.

Pada dasarnya, seiring perkembangan di bidang ekonomi semakin pesat semakin mendorong terciptanya praktik-praktik ekonomi yang belum pernah terjadi pada masa lalu. Hampir seluruh aspek dalam praktik ekonomi telah berkembang sehingga membutuhkan solusi hukum bagi umat Islam agar dalam



penerapannya sesuai dengan tuntunan hukum Islam, termasuk juga hal yang diutarakan diatas yaitu praktik uang ganti rugi atau kompensasi pelepasan hak atau *Khuluw* dalam sewa-menyewa.<sup>190</sup>

Awal mula berkembangnya Praktik *Khuluw* yaitu pada abad 9 H, dimana *Khuluw* merupakan salah satu kegiatan perekonomian yang dilakukan oleh umat Islam. *Khuluw* menjadi solusi alternatif untuk mengembangkan pengelolaan dan pembinaan tanah wakaf, pertokoan dan perumahan yang dibangun oleh pemerintah yang penggunaannya diserahkan kepada masyarakat dengan tujuan untuk kemaslahatan ekonomi Negara dan umat Islam.<sup>191</sup>

Selanjutnya di masa modern yaitu pada awal abad 20 M, praktik *al-Khuluw* mulai kembali dikenal dengan nama *Bil-Mizah*, yaitu semacam surat yang dituliskan untuk pedagang karena telah mendapatkan tempat perdagangan, kemudian sebutan tersebut diganti dengan nama “harga tempat” atau *al-Qimul makani*. Sekitar tahun 1904 M praktik ini dikenal dengan sebutan *Badl al-Khuluw*, atau dikenal juga dengan nama baku yaitu *Khuluw* bagi praktik kompensasi pelepasan hak di Mesir dan di Negara timur tengah lainnya.<sup>192</sup>

Sebenarnya praktik *Khuluw* merupakan suatu akad di mana pemilik tanah, rumah atau ruko meminta sejumlah uang di luar harga sewa sesuai kesepakatan sebagai kompensasi baginya yang telah menyewakan tempat kepada penyewa atau pemilik memberikan sejumlah uang di luar harga sewa sesuai

---

<sup>190</sup> Mustofa dan Manshur Idris, “*Al-Khuluw (Kompensasi Pelepasan Hak) antara Teori, Praktik, dan Solusi Ekonomi Kontemporer*”, Jurnal, *Lisan Al-Hal*, Volume 12, No. 2, Desember 2018, hlm. 351

<sup>191</sup> Muhammad Ustman Syabir, 2008, *al-Mu'amalat al-Maliyat al-Mu'ashirah*, cet. 6, Yordania: *Dar al-Nafa'is*, hlm. 68.

<sup>192</sup> *Ibid.*, hlm. 69.

kesepakatan pada penyewa untuk membatalkan kontraknya di tengah jalan dikarenakan alasan tertentu, atau penyewa pertama menyewakan tempatnya kepada penyewa kedua dengan menerima uang di luar harga sewa sesuai kesepakatan sebagai kompensasi bagi penyewa pertama.<sup>193</sup>

Kata *Khuluw* merupakan istilah dari kata bahasa arab yang secara etimologi merupakan derivat (*masdar*) dari kata (*lafaz*): خلا – يخلو – خلوا seperti contoh kata: خلا الإناء مما فيه خلوا Yang berarti: “wadah kosong dari isinya dengan betul-betul kosong”, atau dalam contoh lain: خلا البيت من أهله خلوا yang artinya: “sebuah rumah kosong dari penghuninya dengan betul-betul kosong”.<sup>194</sup> Contoh tersebut dijadikan sebagai pijakan oleh para ahli bahasa Arab sehingga kata *Khuluw* merupakan sinonim dari kata *faraga-furugan*, yang mempunyai arti: “kosong, lepas, bebas, dan atau bersih”.<sup>195</sup>

Secara terminologi Islam, ada beberapa definisi *al-Khuluw* ini, yaitu:

#### 1. Menurut Syekh Muhammad Rowwas Qol'ajy

Kata *Khuluw* dijelaskan oleh Syekh Muhammad Rowwas Qol'ajy dengan definisi yang sangat pendek dan ringkas yaitu:<sup>196</sup>

تنازل المرء عن حقه بعوض

Maksudnya bahwa melepaskannya seseorang dari haknya dengan mendapatkan ganti rugi (kompensasi).

Selain itu, Syekh Muhammad Rowwas Qol'ajy juga telah menjelaskan

<sup>193</sup> Mustofa dan Manshur Idris, *Op.cit.*, hlm. 351

<sup>194</sup> Muhammad Ustman Syabir, *Op.cit.*, hlm. 58

<sup>195</sup> Ahmad bin Muhammad al-Fayyomy, tth., *Al-Misbah al-Munir*, Juz 1, Beirut: *Dar al-Fikr*, tt, hlm. 181. Lihat A.W. Munawwir, 1997, *Kamus Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progresif, hlm. 366.

<sup>196</sup> Muhammad Ustman Syabir, *Op.cit.*, hlm. 66.

praktik kompensasi pelepasan hak (*Khuluw*) dengan definisi yang cukup panjang dan secara praktis lebih kongkrit, yaitu:<sup>197</sup>

المال الذي يأخذه من له حق الإخلاء من العقار مقابل تنازله عن حقه في إخلائه المستتجر  
(بكسر الجيم) منه عند إنتهاء مدة الإجارة.

Maksudnya yaitu bahwa penarikan sejumlah uang atau hartabenda dari penyewa ketika masa sewa tanah telah berakhir yang dilakukan oleh seseorang yang berhak mengosongkan tanah pekarangan sebagai kompensasi dan imbalan baginya karena melepaskan hak pengosongan tempat.

Beliau menjelaskan *Khuluw* dalam kesempatan lain dengan ungkapan:

الخلو من الحقوق الأصلية وهي حقوق يصح التنازل عنها مقابل مال .

