

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS HAK MILIK DALAM  
UU NO.5 TAHUN 1960 (UUPA)**



**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Gelar Sarjana Hukum  
Prodi Hukum Keluarga Islam Jurusan Peradilan Islam  
Pada Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Alauddin Makassar

**Oleh:**

**DIAH PERMATA MEGAWATI**  
**NIM : 10100117047**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR**

**2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Diah Permata Megawati

Nim : 10100117047

Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Tempat/Tgl Lahir : Takalar, 23 Oktober 1999

Alamat : Desa Bontosunggu Kec. Galesong Utara Kab. Takalar

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah Dalam UU. No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

Menyatakan dengan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya maka skripsi dan gelas yang peroleh batal demi hukum.

Samata-Gowa

Penyusun

Diah Permata Megawati  
10100117047

### PERSETUJUAN PEMBIMBING DAN PENGUJI

Skripsi yang berjudul, "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA)", yang disusun oleh Diah Permata Megawati, NIM: 10100117047, mahasiswa Prodi Hukum Keluarga Islam, pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam seminar hasil yang diselenggarakan Senin 10 Mei 2021, dinyatakan telah diperiksa secara seksama dan disetujui untuk di *Munaqasyahkan*.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk diproses lebih lanjut.

Makassar, 21 Juli 2021 M  
11 Dzulhijjah 1442 H

Penguji I : Dr. Abdi Wijaya, M.Ag.

()

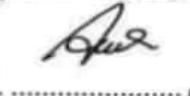
Penguji II : Dr. Hamsir, S.H., M.Hum

()

Pembimbing I : Dr. Hj. Patimah, M.Ag.

()

Pembimbing II : Istiqamah, S.H., M.H.

()

Disetujui oleh:  
Ketua Jurusan/Prodi

()

Dr. Hj. Patimah, M.Ag.  
NIP. 196611241994032001

UNIVERSITAS ISLAM  
ALAUDDIN  
M A K A S S A R

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, Segala puji bagi Allah yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah dan petunjuk-Nya kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah dalam UU Nomor 5 tahun 1960 (UUPA)”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mengikuti ujian akhir Strata 1 (S1) di fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

Salam dan shalawat kepada tauladan kita Nabi Muhammad ﷺ dan keluarga, para sahabat, para *fuqaha* dan seluruh pejuang islam yang telah berjuang menegakkan Agama Allah di muka bumi ini.

Akhirnya setelah melewati berbagai kendala dan kesulitan, penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Dalam menyelesaikan skripsi ini penyusun menyadari bahwa skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak yang sudah bersedia memberikan pengarahan dan saran serta dorongan untuk penyusun agar senantiasa semangat dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Kalimat terima kasih dan Doa akan terus mengalir kepada seluruh pihak yang terlibat dalam membantu penyusun untuk menyelesaikan skripsi ini. Terkhusus Orang Tua saya, Bapak Baharuddin dan Ibu Nurbaya tercinta yang telah bersabar, tulus, dan ikhlas mendoakan serta membuat saya semangat untuk menyelesaikan pendidikan saya.

Selanjutnya penyusun akan mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini, antara lain:

1. Ayahanda **Prof. Drs. Hamdan Juhannis, M.A., Ph.D** yang bertindak sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar(UINAM)
2. Ayahanda **Dr. H Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag** yang bertindak sebagai Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar(UINAM)
3. **Ibunda Dr. Hj. Patimah, M.Ag.** yang bertindak sebagai Ketua Jurusan Program studi Hukum Keluarga Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum sekaligus sebagai Pembimbing 1 yang memberikan waktunya untuk memberi bimbingan serta arahan kepada penyusun. Dan ayahanda **Drs. Muhammad Jamal Jamil, M.Ag** yang bertindak sebagai Sekretaris Program studi Hukum Keluarga Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar(UINAM)
4. Ibunda **Istiqamah, S.H., M.H.** yang bertindak sebagai pembimbing II bagi penyusun, yang telah banyak memberikan pengarahan dan saran bagi penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini
5. Kepada Bapak dan Ibu Dosen yang telah bersedia memberikan wawasan dan Ilmunya kepada penyusun sehingga dalam pengerjaan skripsi dapat dilakukan dengan baik.
6. Dan kepada seluruh civitas akademik fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah bersedia selalu ada dan melayani dengan baik dikala saya membutuhkan bantuan. Terkhusus kepada Kak Nurul say ucapkan banyak terima kasih karena sudah banyak membantu penyusun.

7. Seluruh seluruh rekan mahasiswa penyusun di prodi Hukum Keluarga Islam angkatan 2017 yang sudah saya anggap sebagai saudara terkhusus teman-teman saya dikelas B yang tidak bisa penyusun sebutkan saru-satu yang telah memberikan semangat, doa dan kenangan yang tidak bisa penyusun lupakan.
8. Kepada para sahabatku yang sudah meluangkan waktunya untuk menemaniku menyelesaikan skripsi ini. Terkhusus kepada Nurfitriani Ramadhan, Nur Adjwi Abdika Putri, Nurul Fahira, yang selalu setia memberikan support dan doanya.
9. Kepada keluarga besar saya yang telah memberikan dorongan moral dan spiritual untuk terus berkarya. Terkhusus sepupu-sepupu saya, terkhusus Kak Roslanier yang senantiasa menjadi tempat saya untuk berkeluh kesah.
10. Serta seluruh pihak yang terlibat yang mungkin tidak penyusun sebutkan namanya satu persatu yang telah meberikan dukungan penuh serta doa untuk penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.

Untuk seluruh yang terlibat dalam penyelsaian skripsi ini penyusun tak dapat memberikan balasan hanya kalimat Terima Kasih dan untaian Doa semoga Allah membalas setiap kebaikan mereka sebaik-baiknya. Yang terakhir penyusun berharap semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi penulis serta bagi para peminat keilmuan hukum Islam.

Galesong-Takalar,

Penulis

Diah Permata Megawati

## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
ABSTRAK .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1-13</b>
<i>A. Latar Belakang Masalah.....</i>	<i>1</i>
<i>B. Rumusan Masalah.....</i>	<i>7</i>
<i>C. Pengertian Judul.....</i>	<i>7</i>
<i>D. Telaah Pustaka.....</i>	<i>9</i>
<i>E. Metode Penelitian .....</i>	<i>11</i>
<i>F. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....</i>	<i>13</i>
<b>BAB II TINJAUAN UMUM HUKUM ISLAM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH .....</b>	<b>14-33</b>
<i>A. Tanah dalam Islam.....</i>	<i>14</i>
<i>B. Konsep Kepemilikan dalam Islam.....</i>	<i>16</i>
<i>C. Jenis-Jenis Hak yang Timbul atas Tanah dalam Islam .....</i>	<i>20</i>
<i>D. Pengaturan tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Islam.....</i>	<i>28</i>

BAB III	TINJAUAN UMUM UU NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA) TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH.....	34-56
	A. <i>Kedudukan Tanah Dalam UU No. 5 Tahun 1960.....</i>	34
	B. <i>Jemis-Jenis Hak Atas Tanah dalam UU NO. 5 Tahun 1960 .....</i>	36
	C. <i>Kedudukan Hak Milik atas Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960....</i>	41
	D. <i>Perlindungan Hukum bagi Pemilik atas Tanah Dalam UU No. 5 Tahun 1960 .....</i>	43
	E. <i>Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Dalam UU No. 5 Tahun 1960.....</i>	49
BAB IV	PRESPEKTIF HUKUM ISLAM TENTANG STATUS HAK MILIK DIDALAM UU NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA) .....	57-72
	A. <i>Kedudukan Hak Milik atas Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Menurut Hukum Islam .....</i>	57
	B. <i>Perlindungan Hak Pemilik Tanah yang Terkena Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam UU No. 5 Tahun 1960 Menurut Hukum Islam .....</i>	63
BAB V	PENUTUP.....	73-74
	A. <i>Kesimpulan.....</i>	73
	B. <i>Saran-saran.....</i>	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada table berikut:

#### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Sa	Ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Zal	ḏ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zal	z	Zet
س	Sin	s	Es

ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ض			
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	„ain	”	apostrof terbalik

غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Qi
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
ه	Ha	h	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	y	Ye

Hamzah (ء) yang berada di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Namun jika ia terletak di bagian tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (◌).