Maksudnya, praktik al-*Khuluw* atau kompensasi pelepasan hak yaitu melepaskan hak-hak asal, yaitu hak-hak yang sah yang dilepaskan oleh pemilik hak-hak tersebut dengan mendapatkan kompensasi harta benda.<sup>198</sup>

Syekh Muhammad Rowwas Qol'ajy memberikan penjelasan terkait definisi praktik *Khuluw* di atas bahwa pemilik hak pengosongan tanah sewa (pemilik atau penyewa pertama) dapat membatalkan transaksi (akad) yang telah berlangsung kemudian menarik haknya dari penyewa, dengan persyaratan bahwa pihak penyewa harus memberikan sejumlah uang atau harta kepadanya sebagai kompensasi ataupun imbalan baginya pada akhir masa sewa.<sup>199</sup>

## 2. Menurut Dr. Wahbah al-Zuhaili

Wahbah al-Zuhaili menegaskan bahwa definisi *Khuluw* adalah:<sup>200</sup>

<sup>197</sup> Mustofa dan Manshur Idris, *Op.cit.*, hlm. 353.

<sup>198</sup> Muhammad Ustman Syabir, *Op.cit.*, 67.

<sup>199</sup> *Ibid.*

<sup>200</sup> Wahbah az-Zuhaili, 2012, *Mausu'ah al-Fiqh al-Islami wa al-Qadhayaa al-Mu'ashirat*, Damsyiq: Dar al-Fikr, hlm. 560.

مبالغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار (أرض أو دار أو محل أو حانوت) عن حقه في الإنتفاع به.

Maksudnya yaitu penyerahan sejumlah uang atau harta benda yang dibayarkan oleh seseorang sebagai kompensasi dari pelepasan pemanfaatan perkarangan (termasuk juga tanah, atau rumah (perumahan/apartemen), atau tempat (ruko), atau pertokoan dari haknya untuk memanfaatkan perkarangannya tersebut.

Definisi Dr. Wahbah di atas lebih jelas dibandingkan definisi-definisi sebelumnya dan lebih kongkrit secara aplikatif selain dia memperkuat terhadap definisi yang dikemukakan pertama dengan lebih transparan atau terbuka menyebutkan obyek-obyek yang dijadikan sasaran dalam praktik kompensasi pelepasan hak (*Khuluw*) yaitu berupa (termasuk juga tanah, atau rumah (perumahan/apartemen), atau tempat (ruko), atau pertokoan) yang ada di Negara-negara timur tengah.<sup>201</sup>

### 3. Menurut Syekh Masyhur Hasan Sulaiman

Syekh Masyhur Hasan Sulaiman menjelaskan *Khuluw* adalah:<sup>202</sup>

تنازل مالك المنفعة عن ملكيته لها مقابل مال زائد عن الأجرة

Maksudnya yaitu pelepasan seorang pemilik atas manfaat dari kepemilikannya sebagai kompensasi sejumlah harta yang lebih di luar harga sewa (yang telah dia terima dari pihak penyewa).

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa praktik *Khuluw* (kompensasi pelepasan hak) adalah salah satu praktik ekonomi yang muncul dan berkembang sebagai bentuk dari proses keberlanjutan dan pengembangan dari akad *Ijārah* (sewa-menyewa).

<sup>201</sup> Mustofa dan Manshur Idris, *Op.cit.*, hlm. 354

<sup>202</sup> Muhammad Ustman Syabir, *Loc.cit.*

Dalam prosesnya, pemilik manfaat barang sewaan memberikan haknya kepada penyewa dengan rela hati agar si penyewa dapat memanfaatkan hak pemilik baik berupa tanah, lahan perkebunan, tempat, apartement, perumahan, ruko maupun pertokoan dengan syarat si pemilik harus mendapatkan sejumlah harta atau uang yang nilainya lebih tinggi di luar harga sewa tersebut dari penyewa sebagai imbalan atau kompensasi baginya.<sup>203</sup>

Di beberapa Negara Islam, ada beberapa istilah untuk menyebut praktik *Khuluw*, di antaranya yaitu:

### 1. *Al-Suraqfuliyyah*

Istilah ini digunakan oleh penduduk Irak. Kata *Suraqfuliyyah* adalah bahasa Persia yang berarti penyewa melepaskan barang sewaan yang dikuasanya dengan cara menyewakannya kembali pada pihak lain dengan mendapatkan kompensasi berupa sejumlah harta atau uang sesuai kesepakatan sewa menyewa oleh kedua belah pihak.<sup>204</sup>

### 2. *Al- Furugh/al-Furughiyyah*

Di Syiria, sebagian penduduknya mengenal *Khuluw* dengan istilah *al-Furugh* karena pertimbangan persamaan maka yang secara etimologis antara kata *Khuluw* dengan kata *Furugh* tersebut yang mempunyai arti yang sama yaitu lepas, kosong, bersih, atau bebas.<sup>205</sup>

### 3. *Al-Jalsah*

Di benua Afrika, istilah *al-Jalsah* ini dipakai oleh penduduk Maroko untuk praktik *Khuluw*. Hal tersebut atas dasar bahwa realitas masyarakat

---

<sup>203</sup> Mustofa dan Manshur Idris, *Loc.cit.*

<sup>204</sup> Muhammad Ustman Syabir, *Loc.cit.*

<sup>205</sup> *Ibid.*

setempat bahwa seorang penyewa dapat “menduduki” atau menguasai tempat yang telah disewanya dari pemilik hak, namun dengan catatan penyewa harus memenuhi persyaratan yang disepakati oleh kedua belah pihak seperti memberi pemilik hak sejumlah harta atau uang. Imam al-Bannany dalam kitabnya *Hasyiyah 'Ala Syarhi al-Zarqany* menjelaskan bahwa para Ulama Maroko di kota Fes menyebut praktik *Khuluw* dalam urusan waqaf dengan menggunakan istilah *al-Jilsah*.<sup>206</sup>

#### 4. *Al-Miftāh*

Di Mesir, sebagian masyarakatnya mengenal praktik *Khuluw* ini dengan istilah *al-miftāh*, dengan dasar undang-undang Mesir nomor 724 yang mengatur tentang pembatalan segala transaksi *miftāh*. Menurut undang-undang positif Mesir, praktik semacam *miftāh* ini termasuk dalam kategori memakan, menguasai dan mengeksploitasi harta orang lain secara bhatil dan tidak sehat.<sup>207</sup> Kata *Khuluw* disebut dengan kata *Miftāh* dikarenakan persoalan akad yang dipandang bahwa pemilik manfaat mempunyai otoritas penuh dan peran yang signifikan dalam memanfaatkan barang yang dimilikinya dan disewakannya pada pihak penyewa. Sehingga dengan demikian adalah tidak etis dan tidak masuk akal ketika seorang penyewa dapat menguasai suatu barang yang bukan haknya secara sepihak hanya karena alasan kompensasi sejumlah harta atau uang telah diberikan kepada pemilik hak barang tersebut.<sup>208</sup>

---

<sup>206</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

<sup>207</sup> *Ibid.*

<sup>208</sup> *Ibid.*

### 5. *Al-Zīnah*

Selain istilah *miftāh*, sebagian penduduk Mesir juga mengenal praktik *Khuluw* dengan sebutan *al-zīnah*. Praktik *Khuluw* disebut juga *al-zīnah* karena pertimbangan makna *al-zīnah* yang berarti hiasan. Dalam praktik *Khuluw*, penyewa dapat menyandarkan tempat (ruko) yang mereka sewa dengan sejumlah harta atau uang yang jumlah/nilainya telah disepakati kedua belah pihak sebagai *al-zīnah*, yaitu hiasan atau dekorasi, agar tetap dapat kembali menempati tempat (ruko) tersebut.<sup>209</sup>

Terjadinya praktik *Khuluw* atau uang ganti atau kompensasi pelepasan hak dipengaruhi oleh beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat muslim di beberapa negara Islam, terutama Mesir, yaitu:<sup>210</sup>

1. Populeritas, bermakna positif dan banyaknya para pelanggan yang datang ke tempat yang menerapkan praktik *Khuluw*;
2. Harga tanah di pasaran, terkait fluktuasi kenaikan harga tanah, sangat berpengaruh terhadap penetapan harga *Khuluw* (kompensasi pelepasan hak);
3. Pemerintah setempat membentuk Undang-undang yang memberikan hak kepada penyewa untuk tetap dapat menempati tempat yang telah ia sewa dari pemilik disamping ia dapat membekukan harga sewa; dan
4. Kebiasaan (*urf*) praktik *Khuluw* yang dilakukan oleh masyarakat disebabkan kebutuhan pemilik, sehingga dia menawarkan harga di luar harga sewa kepada pihak-pihak lain yang tertarik menyewa tanah atau

---

<sup>209</sup> *Ibid.*

<sup>210</sup> *Ibid.*

tempatny dengan tujuan agar si pemilik tersebut dapat membangun tanah atau tempatny menjadi lebih baik dan lebih memuaskan penyewa.

Dikarenakan praktik *Khuluw* ini begitu marak bahkan dapat dikatakan fenomenel pada waktu itu, maka para ulama yang tergabung dalam Majelis Akademi Fikih Islam (*Majma' Al-Fiqh Al-Islāmy*) pada muktamar ke IV di Jeddah Saudi Arabia, pada tanggal 6 s/d 11 februari 1988, akhirnya mengeluarkan ketetapan hukum tentang praktik *Khuluw*, sebagai berikut:<sup>211</sup>

1. Bentuk-bentuk kesepakatan yang terjadi dalam praktik kompensasi pelepasan hak (*al-Khuluw*) terbagi dalam 4 (empat) bentuk, yaitu:
  - a. Kesepakatan yang dibuat oleh pemilik dan penyewa di awal waktu transaksi (akad).
  - b. Kesepakatan yang dibuat oleh antara pemilik dan penyewa di pertengahan dan/atau setelah berakhirnya masa sewa.
  - c. Kesepakatan yang dibuat oleh penyewa dan pihak lain sebagai penyewa baru di pertengahan atau setelah berakhirnya masa sewa.
  - d. Kesepakatan yang dibuat oleh pemilik, penyewa pertama dan penyewa baru sebelum berakhir atau setelah berakhir masa sewa.
2. Apabila dalam kesepakatan antara pemilik dan penyewa, ditentukan agar penyewa menyerahkan sejumlah uang lebih dari harga sewa kepada pemilik, maka pemberian sejumlah uang tersebut tidak perlu ditolak dengan syarat uang tersebut termasuk dalam harga sewa sesuai ketentuan waktu yang telah

---

<sup>211</sup> Mustofa dan Manshur Idris, *Op.cit.*, hlm. 364



disepakati bersama, dan jika terjadi pembatalan maka uang tersebut secara hukum sebagai harga sewa.

3. Apabila terjadi kesepakatan baru antara pemilik dan penyewa baru yang dibuat di pertengahan masa sewa yang lama, maka pemilik harus menyerahkan sejumlah uang kepada penyewa lama sebagai kompensasi karena penyewa lama bersedia untuk melepaskan haknya untuk memanfaatkan tempat sewa dalam waktu yang tersisa yang ia jual kepada pemilik. Namun, apabila masa sewa telah berakhir dan tidak berlanjut dengan proses transaksi baru antara pemilik dan penyewa baik secara eksplisit ataupun implisit, maka praktik *Khuluw* dianggap tidak halal, karena pada saat itu pemilik mempunyai hak sepenuhnya terhadap harta yang ia miliki sebagaimana awalnya setelah berakhirnya hak penyewa.
4. Apabila terjadi kesepakatan antara penyewa pertama dengan penyewa baru di pertengahan masa sewa untuk penyewa pertama melepaskan sisa masa sewanya untuk penyewa baru dengan mendapatkan sejumlah uang lebih di luar harga sewa, maka praktik semacam ini diperbolehkan selama tetap menjaga ketentuan akad sewa yang disepakati oleh pemilik dengan penyewa pertama dan memelihara ketentuan undang-undang yang berlaku. Hal ini berbeda dengan sebagian undang-undang Negara Islam tentang ketentuan akad sewa, dimana penyewa pertama tidak boleh mengadakan akad sewa dengan penyewa baru, dan tanpa persetujuan pemilik penyewa pertama tidak boleh menerima *Khuluw* dari pihak lain. Apabila di antara penyewa pertama dan penyewa baru terjadi transaksi setelah masa sewa berakhir,

maka menerima *Khuluw* bagi penyewa pertama adalah tidak halal karena hak penyewa terhadap barang yang disewanya telah berakhir masanya.<sup>212</sup>

Pada dasarnya, Penulis menyadari bahwa praktik uang ganti pelepasan hak pakai atau *Khuluw* di Indonesia hingga saat ini masih belum diatur dalam hukum ekonomi syari'ah yang terutama dibukukan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES). Oleh karena itu, untuk menggali hukum uang ganti pelepasan hak pakai tersebut, penulis mencoba meminjam penjelasan Mustofa dan Manshur Idris mengenai uang ganti atau kompensasi pelepasan hak (*Khuluw*).