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab mempunyai kesamaan dengan vokal bahasa Indonesia karena terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang memiliki lambang berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌	<i>fathah</i>	a	a
◌	<i>kasrah</i>	i	i
◌	<i>dammah</i>	u	u

## 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang memiliki lambang berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, sebagai berikut:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
◌... ...◌	<i>fathah dan alif atau ya</i>	ā	a dan garis di atas
◌ي	<i>kasrah dan ya</i>	ī	i dan garis diatas

ُ	<i>dammah dan wau</i>	ū	u dan garis diatas
---	-----------------------	---	--------------------


#### 4. Ta'Marbutah

*Transliterasi* untuk *ta marbutah* ada dua, yaitu: *ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, yang transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun transliterasinya adalah [h].


Apabila pada kata yang berakhir dengan *ta marbutah* diikuti dengan kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu transliterasinya dengan [h].

#### 5. Syaddah (Tasydid)

*Syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ) yang dalam sistem tulisan Arab, transliterasinya dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syadda*.

Jika huruf  bertasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* ( ), ia ditransliterasikan seperti huruf

#### 6. Kata Sandang

Kata sandang dilambangkan dengan huruf  (*alif lam ma'arifah*) dalam sistem tulisan Arab. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia di ikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah Kata sandang ditulis terpisah dengan kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

### 1. Lafz al-Jalalah (هلا)

Kata “ALLAH” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frase nominal) maka transliterasinya tanpa huruf hamzah.

#### B. Daftar Singkatan.

Beberapa singkatan yang dibakukan antara lain:

swt	= <i>subhanahu wa ta ala</i>
saw	= <i>sallallahu alaihi wa sallam</i>
a.s	= <i>'alaihi al-salam</i>
M	= Masehi
H	= Hijriah
SM	= Sebelum Masehi
l	= Lahir Tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w.	= Wafat tahun
QS	= Qur'an Surah
HR	= Hadist Riwayat
SEMA	= Surat Edaran Mahkamah Agung
KUA	= Kantor Urusan Agama

**ABSTRAK**

**NAMA : DIAH PERMATA MEGAWATI**  
**NIM : 10100117047**  
**JUDUL : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UU NO. 5 TAHUN 1960**

---

Tujuan penelitian ini adalah untuk: 1) mendeskripsikan dan menggambarkan status hak milik dalam hukum agrarian dan hukum islam, 2) menganalisis dan mengemukakan implementasi kewenangan pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah hak yang dimiliki pribadi oleh individu atau badan hukum menurut pandangan Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam, 3) menganalisis perbedaan dan persamaan pandangan mengenai kedudukan hak milik dalam hukum islam dan hukum agrarian.

Untuk mencapai tujuan yang diinginkan oleh penyusun, maka penelitian ini menggunakan metode kepustakaan (*Library Search*). Dalam menyelesaikan skripsi ini penyusun menggunakan pendekatan normative yang membahas tentang ketentuan hukum islam dan Undang-undang terkait pertanahan.

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah kepemilikan tanah dalam hukum pertanahan nasional dan hukum islam mempunyai persamaan untuk tataran asas hukum yakni status kepemilikan pribadi atas tanah diakui dan harus dilindungi dengan adil dan memberikan ganti rugi yang layak dalam pengambilalihan hak atas tanah karena kepentingan umum sebagai bentuk penghargaan kepada pemilik individu yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum.

Dengan menelaah konsep kepemilikan tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Hukum islam serta mengenai pandangan hukum islam terhadap kewenangan pemerintah dalam mencabut hak milik untuk kepentingan umum maka perlu adanya perbaikan dari manajemen pengelolaan proses pengambilan hak milik atas tanah agar tidak terjadi adanya ketidakadilan bagi satu pihak. Kehadiran UUPA menjadi revolusi dari hukum kolonial belanda yang menindas. Pengaturan tentang perlindungan hak pemilik tanah dalam Islam baik pada masa Rasulullah ﷺ, Khulafaur Rasyidin serta para Tabi'in sangat dihormati. Kepemilikan pribadi dalam islam sangat dilindungi dan hormati, oleh karenanya dalam mengambil hak milik orang lain islam menekankan kerelaan dari pemiliknya. Begitupun sistem hukum pertanahan kita harus melindungi hak-hak pemilik tanah secara maksimal termasuk dalam penentuan besarnya ganti rugi atau kompensasi yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah yang haknya terpaksa dicabut demi terlaksananya kepentingan umum.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Hadirnya dualisme hukum tanah di Indonesia sebelum hadirnya UU No. 5 Tahun 1960 banyak memberikan kerugian kepada rakyat Indonesia saat itu. Hal ini dikarenakan sistem ini memberlakukan sistem hukum tanah barat yang aturan pokoknya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) serta sistem hukum tanah adat yang aturan pokoknya dilandaskan pada nilai-nilai hukum penduduk asli Indonesia yang bersifat kemasyarakatan. Sistem ini merugikan masyarakat dikarenakan belanda tidak mengakui hak-hak tanah adat dan juga tidak terjaminnya kepastian hukum bagi rakyat Indonesia.

Keadaan dualisme ini sangat merugikan bangsa Indonesia dikarenakan Belanda tidak mengakui hak-hak adat, sehingga status tanah adat menjadi tidak jelas.<sup>1</sup> Akibatnya hak-hak pribadi maupun kolektif masyarakat tidak mempunyai kekuatan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepada pemegang hak milik atas tanah.

A.P Parlindungan menyampaikan pendapatnya mengenai hukum pertanahan masa sebelum hadirnya UUPA bahwa filosofi dan teori hukum agraria penjajahan tidak sesuai dengan cita-cita bangsa dan lebih banyak memberikan kesengsaraan kepada bangsa Indonesia dan tidak menjamin kepastian hukum.<sup>2</sup>

Dalam langkah menciptakan keadilan bagi bangsa Indonesia, pemerintah pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>1</sup> Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, (Medan: pustaka bangsa press, 2006) hlm 14.

<sup>2</sup> A.P Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar maju, 1998), hlm.

Dasar Pokok-Pokok Agraria yang tercatat dalam Lembaran Negara No. 104 tahun 1960. Undang-undang ini bertujuan menghapus dualisme sistem tanah yang banyak merugikan hak-hak rakyat atas tanah di Indonesia.

Latar belakang dari agenda atau tujuan pokok dari UUPA di atas adalah karena realitas pengaturan hukum agraria yang diwariskan pemerintah jajahan sangat bertentangan dengan kepentingan rakyat dan bangsa, melahirkan sifat dualisme hukum agraria dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi rakyat asli Indonesia. Semua itu harus dihapus dan digantikan dengan semangat yang didasarkan pada kepentingan rakyat dan bangsa berdasar UUD 1945. Dari penjelasan UUPA itu menunjukkan bahwa UUPA adalah anti kapitalisme dan sebaliknya memiliki semangat kerakyatan (populis). Cita-cita UUPA adalah melaksanakan perubahan secara mendasar terhadap relasi agraria yang ada agar menjadi lebih adil dan memenuhi kepentingan rakyat petani.<sup>3</sup>

Salah satu aspek hukum penting dengan diundangkannya UUPA adalah dicanangkannya program *landreform* di Indonesia yang bertujuan untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap tanah, sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.<sup>4</sup>

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), hak milik didefinisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh

---

<sup>3</sup> Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 3.2 (2014): Hal. 196/4

<sup>4</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1986), hal. 122.



suatu kekuasaan yang berhak menetakannya serta tidak mengganggu hak-hak orang lain.