Secara implisit, mereka berdua mengklasifikasikan permasalahan dan status hukum tentang uang ganti pelepasan hak (*Khuluw*) ke dalam 2 (dua) paradigma yaitu: paradigma ulama klasik dan paradigma ulama kontemporer.

1. Uang ganti pelepasan hak dalam pandangan ulama klasik, yaitu:<sup>213</sup>

a. *Al-Khuluw* sebagai '*urf* (kebiasaan) masyarakat

'*Urf* menurut ulama ushul merupakan salah satu sumber hukum untuk menjawab permasalahan yang belum tersentuh oleh teks al-Qur'an dan sunnah. Tentunya '*Urf* harus merupakan tradisi atau kebiasaan yang baik yang tidak bertentangan dengan al-Qur'an dan sunnah, dalam ushul fiqh kebiasaan semacam ini disebut dengan '*urf ṣāḥih*. Adapun kategori praktik *Khuluw* ini termasuk '*urf ṣāḥih* karena *Khuluw* tidak hanya menjadi kebiasaan masyarakat umum, tetapi juga dilakukan oleh banyak kalangan elit masyarakat muslim, seperti para ulama, hakim, dan mufti.

---

<sup>212</sup> Muhammad Ustman Syabir, *Op.cit.*, hlm. 69-70. Lihat juga Wahbah al-Zuhaili, 2012, *Op.cit.*, Juz. XI, hlm. 566-569.

<sup>213</sup> Mustofa dan Manshur Idris, *Op.cit.*, hlm. 366-367.

Praktik *Khuluw* apabila dibatalkan akan berdampak terjadinya krisis ekonomi karena banyak harta umat yang terbengkalai dan sia-sia, karena khuluw menjadi bagian dari praktik ekonomi yang telah menjadi tradisi umat Islam dalam waktu yang cukup lama. Demi kepentingan perekonomian umat dan kemaslahatan umum maka pelarangan khuluw sehingga berdampak negatif adalah dilarang dalam hukum Islam.

b. *Al-Khuluw* dipersamakan dengan kebolehan *ba'i al-wafa'*

*Ba'i alwafa'* yaitu dua pihak melaksanakan jual beli yang disertai syarat bahwa apabila telah sampai pada waktu yang telah ditentukan maka objek yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual. Adapun kesamaan *'illat* dari kedua praktik di atas adalah bahwa antara pembeli dan penyewa masing-masing mendapatkan manfaat dari obyek akad (tempat) dari uang yang telah diserahkan sebagai kompensasi.

c. *Takh'rij*

Sebagian ulama men-*takhrij* masalah *Khuluw* ini dengan dasar kaidah fikih: "*sesuatu jika sempit, maka menjadi meluas*", dan kaidah: "*kesulitan bisa menarik kemudahan*". Sebagian besar persoalan Ijma' dan Istihsan dalam wacana hukum Islam menurut para ulama, seringkali berdasarkan pada dua kaidah di atas, terutama kasus-kasus yang hukumnya tidak tegas dan tidak jelas dalam *nash-nash syara'*.

d. *Al-Khuluw* memelihara kemaslahatan

Unsur manipulatif (*gharar*) yang ada dalam praktik *Khuluw* menurut para ulama masih tergolong rendah dan dapat ditolerir, sedangkan

kepentingan untuk memelihara kemaslahatan dalam hal ini sesungguhnya ada pada orang yang memiliki hak untuk melakukan praktik *Khuluw* (kompensasi pelepasan hak) ini yang posisinya dapat dipersamakan dengan posisi pengurus wakaf yang mengurus dan memelihara harta benda wakaf dengan sebaik-baiknya, dan berhak untuk mendapatkan bagian dari pemanfaatan harta benda wakaf tersebut.

2. Uang ganti pelepasan hak dalam pandangan ulama kontemporer, yaitu:<sup>214</sup>

a. *Al-Khuluw* disandarkan pada fatwa ulama klasik

Imam Ulaisy menyatakan bahwa praktik *Khuluw* atau kompensasi pelepasan hak selain berlaku pada persewaan tanah wakaf, tetapi juga lebih utama bila dihubungkan pada hak milik pribadi, karena pemilik pribadi mempunyai hak dan kekuasaan penuh, serta lebih leluasa dalam menggunakan hak miliknya.

Atas dasar pendapat tersebut, para ulama kontemporer memasukkan beberapa praktik *Khuluw* ini dalam praktik klasik, seperti kasus pemilik tanah yang memerlukan dana perbaikan tanahnya, atau kasus si penyewa menarik sejumlah harta atau uang di luar biaya sewa dari pemilik sebagai kompensasi atas pengosongan tempat sebelum masa sewa berakhir, atau kasus penyewa menyetor sejumlah harta atau uang di luar biaya sewa kepada pemilik dengan tujuan memperpanjang masa sewanya.

b. *Khuluw* sebagai hak cipta

Sebagian praktik *Khuluw* dikategorikan oleh ulama kontemporer ke

---

<sup>214</sup> *Ibid.*, hlm. 367-368.

dalam wilayah hak cipta yang keabsahannya dibenarkan berdasarkan hukum Islam, yaitu seseorang menguasai sesuatu yang tidak berbentuk materi seperti hak karya produk, hak pengarang, dan hak hasil kreatifitas. Selain itu, juga dapat dicontohkan dengan kasus-kasus *Khuluw* yang membuktikan bahwa pihak pemilik atau penyewa memiliki peran penting dalam keikutsertaanya untuk mensponsori dan membuat pendapat atau opini umum yang positif sehingga memikat banyak konsumen yang mempunyai minat terhadap tempatnya.

c. *Khuluw* merupakan permasalahan *iqālah* atau pembatalan transaksi.

Dalam pembahasan pembatalan transaksi, beberapa praktik *Khuluw* yang di antara seperti kasus dimana penyewa tidak membatalkan akad sewa di pertengahan masa sewa, hanya kecuali pemilik memberikannya sejumlah uang di luar harga sewa sebagai kompensasi.

Terhadap kasus praktik *Khuluw* seperti tersebut status hukumnya ada dua pendapat, pertama diperbolehkan menurut pendapat ulama Malikiyah yang menyatakan bahwa *iqālah* termasuk jual beli baru, dan pendapat kedua adalah tidak boleh menurut mayoritas ulama madzhab, karena *iqālah* termasuk dalam kategori batal atau *fasakh* karena dilarang menentukan harga di luar harga awal.

d. *Khuluw* sebagai jual beli manfaat.