Hak milik<sup>5</sup> Merupakan hak terkuat atas tanah yang dapat diberikan serta dimiliki pribadi oleh individu maupun badan hukum. Pemegang hak milik atas tanah mempunyai kebebasan dalam mengolah tanahnya dengan batasan tidak merugikan orang lain dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Didalam islam, kepemilikan atas tanah menjadi salah satu objek hukum Muamalah karena Objek hukum muamalah dalam arti sempit adalah segala sesuatu yang menyangkut urusan-urusan perdata dalam hubungan kebendaan.

Pengertian milik dalam hukum islam adalah penguasaan terhadap sesuatu yang menimbulkan hak-hak kepada pemilik untuk melakukan tindakan untuk mengolah yang dimilikinya serta mendapat mamfaat apabila tidak ada halangan syara'(Ahmad Azhar Basjir: 1990).<sup>6</sup> Tindakan-tindakan atas benda yang dikuasai dibatasi oleh hak-hak sekitar baik secara individu maupun kelompok.

Selain milik dapat diartikan sebagai suatu hubungan antara orang dan benda, dapat juga diartikan sebagai suatu yang dimiliki. Misalnya, tanah itu adalah miliknya, dapat diartikan tanah itu adalah suatu yang dimilikinya.<sup>7</sup> Perolehan status kepemilikan atas tanah dalam Islam dapat terjadi dengan cara apapun selama tidak bertentangan dengan ketentuan syara'.

---

<sup>5</sup> UUPA memberikan gambaran bahwa hak milik atas tanah adalah hak terkuat dibanding dengan hak-hak atas tanah lainnya. hak milik adalah hak yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (pasal 21 ayat (1) dan warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki hak milik (pasal 20 ayat (3)).

<sup>6</sup> Ahmad Azhar Basjir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 1990) hlm. 29.

<sup>7</sup> Masduha Abdur Rahman, *Pengantar dan Asas-Asas Fiqih Muamalah*, (Surabaya: Biro Pengembangan Perpustakaan dan Penerbitan Fakultas Syari'ah, 1984) hal. 68

Dalam negara islam tanggung jawab dalam mengelolah administratif pemerintahan berada ditangan seorang *Amir* (Pemimpin) yang dalam negara demokrasi modern Presiden atau Perdana Menteri.<sup>8</sup>

Salah satu jalan untuk memperoleh hak kepemilikan dalam islam adalah dengan membuka tanah (*Ihya al-Mawat*). Pembukaan ini tidak secara rinci di jelaskan, akan tetapi islam hanya memberi ketentuan umum mengenai perolehan hak milik ini. Perolehan tanah dengan cara *Ihya Al mawat* berlaku untuk umum bagi setiap orang yang menghidupkan tanah mati maka tanah tersebut menjadi miliknya. Namun demikian tanah itu akan terus menjadi miliknya dengan syarat tanah tersebut selalu dikelola dengan baik selama 3 tahun berturut-turut. Perolehan hak milik juga dapat dilakukan dengan cara peralihan, yang artinya terdapat pihak yang hilang kepemilikannya dan ada pula pihak yang menerima hak milik. Contoh bentuk peralihan adalah Pewarisan..

Sedangkan perolehan hak milik dalam UU No. 5 Tahun1960 (UUPA) menyatakan bahwa status hak milik atas tanah dapat diperoleh rakyat melalui tiga cara yang diatur dalam pasal 22, diantaranya: *Pertama*, hak milik terjadi karena Hukum Adat. *Kedua*, hak milik terjadi karena Penetapan Pemerintah. *Ketiga*, Terjadinya hak milik karena Ketentuan Undang-Undang.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk terus meningkat didalam kompleksitasnya maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial, dan politik. Bergulirnya reformasi yang dimulai pertengahan tahun 1998,

---

<sup>8</sup>Abul a'la Maududi, *Human Rights In Islam*, Terj. Ahmad Nashir Budiman, Cet-1 (Jakarta: Pustaka, 1985) Hal 12.

akhirnya bergerak di segala bidang termasuk diantaranya bidang Pertanahan. Sejak dahulu persoalan pertanahan selalu ada dan menarik untuk dibahas penyelesaiannya.<sup>9</sup>

Kebijakan pemerintah yang lebih mengejar pertumbuhan ekonomi telah menempatkan tanah sebagai asset yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga tak heran bila banyak pihak yang bermodal besar memborong tanag-tanah sebagai penanaman modal tabungannya. Penimbunan tanah-tanah demikian tentunya akan mengurangi daya produksi dipedesaan, karena berkurangnya kegiatan menggarap tanah atau tanah digunakan untuk kepentingan lain yang lebih menguntungkan. Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut pemerintah menempuh berbagai kebijaksanaan, antara lain adalah dengan transmigrasi.<sup>10</sup>

Fenomena kebijakan pengadaan tanah umumnya terjadi karena pembangunan infrakstruktur untuk kepentingan umum. Namun, hal ini dilakukan dengan mekanisme pencabutan hak atas tanah. Kebijakan pengadaan tanah diatas tanah hak ini seringkali banyak merugikan pemilik tanah karena kurangnya komunikasi antara lembaga pertanahan dengan pemilik. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk menciptakan seperangkat hukum yang melindungi hak-hak pemegang hak atas tanah.

Selain itu, permasalahan mengenai tanah juga identik dengan masalah pengusuran baik yang terjadi kepada masyarakat desa, masyarakat adat dan/atau tanah ulayat maupun yang di alami oleh masyarakat kota. Penggusuran ini biasanya terjadi apabila masyarakat menempat tanah-tanah yang digunakan untuk pembangunan kepentingan umum.

---

<sup>9</sup> Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 4.2 (2018): Hal. 398

<sup>10</sup> Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." Hal.199

Permasalahan tanah dalam islam juga terjadi pada masa Umar r.a yang memutuskan untuk tidak membagi harta rampasan perang (*Ghanimah*) seperti yang dilakukan oleh Rasulullah ﷺ pada saat beliau hidup. Khalifah Umar r.a enggan membagikan tanah yang dinamakan *Al-ardhu sawad* (tanah hitam) kepada tentara-tentara Islam yang menaklukkan tanah *sawad* ini melalui peperangan. Hal ini dikarenakan letak tanah hitam tersebut berada pada tempat yang sangat subur. Umar r.a berpendapat bahwa pembagian tanah *sawad* tidak boleh disamakan seperti pembagian harta rampasan perang yang biasa dilakukan karena harta ini hendaklah diletakkan di bawah hak milik *Baitul Mal* orang Islam untuk bertujuan agar dapat dibelanjakan untuk kepentingan bersama

Keputusan Umar tersebut sempat menuai perdebatan namun akhirnya disetujui dan dijadikan hukum tanah dinegeri yang baru ditaklukkan tersebut karena bertujuan untuk memberikan kemaslahatan kepada umat Islam masa itu. Mengenai hal ini Nurcholis Madjid<sup>11</sup>(Cak Nur) berpendapat bahwa kekuasaan Umar ketika itu sudah menguasai apa yang disebut Heartland daerah yang membentang dari Nil sampai ke Oxus bahkan Umar r.a dianggap sebagai tauladan ideal pelaksanaan hukum Islam sesudah masa Rasulullah ﷺ, dan kelak dapat menjadi bahan acuan dalam usaha menerapkan hukum Islam.