Ulama kontemporer seperti Muhammad Sulaiman al-Asyqar dan Muhammad Utsman Syabir mengkategorikan praktik *khuluw* ke dalam jenis jual beli manfaat dengan anggapan bahwa uang tersebut secara prinsip

merupakan harga jual dari sisa waktu sewa yang ditentukan oleh penyewa kepada pemilik yang ingin mengambil kembali tempatnya dari penyewa. Praktik *khuluw* seperti ini tidak bertentangan dengan dalil-dalil syar'i sehingga dapat diperbolehkan.

## **B. Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai dalam Hukum Positif**

Dalam pembahasan mengenai adanya uang ganti pelepasan hak pakai dalam hukum positif, maka menurut Penulis kita perlu menelaah dan memahami kembali mengenai pelepasan hak pakai atau dalam hukum agrarian dikenal dengan istilah Pengalihan Hak Pakai atas tanah (dan/atau bangunan).

Obyek yang melekat padanya Hak Pakai tentunya merupakan aset publik yang dikelola oleh Negara. Aset publik dibagi menjadi dua jenis yaitu aset publik yang dimiliki negara dalam posisinya sebagai *legal personality*. Pemerintah dapat mendayagunakan aset tersebut guna kepentingan umum dengan persyaratan yang ditentukan oleh aturan hukum. Contohnya yaitu pajak dan harta rampasan dalam perang.

Selanjutnya aset publik yang merupakan milik segolongan anggota masyarakat atau organisasi secara khusus, di mana pemanfaatan aset ini harus disesuaikan dengan kebutuhan. Pengelolaan aset jenis ini ditangani oleh pemerintah atau sejumlah orang ditunjuk di bawah pengawasan negara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, contoh dari aset ini adalah sumber daya alam, tanah wakaf, serta tanah negara.<sup>215</sup>

---

<sup>215</sup> Husain Husain Syahatah, 2006, *Perlindungan Aset Publik dalam Perpektif Hukum Islam*, Jakarta: Amzah, hlm. 6.

Harta milik negara yaitu suatu harta yang merupakan hak dari masyarakat namun pengelolaannya merupakan kewenangan kepala negara, namun dia dapat mengeluarkan kebijakan untuk memberikan hak atas harta tersebut kepada masyarakat. Pada dasarnya, Negara tidak boleh memberikan harta milik umum kepada siapapun, meskipun atas izin Negara itu sendiri masyarakat dapat memanfaatkannya. Namun hak tersebut perlu pengawasan yang sangat ketat yang harus dilakukan oleh pemerintah. Berbeda dengan hak milik negara di mana negara boleh memberikan harta itu kepada siapa pun yang dikehendakinya sesuai dengan kebijakannya.<sup>216</sup>

Pengelolaan harta milik Negara seyogyanya dilakukan dengan cara-cara, antara lain sebagai berikut :

1. Penjualan dan penyewaan, yang mempunyai tujuan untuk kemaslahatan, atau untuk diwakafkan, maka negara boleh menjualnya atau menyewakannya kepada masyarakat sesuai dengan pandangannya untuk memperoleh kemaslahatan;
2. Pengelolaan tanah ladang yang di dalamnya terdapat pepohonan. Seluruh atau sebagian besarnya, tanah tersebut milik negara yang dikelola berdasarkan hasil produknya;
3. Pengelolaan atas tanah-tanah pertanian yang sangat luas, dengan menyewa para petani dan pekerja kasar untuk mengelola tanah tersebut;
4. Menghidupkan tanah endapan sungai, rawa-rawa, hutan belukar, tambak, tanah yang menahan air, tanah yang beragam, dengan cara mengelolanya

---

<sup>216</sup> M. Sholahuddin, 2007, *Asas-asas Ekonomi Islam*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 114.

sampai tanah tersebut layak untuk menjadi tanah pertanian dan dapat ditanami pepohonan;

5. Pembagian tanah. Negara membagi-bagikan kepada masyarakat tanah yang dimiliki oleh negara, sesuai dengan pandangannya bahwa hal itu mendatangkan maslahat bagi masyarakat. Pembagian itu dimaksudkan untuk memakmurkan bumi, dan mengurangi tanah yang terlantar<sup>217</sup>;

Berdasarkan ketentuan Pasal 26 dan Pasal 23 UUPA mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai dapat dialihkan, yaitu melalui cara-cara sebagai berikut:

1. Melalui jual beli, pertukaran, hibah, wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan yang lainnya untuk memindahkan hak kepemilikan beserta pengawasannya yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah;
2. Setiap jual-beli, pertukaran, hibah, dan pemberian lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>218</sup>

---

<sup>217</sup> *Ibid.*, hlm. 114.

<sup>218</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, hlm. 266



Hak pakai dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, baik itu hak pakai atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu ataupun hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Hal ini tentunya berdasarkan pada Pasal 1 ayat (6) Perpres No. 65 Tahun 2006 mengatur tentang pelepasan hak atas tanah, dimana dalam regulasi tersebut dijelaskan apa yang dimaksud dengan pelepasan hak (penyerahan hak) atas tanah merupakan perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan kompensasi (ganti rugi) secara musyawarah. Pengertian pelepasan hak atas tanah menurut UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 9 adalah suatu kegiatan untuk memutus hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan. Selanjutnya Perpres No. 71 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 9 juga menjelaskan bahwa pelepasan hak atas tanah merupakan suatu kegiatan untuk memutus hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui BPN.

Dialihkannya Hak pakai atas tanah hak milik ataupun dipindahkan hanya boleh ketika dimungkinkan oleh ketentuan pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan dalam perjanjiannya. Hak pakai untuk jangka waktu tak tertentu selama dipergunakan untuk keperluan yang telah ditentukan tidak boleh dialihkan atau dipindahkan kepada pihak lain.

Peralihan hak pakai diwajibkan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dapat dicatat dalam Buku Tanah yang kemudian dilakukan perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat hak pakai yang baru. Hak Pakai atas tanah Negara yang dialihkan harus dengan izin pejabat yang berwenang, Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan yang dialihkan harus

dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan, dan Hak Pakai atas tanah hak milik yang dialihkan harus dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Pada dasarnya, Hak Pakai atas tanah dapat berpindah karena tanah kepunyaan seseorang ditukar dengan tanah kepunyaan sendiri. Sebagaimana halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai suatu perjanjian dimana seseorang pemilik tanah berjanji akan menyerahkannya kepada pihak lain, tetapi merupakan perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya. Sebab itu tidak diatur dalam hukum perjanjian, tetapi dalam hukum tanah.