Gambaran yang telah diuraikan diatas membuat penyusun tertarik untuk menelaah lebih lanjut tentang kedudukan status hak milik atas tanah dan batasan batasannya dalam Islam dan UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) serta menyoroti lebih jauh tentang pandangan islam terhadap kewenangan pemerintah dalam melakukan kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah Hak. Penyusun

---

<sup>11</sup> Nurcholish Madjid, *Islam Doktrin dan Peradaban*, Cet-4 (Jakarta: Paramadina, 2000) Hal. 165

ingin menemukan konsep tentang prespektif hukum islam mengenai kedudukan dan perlindungan yang negara berikan terhadap pemilik tanah yang haknya dicabut karena kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didalam UUPA.

Berdasarkan latar belakang diatas penyusun memiliki ketertarikan dalam mengkaji dan melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA)”**

### ***B. Rumusan Masalah***

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka pokok masalah yang timbul dalam penelitian ini ialah “Bagaimana Tinjauan hukum Islam terhadap Status hak milik atas tanah dalam UU NO. 5 tahun 1960 (UUPA)?”

Dari pokok permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan sub masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan hak milik atas tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960 menurut Hukum Islam?
2. Bagaimanakah perlindungan hak pemilik tanah yang terkena kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam UU No. 5 Tahun 1960 menurut Hukum Islam?

### ***C. Pengertian Judul***

#### **1. Tinjauan**

Tinjauan ialah pemeriksaan dengan teliti, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.

## **2. Status Kepemilikan Atas Tanah**

Status kepemilikan yang dimaksud penyusun ialah segala bentuk hak yang timbul atas tanah serta apa yang membatalkan hak atas tanah. hak-hak ini didasarkan pada UUPA dan Hukum Islam.

## **3. Hukum Islam**

Hukum islam merupakan kaidah-kaidah yang didasarkan pada firman Allah yang terdapat dalam Al-qur'an dan Sunnah Rasul (orang yang diberikan kewajiban oleh Allah) yang mengikat bagi seluruh pemeluknya.

## **4. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**

Undang-undang ini mengatur mengenai dasar-dasar serta aturan mengenai ketentuan penguasaan, pemilikan, serta pengelolaan sumber daya agraria nasional di Indonesia. Yang didalamnya mencakup dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok, hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketentuan peralihan.

## **5. Ganti Rugi**

Ganti rugi merupakan bentuk penggantian yang diberikan kepada pihak yang dirugikan. Dalam hal ini ganti rugi disebabkan oleh kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Besarnya ganti rugi dapat ditentukan melalui proses musyawarah yang dilakukan oleh pihak atau lembaga pertanahan dan juga pemilik tanah.

## **6. Tanah**

Tanah dalam artian permukaan bumi.

## **7. Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah merupakan kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah yang dilakukan untuk menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan. Kebijakan ini dibarengi dengan pemberian ganti rugi atau kompensasi kepada pemegang hak milik atas tanah.

### **8. Kepentingan Umum**

Kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat atau kepentingan orang banyak yang tentunya memberikan dampak kepada masyarakat luas dan tidak sebatas pada kalangan tertentu saja.

### **9. Musyawarah**

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, dengan keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan 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". [Pasal 1 ayat (10) Perpres No. 65 Tahun 2006].

### ***D. Telaah Pustaka***

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penyusun telah melakukan langkah awal yaitu melakukan telaah pustaka pada setiap karya ilmiah yang mempunyai relasi terhadap objek kajian skripsi penyusun baik dari segi hukum tanah nasional maupun hukum islam yang tertuang dalam bentuk bukuk, jurnal dan segala bentuk bacaan yang memuat objek kajian penyusun.

Karya ilmiah tentang tanah telah banyak penyusun temui baik yang membahas perihal hak-hak yang timbul atas tanah baik dari segi hukum tanah nasional maupun dari hukum Islam. Hanya saja pembahasan secara khusus yang membandingkan perihal konsep hak-hak atas tanah dari kedua perspektif yakni perspektif hukum Islam dan hukum pertanahan Indonesia belum ada yang penyusun temui. Walaupun demikian ada beberapa perbandingan dan rujukan oleh penyusun.

Hukum Agraria Indonesia karya M. Arba memaparkan pengertian tanah hingga peruntukan hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat pokok adalah hak milik, hak guna usaha, guna bangunan dan hak pakai. Namun buku ini tidak memuat penjelasan perihal pengaturan kebijakan pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah dalam menyediakan tanah-tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum.

Karangan lain tentang tanah disusun oleh Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Buku ini secara yuridis lengkap membahas perihal aturan-aturan keagrariaan mulai dari sejarah pembentukan UUPA sampai pelaksanaan aturan-aturan yang terkait dengan tanah. Namun ulasan yang di jelaskan dalam buku ini hanya seputar latar belakang pembentukan UUPA dan pelaksanaan aturan-aturan tentang tanah.

Untuk kajian perspektif hukum Islam terdapat beberapa karya tulis ilmiah yang dijadikan bahan rujukan dan perbandingan, diantaranya: karangan yang disusun oleh Afzalur Rahman yang berjudul Doktrin Ekonomi Islam, buku ini mengulas mengenai ekonomi dalam islam yang salah satu pembahasannya mengenai tanah. Tidak sampai disitu, buku ini lebih lanjut memaparkan tentang jenis-jenis



tanah seperti tanah taklukan, tanah-tanah kontrak, tanah milik kaum muslimin, tanah-tanah negara, tanah tanah kering, dan tanah bebas. Namun buku ini hanya membahas seputar macam-macam tanah dan belum secara rinci membahas tentang hak-hak atas tanah.

Teori dan Praktek Ekonomi Islam karya M. Abdul Mannan, salah satu bahasan yang disoroti oleh penyusun dalam buku ini adalah pembahasan yang menguak perihal faktor-faktor produksi salah satunya adalah tanah. Di dalam buku ini dijelaskan mengenai sistem penguasaan tanah dalam Islam. Namun pembahasan tentang tanah dalam buku ini belum memadukan sistem penguasaan dalam hukum tanah nasional dan hukum islam

Skripsi yang disusun oleh Dian Rakhmawati dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Kepemilikan Tanah Melalui Transmigrasi di Indonesia”. Skripsi ini menyoroti fenomena pertumbuhan penduduk yang terjadi yang berdampak pada distribusi tanah kepada penduduk yang tidak merata. Penulis menawarkan solusi penanggulangannya yaitu dengan melakukan kegiatan trasnmigrasi ke daerah yang mempunyai wilayah yang luas namun tingkat pertumbuhan penduduknya rendah atau sedikit. Hanya saja skripsi ini berfokus pada kepemilikan tanah melalui transmigrasi saja.

### ***E. Metode Penelitian***

Metode penelitian merupakan bagian paling penting dalam sebuah proses penelitian . Hal ini dikarenakan metode penelitian ialah sebuah cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran untuk diteliti. Oleh karena itu, agar karya

ilmiah ini dapat berguna, maka penelitian ini menggunakan jenis dan metode penelitian, sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Skripsi ini menyoroti aturan hukum yang ada sehingga mengharuskan penyusun untuk meneliti dengan menggunakan pendekatan normatif dengan metode kepustakaan (*library research*). Menurut Amiruddin<sup>12</sup>, penelitian ini dapat juga disebut dengan penelitian hukum doktrinal.