Terkait Hibah Hak Atas Tanah, dalam hal ini adalah Hak Pakai Atas Tanah, menurut R. Subekti perkataan 'penghibahan' (pemberian) dalam Pasal 1666 KUHPerdara selanjutnya dipakai dalam arti yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebut dengan penghibahan, misalnya dengan syarat dengan cuma-cuma yaitu, tidak memakai pembayaran, disini orang lazim mengatakan adanya suatu 'formele schenking' yaitu suatu penghibahan formil.

Hibah adalah suatu istilah yang jika ditelusuri secara lebih mendalam maka akan terkonstrasi pada makna suatu kegiatan pemberian hak milik oleh satu pihak kepada pihak lain tanpa disertai imbalan dan jasa. Menghibahkan bukan berarti menjual atau menyewakan. Oleh karena itu, balas jasa dan kompensasi atau ganti rugi tidak berlaku dalam hibah. Berdasarkan Pasal 1667 KUHPerdara, maka hibah hanya berlaku pada barang-barang yang telah ada pada saat proses

terjadinya penghibahan. Apabila hibah juga meliputi barang yang belum ada, maka terhadap barang yang masih belum ada itu, penghibahannya adalah batal.

Berdasarkan keterangan di atas, tampak bahwa objek dari hibah haruslah benda yang ada dan merupakan milik si penghibah. Pasal 499 KUHPerdara menyebutkan sebagai berikut: “menurut paham Undang-Undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Dengan demikian menurut Pasal 499 KUHPerdara tersebut, di samping hak maka barang yang dapat dikuasai oleh hak milik adalah merupakan kebendaan, menurut paham Undang-Undang. Mariam Darul Badruzaman, menyatakan bahwa “pada umumnya yang diartikan dengan benda (benda berwujud, bagian kekayaan) ialah sesuatu yang dapat dikuasai oleh manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 449 UHPerdara).<sup>219</sup>

Sebagaimana jual beli dan pertukaran, maka hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang dalam pelaksanaannya harus menyerahkan haknya, tetapi lebih pada perbuatan hukum yang berakibat pada beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang diberi hibah. Bedanya dengan sewa-menyewa, pemilik barang hibah tidak menerima imbalan apapun sebagai kompensasi atau ganti rugi dari tanah yang dihibahkan. Sebagai suatu perbuatan hukum, maka penghiban diatur dalam hukum tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Pasal 19 hibah harus dibuktikan oleh dan dihadapan yang berwenang yakni PPAT. Hibah ini juga termasuk adalah pemberian tanah yang biasanya dihibahkan pemilik barang kepada anak-anak dan ia masih hidup.

---

<sup>219</sup> Indra Rahmatullah, 2015, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*, Yogyakarta: Deepublish, hlm. 30.

Adapun pengalihan Hak Pakai atas Tanah kepada pihak ketiga menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penerapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak. Pembaharuan, perubahan dan pemberian hak di tanah hak pengelolaan. Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan.<sup>220</sup>

Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan hak pakai adalah:

1. Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia;
3. Instansi pemerintah;
4. Badan hukum yang berdasarkan hukum Indonesia; dan
5. Perwakilan Badan hukum Warga Negara Asing di Indonesia.

Permohonan pemberian hak pakai diajukan secara tertulis, permohonan hak pakai memuat:

1. Keterangan mengenai permohonan, yaitu:
  - a. Permohonan perorangan: nama, umur, pekerjaan, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan keterangan tentang istri/suami dan anak dalam tanggungannya;
  - b. Permohonan badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau pendiriannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>220</sup> Urip santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peradilan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 218.

2. Keterangan berupa data yuridis dan data fisik tentang tanah, yaitu :
  - a. Dasar penguasaan hak dapat berbentuk sertifikat, surat kaveling, girik, surat bukti pelepasan hak dan surat pelunasan tanah, rumah, dan tanah yang dibeli oleh pemerintah, akta pembuat akta tanah, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas wilayah dan luas tanahnya;
  - c. Jenis tanah;
  - d. Rencana penggunaan/pengelolaan tanah; dan
  - e. Status tanah.
3. Lain-lainnya:
  - a. Keterangan mengenai jumlah bidang tanah, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk juga bidang tanah yang dimohon oleh pemohon; dan
  - b. Keterangan-keterangan lainnya yang dianggap perlu.<sup>221</sup>

Keputusan pemberian atau penolakan hak pakai disampaikan kepada pemohon Hak Pakai dapat melalui surat yang tercatat atau dengan cara lainnya agar pemohon dapat menerima keputusan tersebut. Setiap penerimaan hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai atas tanah negara harus memenuhi kewajiban, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu:

1. Membayar BPHTB (Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan uang pemasukan kepada negara sebagaimana aturan hukum dalam Peraturan

---

<sup>221</sup> *Ibid.*, hlm. 235-236.

Perundangan-Undangan yang berlaku;

2. Memelihara tanda batas;
3. Optimalisasi penggunaan tanah;
4. Menghindari pengrusakan tanah dan memelihara kesuburan tanah;
5. Tanah dipergunakan disesuaikan dengan keadaan lingkungan hidup; dan
6. Kewajiban lainnya yang tertuang dalam surah hak milik sertifikat.<sup>222</sup>

Perolehan hak atas tanah adalah perubahan hak dilakukan agar hak atas tanah berpindah dan yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan pemindahan hak dapat dilakukan baik dengan cara jual beli tanah, hibah tanah, maupun dengan cara tukar menukar tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1966 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah, maka pada prinsipnya hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah pengelolaan boleh dialihkan atau dipindahkan kepada pihak lain. Peralihan hak pakai tersebut dapat melalui jual beli, pertukaran, penyertaan dalam modal, penghibahan dan waris, yang selanjutnya harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Sebagaimana benda lain, hak atas tanah juga dapat dialihkan dari satu pihak ke pihak lain dengan cara-cara yang telah diatur oleh negara untuk jual beli, tukar menukar, hibah, atau wasiat, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai badan otoritas pertanahan. Terhadap penerapannya maka dasar hukum peralihan hak pakai atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5

---

<sup>222</sup> *Ibid.*, hlm. 242.