Penelitian doktrinal merupakan jenis penelitian yang memfokuskan pada pembahasan mengenai peraturan tentang kategori hukum tertentu, memberikan analisis mengenai hubungan antar peraturan, memaparkan bagian yang memiliki kendala serta memprediksi perkembangan yang akan terjadi pada periode yang akan datang. Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu UU No. 5 Tahun 1960 dan bahan hukum sekunder yakni Hukum Islam

Penyusunan skripsi dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library research*) memaparkan hal-hal yang berkaitan, diantaranya:

1. Menggambarkan konsep hak milik didalam hukum Islam dan hukum pertanahan nasional.
2. Menelaah ketentuan-ketentuan tentang kepemilikan atas tanah didalam hukum Islam dan ketentuan-ketentuan hukum Islam dan hukum pertanahan nasional.
3. Memberi gambaran mengenai perlindungan hak-hak pemilik tanah dalam hukum Islam dan hukum pertanahan nasional.

---

<sup>12</sup> Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 118

4. Memaparkan perbandingan mengenai konsep hak milik yang terkandung dalam kerangka konsep hukum tanah nasional dan hukum Islam.

## ***F. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian***

### **1. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah yang disebutkan, Maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pandangan hukum islam mengenai kedudukan status hak milik atas tanah
- b. Untuk mengetahui dan memahami prespektif hukum Islam dan hukum tanah Nasional terhadap perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang terkena kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didalam undang-undang.

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Untuk menambah wawasan mengenai aturan hukum islam tentang status kepemilikan akan suatu benda
- b. Menambah wawasan seputar aturan-aturan yang mengatur tentang tanah dalam Hukum Pertanahan Nasional
- c. Memberikan informasi mengenai hak-hak yang dimiliki pemilik tanah dan juga batasannya menurut prepektif hukum Islam dan hukum pertanahan nasional.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM HUKUM ISLAM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH

#### *A. Tanah dalam Islam*

Memperkaya diri dengan jalan menguasai beberapa bidang tanah dalam Islam tidak dilarang atau dibatasi selama penguasaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan syara'. Islam memberikan ketentuan mengenai tata cara perolehan hak milik yang sah dan pantas sesuai dengan syariat serta melarang segala bentuk perampasan atau pengambilan hak secara tidak adil (*dzalim*) yang akan menimbulkan penindasan pada pihak tertentu dikarenakan kepemilikan pribadi atas tanah dalam Islam sangat dilindungi dan dihormati.

Menurut Islam, seseorang memiliki tanah karena beberapa sebab tertentu. Secara konvensional seseorang dapat mendapatkan warisan berupa tanah atau juga memperoleh hibah/hadiah berupa tanah. Selain sebab-sebab konvensional tersebut, seseorang juga dapat memiliki sebidang tanah karena sebab-sebab yang khas yang hanya ada dalam sistem Islam. Sebab-sebab khas tersebut ialah Apa yang disebut dengan *al-iqtha'* (pemberian oleh Khalifah) dan *Ihya' al-mawat* (mengelola tanah terlantar).<sup>1</sup>

Kepemilikan manusia atas tanah bersifat relatif dan tidak mutlak karena manusia sebagai subjek kepemilikan atas tanah hanya memiliki hak untuk mengolah dan memiliki hasil olahannya, sedangkan pemilik hakiki atas tanah adalah Allah.

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.268-269.

*Ihya al-mawat* adalah pengelolaan tanah yang sudah mati dan terlantar untuk kembali disuburkan agar dapat menghasilkan kebaikan dan mamfaat kepada yang menggarap dan sekitarnya. Menghidupkan tanah mati atau terlantar merupakan salah satu langkah untuk memperoleh hak milik dalam Islam. Syariat menganjurkan agar manusia melakukan tindakan penyuburan pada tanah yang gersang agar dapat memberikan memfaat dan keberkahan untuk manusia.

Kepemilikan atas tanah terlantar di era sekarang harus mendapat perhatian khusus dikarenakan fenomena terjadinya kepemilikan yang tumpang. Kecendrungan masyarakat yang tidak memiliki tanah untuk menggarap tanah-tanah yang terlantar berakibat pada hadirnya dua bukti surat sertifikat atas satu lahan yang dimiliki oleh dua pihak yang berbeda. Persoalan ini sering terjadi dikarenakan masih terdapatnya bidang-bidang tanah yang ditelantarkan dan tidak digarap oleh pemiliknya. Oleh karena itu, persoalan tanah terlantar harus ditangani dengan serius mengingat persediaan tanah yang semakin terbatas karena jumlah penduduk yang semakin meningkat serta kebutuhan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat.

Dengan demikian, apabila terlihat lahan-lahan yang berstatus tidak jelas dan tidak ada tanda-tanda kehidupan maka masyarakat dan pemerintah dapat mengelola lahan tersebut untuk dialihkan kepemilikannya supaya dapat dihidupkan dan menjadi produktif. Dalam Islam pun dilarang Individu memiliki tanah secara berlebihan dan juga dilarang untuk memungut sewa atas tanah karena pada hakekatnya tanah itu adalah milik Allah.

### ***B. Konsep Kepemilikan dalam Islam***

Dalam Islam tanah dapat dimiliki dengan cara *tahjir* (memagari), diberikan secara cuma-cuma oleh Khalifah (*iqta'*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*ihya al-mawat*), bisa dengan waris, dan juga dengan cara membeli.<sup>2</sup>

Kepemilikan adalah ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'ah. Kepemilikan berarti pula hak khusus yang didapatkan si pemilik sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran garis hukum syari'ah. Kepemilikan juga menjadi kuasa atas segala yang dimilikinya.<sup>3</sup>

Kepemilikan seseorang atas tanah memberikan kebebasan kepada pemiliknya untuk mengolah tanah yang dimiliki selama tidak bertentangan dengan syara' dan sosial, yang berarti kebebasan seseorang dalam menggarap tanahnya dibatasi oleh nilai-nilai Islam dan sosial yang ada. Pembatasan ini dimaksudkan agar pemegang hak milik atas tanah tidak merugikan pihak lain.

Antara hukum agama dengan hukum tanah Nasional mempunyai hubungan yang sangat erat. Hal ini tercermin dalam konsideran/berpendapat dan ketentuan pasal 5 UUPA. Dalam konsideran dinyatakan:

. . . Perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>4</sup>

Abd. Salam Arief memaparkan perihal hak milik dan segala ketentuannya di kalangan para fuqaha dikaitkan dengan hak cipta dengan mengangkat pendapat Al-Zarkasih dari Mazhab Syafi'i yang berpendapat bahwa hak milik merupakan segala

---

<sup>2</sup> Taqi al-Din an-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, (Surabaya: Rislal Gusti, 1996) hal. 140

<sup>3</sup> M. Faruq an-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam*, alih bahasa Muhadi Zainuddin, Cet-3 (Yogyakarta: UII Press, 2002) Hal. 42

<sup>4</sup> M. Arba, *Hukum Agraria*. (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2018) Cet-5, Hal. 80-81

sesuatu yang dapat memberikan mamfaat oleh pemiliknya. Kemudian diperjelas lagi oleh Imam Jalaluddin al-Suyuthi bahwa hak milik merupakan *Dzatu al-Qimah* atau segala sesuatu yang mempunyai nilai.

Al-qur'an telah memberikan ketentuan-ketentuan pokok mengenai hubungan manusia dengan benda yang dikuasainya, diantaranya:

1. Segala sesuatu yang ada dipermukaan bumi adalah pemberian Allah kepada manusia untuk dikelola dan dimamfaatkan untuk keberlangsungan hidup manusia. QS Al-Luqman/31: 20

﴿أَلَمْ تَرَوْا أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَأَسْبَغَ عَلَيْكُمْ نِعْمَهُ ظَاهِرَةً وَبَاطِنَةً وَمِنَ النَّاسِ مَن يُجَادِلُ فِي اللَّهِ بِغَيْرِ عِلْمٍ وَلَا هُدًى وَلَا كِتَابٍ مُّنِيرٍ﴾

**Terjemahan:**

Tidakkah kamu perhatikan sesungguhnya Allah telah menundukkan untuk (kepentingan)mu apa yang di langit dan apa yang di bumi dan menyempurnakan untukmu nikmat-Nya lahir dan batin. Dan di antara manusia ada yang membantah tentang (keesaan) Allah tanpa ilmu pengetahuan atau petunjuk dan tanpa Kitab yang memberi penerangan.<sup>5</sup>

2. Allah adalah pemilik mutlak dari alam semesta dan segala isinya, hal ini sesuai dengan QS Al-Maidah/5: 120

﴿لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾ (١٢٠)

**Terjemahan:**

Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.<sup>6</sup>

3. Pengelolaan terhadap segala pemberian Allah haruslah berlandaskan pada tata cara yang benar serta halal sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Allah. sebagaimana firman Allah dalam QS An-Nisa/4: 32

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, (Surabaya: CV. Pustaka Agung Harapan, 2006) Hal. 582

<sup>6</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*) Hal. 170

(وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللَّهُ بِهِ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا اكْتَسَبُوا<sup>ط</sup>  
 وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا اكْتَسَبْنَ<sup>ب</sup> وَاسْأَلُوا اللَّهَ مِنْ فَضْلِهِ<sup>ظ</sup> إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمًا (۳۲)  
 ﴿

**Terjemahan:**

Dan janganlah kamu iri hati terhadap apa yang dikaruniakan Allah kepada sebahagian kamu lebih banyak dari sebahagian yang lain. (Karena) bagi orang laki-laki ada bahagian dari pada apa yang mereka usahakan, dan bagi para wanita (pun) ada bahagian dari apa yang mereka usahakan, dan mohonlah kepada Allah sebagian dari karunia-Nya. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.<sup>7</sup>

Ketentuan-ketentuan diatas menggambarkan bahwa kepemilikan atas suatu benda memberikan seseorang otoritas untuk memelihara dan mengelola kekayaan yang menjadi hak miliknya. Namun kepemilikan tersebut haruslah mempertimbangkan aspek-aspek sosial agar tidak merugikan sekitarnya. Hal ini dikarenakan kebebasan pemegang hak milik atas benda yang dimilikinya hakikatnya dibatasi oleh hak-hak yang ada disekitarnya agar tidak status kepemilikan tersebut tidak merugikan masyarakat umum.

Di kalangan pemikir Islam terjadi perdebatan teoritis tentang hak kepemilikan tanah. Sebagian mengajukan teori bahwa kepemilikan dalam sistem ekonomi Islam merupakan Jalan Tengah antara kapitalisme dan sosialisme yang Mengakui kepemilikan pribadi sekaligus kepemilikan kolektif. Sistem ekonomi Islam mengambil Jalan Tengah di antara dua ekstrem sistem kapitalis dan sosialis.<sup>8</sup>

Konsep hak milik atas tanah menurut para ulama dibagi menjadi tiga jenis hak milik, yaitu:

<sup>7</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 108

<sup>8</sup> Ridwan, *Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jurnal Kajian Hukum Islam Vol. VII No. 2, Juli 2013). Hal. 261



- a. Hak milik individu (*Al-milkiyah al khassah*) merupakan hak yang diberikan kepada seseorang untuk menggunakan hak miliknya secara otonom.
- b. Hak milik kolektif (*al milkiyah al-ammah*) merupakan hak kepemilikan atas harta tertentu yang dimiliki kelompok masyarakat secara bersama-sama.
- c. Hak milik negara (*al milkiyah al-daulah*) adalah hak negara sebagai lembaga yang diberi kewenangan untuk mengelola dan mengatur mengenai regulasi pertanahan.

Jenis-jenis hak milik menurut ulama diatas memungkinkan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Oleh karena itu, Nabi Muhammad ﷺ Dalam kapasitas sebagai seorang Imam sekaligus sebagai kepala negara mempunyai kewenangan untuk membuat seperangkat aturan hukum dalam konteks bernegara yang dilandaskan pada nilai-nilai Islam..

Kepemilikan atas tanah oleh seseorang atau kelompok haruslah dipandang sebagai kepemilikan yang di dalamnya mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat sosial baik dari segi konteks yuridis maupun etika sosial. Islam telah mengatur dan memberi batasan-batasan dalam memperoleh status hak kepemilikan, diantaranya<sup>9</sup>:

- 1) Hak milik yang di dapatkan melalui tindakan menggarap lahan yang mati atau tidak bertuan. Dalam praktek ini Rasulullah ﷺ. memberikan ketentuan bahwa apabila seseorang menghidupkan dan menyuburkan tanah terlantar dalam kurung waktu tiga tahun maka tanah tersebut menjadi miliknya, dan jika dalam waktu tiga tahun tanah tersebut tidak di tanami atau disuburkan maka orang lain dapat mengambil alih tanah tersebut.

---

<sup>9</sup> Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007) hlm. 31.

- 2) Perolehan hak milik melalui proses pewarisan dan akad pemindahan hak milik seperti pewarisan, hibah, wasiat, jual-beli serta transaksi-transaksi lain yang dihalalkan dalam syariat Islam.

### ***C. Jenis- Jenis Hak yang Timbul Atas Tanah Dalam Islam***

Hak-hak yang timbul atas tanah berdasarkan ketentuan syariat, antara lain:

#### **1. Hak Milik (*Al-Milkiyah*)**

Kepemilikan manusia atas suatu benda terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya saja serta dibatasi dengan aturan yang telah ditetapkan Allah sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana firman Allah dalam QS. *Al-Ma'idah*: 5/120

(لِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ۙ ١٢٠)

#### ***Terjemahan:***

Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.<sup>10</sup>

Konsep hak milik dalam Islam dikenal dengan sebutan *milkiyah*. kata *milkiyah* diambil dari kata *مِلْكٌ - مِلْكٌ - مِلْكٌ* yang berarti hadirnya hubungan antara harta yang telah ditetapkan oleh syariat dengan manusia, sehingga pemegang hak milik dapat mengelolah dan menikmati hasil dari harta itu sesuai dengan kehendaknya.

Allah memberikan kesempatan kepada manusia untuk memiliki, mengelolah dan menikmati hasil yang telah diusahakannya di muka bumi ini. Syariat tidak melarang untuk memperkaya diri selama dalam prosesnya tidak merugikan dan berdampak buruk terhadap manusia lainnya. Islam memandang kemaslahatan umum jauh lebih penting dibanding keuntungan pribadi.

<sup>10</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 170

Dalam hukum Islam hak milik dibagi menjadi dua, yaitu:

a. *Al-Milk Al-Tam* (الملك التام)

*Milk Tam* berarti memiliki suatu benda sekaligus mendapatkan manfaatnya. Jenis kepemilikan ini merupakan bentuk kepemilikan sempurna karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai benda/materi sekaligus manfaatnya. Hak milik ini tidak dapat di gugurkan oleh hak milik orang lain dan tidak mempunyai batas waktu.

b. *Al-Milk Al-Naqis* (الملك النقص)

*Milk Naqis* merupakan jenis hak milik tidak menyeluruh. Hal ini dikarenakan penguasaan seseorang hanya pada bendanya saja sedangkan manfaat yang di miliki benda tersebut diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, hak pemamfaatannya hanya dimiliki oleh sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain.

## 2. Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Dalam Fiqih Sunnah, sewa-menyewa dikenal dengan istilah *Ijarah*. Kata *Ijarah* diambil dari kata *Al-ajru* yang secara bahasa berarti *al-iwadhu* atau ganti. Sedangkan menurut istilah syara', *ijarah* merupakan jenis akad yang dilakukan untuk untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Syariat menghalalkan *Ijarah* atau sewa berdasarkan dengan dalil QS. Al-Baqarah: 2/233

...فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا 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 ﴿٢٣٣﴾

### Terjemahan:

. . . Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.

Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>11</sup>

Sedangkan Ijarah atau sewa disahkan syariat berdasarkan sunnah, antara lain:

a. Hadist Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Berikan upah buruh (orang sewaan) sebelum keringatnya kering.”

b. Hadist Rasulullah ﷺ dari Said bin Abi waqqash r.a.

عن سعد بن أبي وقاص ان رسول الله ﷺ قال: كنا نكرى الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله ﷺ عن ذلك وامرنا ان نكريها بذهب أو ورق.  
{رواه أحمد, ابو داود و النسائي}

Artinya:

Dari Sa'ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasulullah ﷺ bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan memmbayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami dengan cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang, emas dan perak.

Dalam praktek Ijarah dianjurkan untuk tidak melakukan transaksi ini pada benda yang dipersengkatakan dan juga benda yang berasal dari hasil rampasan. Hal ini dikarenakan dapat merugikan pihak penyewa yang tidak dapat sepenuhnya mengelolah dan mengambil mamfaat dari benda yang disewa.

Transaksi Ijarah dilakukan pada benda yang dapat memberikan mamfaat kepada pihak penyewa seperti tanah yang disewa untuk digarap dan diambil mamfaatnya dengan memberikan bayaran berupa uang ataupun yang lainnya yang dapat bernilai harta.

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 47

### 3. *Muzara'ah*

*muzara'ah* mempunyai arti akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya. Transaksi ini memuat suatu kesepakatan antara yang memegang hak milik atas tanah dengan yang akan menggarap tanah. Kesepakatan tersebut mengenai perjanjian bagi hasil baik itu bagi hasil setengah atau sepertiga atau lebih tinggi atau lebih rendah disesuaikan dengan kesepakatan yang terjadi antara pemilik tanah dan yang akan menggarap tanah tersebut.

Praktik *muzara'ah* ini pernah dilakukan oleh Rasulullah ﷺ dan para sahabat setelahnya. Dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah ﷺ mempekerjakan penduduk Khaibar untuk menggarap tanah dengan memberikan mereka upah sebagian dari biji-bijian dan buah-buahan yang dihasilkan dari tanah Khaibar. Sedangkan pada masa sahabat Umar r.a pernah melakukan transaksi *muzara'ah* dengan penduduk Najran yang pemiliknya diusir. Oleh karena itu, *Muzara'ah* merupakan suatu tradisi yang tidak dapat dihapuskan begitu saja.

### 4. *Ihya- al-mawat*

*Ihya-Al mawat* berarti lahan mati yang belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal dan bercocok tanam. Perolehan hak milik melalui cara ini memberikan kesempatan kepada setiap orang untuk menggarap tanah mati atau tanah kosong yang tidak ada pemiliknya sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan oleh manusia untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya. Hal ini sebagaimana dalam Al-Baqarah: 2/164

﴿إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتَلَفِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَالْفَلَاقِ  
الَّتِي تَجْرِي فِي الْبَحْرِ بِمَا يَنْفَعُ النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَّاءٍ

فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا مِنْ كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ الرِّيحِ  
وَالسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ السَّمَاءِ وَالْأَرْضِ لآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَعْقِلُونَ ﴿١٦٤﴾

**Terjemahan:**

Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia hidupan bumi sesudah mati (kering)-nya dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan, dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi; sungguh (terdapat) tanda-tanda (keesaan dan kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkan.<sup>12</sup>

Yang dimaksud dengan tanah baru ialah tanah yang belum pernah dikerjakan oleh siapapun, berarti tanah yang belum pernah dipunyai orang atau tidak diketahui siapa pemiliknya. Hukum membuka tanah baru adalah *Jai'z* (boleh) bagi orang islam dan sesudah dibuka, tanah itu menjadi miliknya<sup>13</sup>. Didalam Islam tanah-tanah yang tidak didiami maupun tidak dimiliki oleh seseorang dianggap sebagai tanah negara. Untuk menjamin kesejahteraan masyarakatnya, pemerintah dapat memberikan tanah-tanah negara tersebut kepada rakyat yang membutuhkan (*Iqta'*)<sup>14</sup>. Penerapan *ihya al-mawat* ini sebagai langkah untuk memanfaatkan segala yang telah diberikan oleh Allah di muka bumi ini.

Rasulullah telah memberi ketentuan mengenai tata cara menghidupkan tanah mati atau terlantar, walaupun demikian tata cara itu tetap menyesuaikan dengan adat kebiasaan. Menurut kebiasaan yang berlaku menghidupkan tanah yang mati atau kosong dapat terjadi melalui cara 5 cara, antara lain:

- a. Pemulihan tanah dan pengurusan surat-surat bukti pemilikan tanah
- b. Pembersihan lahan dan pengolahannya untuk siap tanam

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 31

<sup>13</sup> H. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Jakarta: Attahiriyah, 1976) Hal. 319

<sup>14</sup> Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2002).hal. 237.

- c. Pembangunan tembok sekeliling tanah itu
- d. Menggali parit yang dalam yang menjadikan orang lain dapat melihatnya selain pemiliknya
- e. Menghidupkan tanah berarti memakmurkannya, mengelolanya sehingga memberikan manfaat bagi manusia.<sup>15</sup>

Semangat mengelola lahan yang terlantar (tidak mempunyai pemilik) ini penting sebagai landasan untuk memakmurkan bumi. Tentu saja pemerintah dan perundang-undangan harus akomodatif dalam mengelola dan menerapkan peraturan pemilikan lahan secara konsisten. Ketentuan penggarapan tanah tersebut menurut Jumhur Ulama tidak berlaku bagi yang dimiliki oleh orang lain, atau kawasan yang apabila digarap akan mengakibatkan gangguan terhadap kemaslahatan umum; misalnya tanah yang rawan longsor atau Daerah Aliran Sungai (DAS) yang mengakibatkan berubahnya aliran air.<sup>16</sup>

Pengaturan tentang penerapan syariat *Ihya al-Mawat* dinegara Indonesia haruslah kondusif. Seperti yang dilakukan khalifah Umar Bin Khattab yang membuat aturan bahwa pengambilalihan tanah dilakukan apabila pemiliknya tidak menggarap tanah yang dimilikinya selama 3 tahun. Sesuai dengan sabda Rasulullah ﷺ

عن طاووس قال: قال رسول الله ﷺ، صلى الله عليه وسلم: "عادي الرض □ وللرسول، مث

لكم من بعد، فمن أحيأ أرضا ميتة فهي لو، وليس □ تجر بعد ثالث سنن<sup>17</sup>

**Artinya:**

Dari Thawwus Rasulullah bersabda, “tanahtanah tua yang pernah ditinggali manusia menjadi milik Allah dan Rasul-Nya. Kemudian untuk kalian sesudah itu. Siapa orang yang

<sup>15</sup> Abubakar Muhammad terj. *Subulussalam As-Shan’ani, Subulus Salam*, (Indonesia: Maktabah Dahlan, tt) h.296

<sup>16</sup> Fachruddin M. Mangunjaya, *Konservasi Alam Dalam Islam*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2005), hlm. 59.

<sup>17</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 3, (Kairo: Dar al-Fath Lil I’lamil Arabi, 1990), hlm. 275.

menyuburkan tanah yang tandus, maka tanah itu menjadi miliknya dan tidak ada hak lagi bagi orang yang mengabaikan tanah itu lebih tiga tahun”.