Tahun 1960 yaitu terdapat pada Pasal 43 ayat 1 yaitu bahwa sepanjang tanah atau lahan yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat berwenang.<sup>223</sup>

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah adalah perubahan status kepemilikan, penguasaan, peruntukan atas dasar jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan kedalam perseroan, pemisahan dan pembagian atau karena warisan. Seseorang yang telah menjadi pemegang hak atas tanah yang sudah bersertifikat tidak dapat memberikan haknya tersebut kepada orang lain dengan begitu saja karena hak itu merupakan kewenangannya. Akan tetapi, yang dapat dilakukannya adalah mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya dengan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris ataupun Surat Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi yang dilegalisasi oleh Notaris.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan perbuatan atau kegiatan melepaskan hubungan hukum suatu tanah dari pemegang hak atas tanah tersebut yang disertai dengan kompensasi (ganti rugi) berdasarkan musyawarah. Kegiatan melepaskan hak tersebut menjadikan tanah yang terlibat menjadi tanah negara, yaitu dikuasai langsung oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain selain negara yang berhak atas tanah itu.<sup>224</sup>

Terjadinya hak pakai berdasarkan asal tanahnya adalah hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan BPN untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan dapat diperbaharui selama 25 tahun

---

<sup>223</sup> [http://digilib.sunan-ampel.ac.id/files/disk1/158/jiptiain-syariahmu-7874-3-nur\\_bab-i.pdf](http://digilib.sunan-ampel.ac.id/files/disk1/158/jiptiain-syariahmu-7874-3-nur_bab-i.pdf), diakses tanggal 13 September 2019.

<sup>224</sup> A.P. Parlindungan, 1997, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Bandung: Mandar Maju, hlm.135.

dengan syarat: tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak terpenuhi dan pemegang hak masih memenuhi syarat.

Khusus hak pakai yang dipunyai Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial, Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan Badan Internasional diberikan jangka waktu yang tidak terbatas selama tanah masih dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengenai kompensasi dalam pelepasan hak pakai, maka dalam hal ini kita dapat kembali menengok ke Pasal Pasal 1 ayat (6) Perpres No. 36 Tahun 2005 yang merumuskan bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberi ganti rugi atau kompensasi atas dasar musyawarah.

Dari pengertian tersebut, jelas pelepasan hak pakai juga diiringin dengan adanya ganti kerugian atau kompensasi kepada pemegang hak pakai tersebut. Kemudian pada Pasal 1 ayat (10) Perpres nomor 65 tahun 2006 yang berbunyi: *“musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi, saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dalam kegiatan pelepasan maupun pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah”*.



Sebelum pembahasan kita masuk lebih dalam mengenai ganti kerugian ini, penulis ingin menegaskan bahwa ganti kerugian yang akan dibahas adalah ganti kerugian oleh Pemerintah kepada masyarakat, baik orang perorang, sekelompok orang, maupun badan hukum. Namun, sebagaimana ketentuan pelepasan hak atau peralihan hak yang telah diatur, pemegang hak pakai mana kala ingin melepaskan hak pakainya, juga harus mengikuti aturan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan. Oleh karena itu, penggantian kerugian dari pihak ketiga kepada pemegang hak pakai juga harus mengikuti aturan yang berlaku sebagaimana yang terjadi antara pihak pertama, yaitu Pemerintah, dan pihak kedua yaitu pemegang Hak Pakai.

Terkait permasalahan ganti kerugian atau kompensasi ini, maka Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berdasarkan Pasal 1 angka 10 maka dapat dipahami bahwa ganti kerugian adalah penggantian secara layak dan adil bagi pihak yang berhak dalam kegiatan pengadaan tanah. Ganti kerugian merupakan ejawantah penghormatan terhadap hak-hak dan kepentingan seseorang yang dikorbankan untuk kepentingan umum, dan adalah adil apabila tidak menjadikan seseorang keadaannya lebih kaya atau sebaliknya lebih miskin.<sup>225</sup> Berbagai kriteria tertentu harus diterapkan berdasarkan standar yang ditentukan terlebih dahulu secara obyektif, sebagai wujud keadilan bagi pemegang hak.

Kebijakan dalam hal pemberian kompensasi atau ganti rugi tidak hanya pada penggantian nilai tanah, bangunan dan tanam-tanaman, tetapi juga harus

---

<sup>225</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2007, "*Kebijakan Pertanian*": Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta : Buku Kompas, hlm. 80.

mencakup penilaian kerugian immaterial dan kerugian lainnya yang timbul, di antaranya seperti kerugian pada kegiatan usaha, akibat perpindahan tempat usaha, serta berkurangnya jumlah keuntungan dan jumlah pelanggan.<sup>226</sup>

Mengenai bentuk dari ganti rugi tersebut kemudian dijelaskan oleh pasal 1 ayat (11) Perpres nomor 65 tahun 2006 yang menegaskan bahwa ganti rugi adalah *“penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”*.

Pada Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan bahwa penilai ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Lembaga pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilai bertanggung jawab atas penilaian yang ia laksanakan.<sup>227</sup> Penilai dapat dikenakan sanksi administrasi dan/atau pidana, apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban terhadap penilaian yang telah dilaksanakannya. Dalam proses penilaian besar nilai ganti kerugian, Penilai melakukannya per bidang tanah, meliputi :<sup>228</sup>

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;

---

<sup>226</sup> Boedi Harsono, *“Masalah Kerangka Persoalan dan Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan”*, dalam BF Sihombing, *“Pergeseran Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah dan Swasta”* (Studi Kasus Pengaturan Pemilikan, Penguasaan Tanah di Provinsi DKI) Jakarta: UI, 2004.

<sup>227</sup> Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012

<sup>228</sup> Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012

3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang terkait dengan tanah; dan
6. Kerugian lainnya yang dapat dinilai.

Kerugian lainnya yang dapat dinilai di atas maksudnya adalah kerugian immaterial atau nonfisik yang dapat ditaksir dengan nilai uang, misalnya kerugian akibat pekerjaan atau usaha yang hilang, atau akibat pemindahan tempat. Nilai ganti kerugian yang dinilai yaitu nilai ketika penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut diumumkan.<sup>229</sup> Hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga pertanahan dengan berita acara merupakan dasar patokan besarnya nilai ganti kerugian. Jadi, nilai ganti kerugian yang menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian adalah hasil penilaian Penilai tersebut.

Dalam Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 dapat dipahami bahwa apabila terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah, maka pihak yang berhak boleh meminta penggantian atas bidang tanahnya secara utuh.

Mengenai "*tidak lagi dapat difungsikan*" maksudnya yaitu tidak dapat digunakannya bidang tanah sebagaimana peruntukan dan penggunaan semula, contohnya terbaginya rumah hunian yang berakibat tidak dapat digunakan lagi sebagai rumah hunian. Dengan demikian maka pihak pemilik atau yang menguasai tanah diperbolehkan menuntut ganti kerugian atas seluruhnya.

Dalam Pasal 40 UU Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan pemberian ganti

---

<sup>229</sup> Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012

kerugian atas objek pengadaan tanah harus langsung diberikan kepada pihak yang berhak. Penggantian kerugian harus langsung diserahkan kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian, tetapi pihak yang berhak berhalangan dapat memberikan kuasa kepada orang lain atau ahli waris apabila ia berhalangan. Penerima kuasa boleh menerima kuasa hanya dari satu orang yang berhak saja dan tidak boleh banyak orang ataupun secara kolektif.<sup>230</sup>

Adapun orang yang berhak atas ganti kerugian, antara lain :

1. Pemegang hak atas tanah;
2. Pemegang hak pengelolaan;
3. Nadzir, apabila itu tanah wakaf;
4. Pemilik tanah bekas milik tanah adat;
5. Masyarakat hukum adat;
6. Perseorangan atau pihak yang dengan itikad baik menguasai tanah negara;
7. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan
8. Pemilik bangunan, kebun atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Hal yang paling penting untuk dicermati, dalam konteks penelitian yang penulis lakukan ini adalah bahwa menurut ketentuannya kompensasi atau kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Terhadap hak pakai atas bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, maka kompensasi atas bangunan diberikan kepada pemegang hak pakai atas bangunan, tanam-tanaman atau benda lain yang terkait erat dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, kemudian kompensasi atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak

---

<sup>230</sup> Penjelasan Pasal 40 UU No. 2 Tahun 2012.

pengelolaan. Kompensasi atas tanah ulayat adalah dengan tanah atau lahan atau permukiman pengganti, atau kompensasi dalam bentuk lain sesuai dengan kesepakatan masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara boleh mendapat kompensasi apabila kategorinya sudah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan tersebut. Contohnya pemegang hak yang telah habis atau habis jangka waktunya namun masih menggunakan tanah tersebut, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan perjanjian atau kesepakatan sewa-menyewa, atau pihak-pihak yang menggunakan, mengelola ataupun memanfaatkan tanah bebas milik negara yang mereka itu tidak melakukan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya mengingat permusyawaratan dalam mencapai kesepakatan juga dipengaruhi oleh keterbukaan informasi terutama terkait hal-hal hakiki bagi pemegang hak, yaitu kesejahteraan sosial ekonomi setelah tanahnya dilepas untuk kepentingan umum, maka dalam tahap konsultasi publik seyogyanya dibutuhkan dialog mengenai informasi penting berhubungan dengan,<sup>231</sup> antara lain:

1. Cara penilaian terhadap besaran ganti rugi atas tanah, yang meliputi:
  - a. Tanah;
  - b. Ruang atas dan bawah tanah;
  - c. Bangunan;
  - d. Tanaman;
  - e. Benda lain yang terkait dengan tanah; atau

---

<sup>231</sup> Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI, hlm. 17.

- f. Kerugian-kerugian lainnya yang dapat dinilai, yang diatur dalam Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
2. Ganti kerugian dapat berbentuk:
    - a. Uang;
    - b. Tanah/lahan pengganti;
    - c. Permukiman pengganti/kembali;
    - d. Kepemilikan saham; atau
    - e. Bentuk lain berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
  3. Hak-hak untuk mengajukan keberatan, yaitu:
    - a. Keberatan terhadap rencana lokasi pengadaan tanah; dan
    - b. Keberatan terhadap tawaran kompensasi atau ganti kerugian.

Sesuai dengan UU No. 14 Nomor 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, maka informasi terkait dengan 3 (tiga) hal tersebut di atas wajib disampaikan kepada masyarakat, utamanya terhadap masyarakat yang terkena dampak. Di aspek lain, dengan adanya transparansi informasi maka partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan tanah dapat didorong. Hasil penilaian dari Penilai tentang besarnya nilai ganti rugi disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dan kepada masyarakat secara transparan.

Adapun bentuk atau besaran dari uang ganti rugi dari pelepasan hak pakai, harus meliputi beberapa aspek, yaitu:

1. Kesebandingan.

Takaran mengenai kesebandingan antara hak-hak yang hilang dengan

penggantinya wajib memenuhi nilai keadilan menurut hukum dan menurut adat atau tradisi masyarakat yang berlaku secara umum.

## 2. Layak.

Apabila penggantian dengan benda atau hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang hilang, maka kompensasi atau ganti kerugian yang diserahkan harus layak dan sesuai dengan nilai hak yang hilang.

## 3. Perhitungan cermat.

Kecermatan dalam perhitungan termasuk juga didalamnya perhitungan terhadap penggunaan waktu, nilai dan derajat.

Berbeda dengan ganti rugi pada umumnya, ganti rugi dalam pelepasan hak pakai pada dasarnya dilakukan pelepasan dan penyerahan hak atas tanah dan disertai dengan cara utama ganti rugi atau dengan proses jual beli. Ganti kerugian yang dilakukan melalui proses jual beli yaitu pelaksanaan dilakukan dengan prinsip tawar menawar. Pembayaran ganti kerugian diberikan segera mungkin kecuali jika penerima hak menanggguhkan ganti kerugian. Mengingat bahwa asal kepemilikan tanah adalah amanat maka pemerintah dalam menetapkan ganti kerugian dengan cara musyawarah.

Eksistensi uang ganti pelepasan hak pakai merupakan perwujudan dari penghormatan terhadap kepentingan hak-hak perseorangan yang dapat dilihat dengan dilaksanakannya musyawarah dan imbalan ganti kerugian yang layak, patut dan sesuai dengan nilai hak yang hilang. Adanya musyawarah antara masyarakat dan pemerintah atau orang perorang merupakan salah satu jalan untuk menemukan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan saling menghargai.