### 5. Hak Gadai Atas Tanah. (*Rahn*)

Gadai dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *Rahn* atau *Al-Habs*. Secara etimologi, *Rahn* berarti tetap atau lestari sedangkan *Al-Habs* berarti penahanan. Istilah *Al-Habs* dapat dilihat dalam firman Allah QS. *Al-Muddassir*: 74/38

﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ ۖ﴾ (٣٨)

#### **Terjemahan:**

Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya.<sup>18</sup>

Objek gadai dalam syariat Islam adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai harta baik itu benda yang bergerak atau tidak. Gadai merupakan transaksi akad pinjam-meminjam dengan memberikan barang sebagai bentuk jaminan. Definisi gadai yang ada dalam syariat Islam memiliki sedikit perbedaan dengan pengertian gadai yang tertuang dalam hukum perdata dan hukum adat. Pengertian gadai menurut syariat Islam adalah kombinasi pengertian gadai yang terdapat dalam hukum perdata dan hukum adat terkhusus menyangkut objek perjanjian gadai. Hal ini dikarenakan pada prinsipnya gadai tidak membedakan benda yang dijadikan objek gadai dalam Islam.

Istilah yang dikenal dalam transaksi gadai menurut syariat Islam, antara lain:

- a. Pemilik barang (yang berhutang) atau penggadai dikenal dengan istilah “*rahin*”.
- b. Orang yang menerima gadai atau mengutangkan barang diistilahkan dengan “*murtahin*”.
- c. Objek atau barang yang digadaikan diistilahkan dengan “*rahn*”.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 851



Dalil dalam Al-qur'an yang dijadikan dasar hukum untuk transaksi gadai adalah QS. *Al-Baqarah*: 2/283

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ  
أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا  
الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

**Terjemahan:**

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.<sup>20</sup>

Dari kalimat “hendaklah ada barang tanggungan” dapat diartikan sebagai gadai.<sup>21</sup> Transaksi gadai disyariatkan dilakukan oleh pihak atau orang yang dianggap cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Cakap dalam hukum islam berarti berakal dan baliq. Orang yang tidak memiliki kecakapan untuk melakukan tindakan hukum menurut hukum islam adalah orang yang tidak sehat akal dan pikirannya, anak yang masih dibawa umur dan juga orang yang boros.

Para ulama sepakat bahwa hukum Perjanjian gadai ialah Mubah. Namun terjadi Hilaf diantara para ulama mengenai waktu dibolehkannya transaksi gadai. Menurut sebagian ulama gadai hanya diperbolehkan pada waktu bepergian saja, berdasarkan QS. *Al-Baqarah*: 2/282

<sup>19</sup> Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), h. 40

<sup>20</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*,. 60

<sup>21</sup> Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* h. 41.

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ...

**Terjemahan:**

*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya . . . .*<sup>22</sup>

Sedangkan sebagian *jumhur* ulama (kebanyakan ulama) sepakat memperbolehkan gadai baik dalam waktu bepergian atau berada di tempat domisilinya. Hal ini dilandaskan pada praktik gadai Rasulullah ﷺ pada saat berada di Madinah. Para ulama berpendapat bahwa ayat yang mengkaitkan gadai dengan bepergian tidak dimaksudkan sebagai syarat sahnya gadai melainkan hanya menggambarkan bahwa gadai umumnya dilakukan pada saat bepergian. Menurut *ijma* ulama, hukum melakukan gadai adalah mubah. Adapun syarat sah gadai, diantaranya:

- 1) Berakal sehat
- 2) Dewasa
- 3) Barang yang digadaikan telah ada pada waktu gadai
- 4) Barang gadai bisa diserahkan/dipegang oleh Pegadai<sup>23</sup>

Dan inilah hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam Syari'at islam.

***D. Pengaturan tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Islam***

Tanah yang berada dibawah penguasaan seseorang tidak hanya berfungsi untuk dirinya sendiri melainkan mempunyai fungsi sosial bagi masyarakat dan negara. Kebebasan seseorang atas propertinya harus mempertimbangkan dampak yang akan dialami oleh masyarakat luar atau orang disekitarnya.

<sup>22</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 59

<sup>23</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, Vol III, h. 188-189

Tanah bagi masyarakat mempunyai hubungan yang erat dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan kehidupan keluarga, dan kelompok. Mempertahankan tanah berarti mempertahankan hidup dan kehidupan. Disamping bernilai ekonomis, tanah juga secara intrinsik mengandung nilai yang bermakna tinggi dan mendasar. Tanah dapat menunjukkan tingkat status sosial seseorang. Semakin banyak tanah yang dimiliki seseorang semakin tinggi pula status sosialnya.<sup>24</sup>

Hubungan manusia dengan tanah melahirkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang lain<sup>25</sup>. Penguasaan tanah adalah bentuk hak yang hanya dimungkinkan diperoleh apabila orang atau badan hukum yang akan memiliki hak tersebut cakap secara hukum untuk mengelolah tanah.

Tanah mempunyai fungsi sebagai tempat melangsungkan hidup bagi manusia. Tanah dapat digunakan sebagai tempat tinggal sekaligus tempat untuk menghasilkan memfaat bagi manusia. Maka manusia dituntut untuk mengurus dan memanfaatkan milik Allah itu dengan cara-cara yang benar dan halal dalam memperoleh dari hasil usahanya.

Oleh sebab itu, orang selalu ingin untuk memperoleh dan menguasai tanah. namun pada sisi lain masih ada orang yang tidak mau memamfaatkan tanah secara maksimal karena sering juga terlihat tanah itu ditelantarkan, padahal aturan perundang-undangan melarang tanah itu ditelantarkan.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Mahfiana, Layyin, *Konsepsi Kepemilikan dan Pemanfaatan Hak atas Tanah Harta Bersama antara Suami Istri*, (Buana Gender - Vol. 1, Nomor 1, Januari – Juni 2016), hlm 30.

<sup>25</sup> Aslan Noor, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung: CV. Mandar maju, 2006)

<sup>26</sup> Dayat Limbong, *Tanah Negara, Karena Terlantar dan Penertibannya*, Jurnal Mercatoria Vol. 10 No.1/Juni 2017. Hal. 2

Selain berfungsi realisir kemaslahatan bagi pemiliknya, hak milik dalam Islam juga ditujukan untuk mewujudkan Maslahah bagi masyarakat umum. Hak milik seseorang atas suatu benda dapat dibatasi agar dapat menghindari kerugian yang akan diterima orang lain. Jika dikaitkan dengan kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum maka syariat Islam memperbolehkan dilakukannya pengambilalihan tanah atau pencabutan hak milik atas tanah apabila menyangkut kemaslahatan orang banyak.

Oleh karena itu, dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, Sedangkan sebagai *capital asset* Tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.<sup>27</sup>

Perampasan hak milik dalam Islam tidak dibenarkan tanpa adanya kerelaan pemegang hak milik. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam QS An-Nisa/4 : 29

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩)

**Terjemahan:**

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>28</sup>

حَدَّثَنَا أَبُو الْيَمَانِ أَخْبَرَنَا شُعَيْبٌ عَنْ الزُّهْرِيِّ قَالَ حَدَّثَنِي طَلْحَةُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّ عَبْدَ الرَّحْمَنِ بْنَ عَمْرٍو بْنَ سَهْلٍ أَخْبَرَهُ أَنَّ سَعِيدَ بْنَ زَيْدٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ مَنْ ظَلَمَ مِنَ الْأَرْضِ شَيْئًا طَوَّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

Telah menceritakan kepada kami Abu Al Yaman telah mengabarkan kepada kami Syu'aib dari Az-Zuhriy berkata telah menceritakan kepadaku tolhah bin

<sup>27</sup> Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah*, (Yogyakarta: UII Press, 2018) hal. 47

<sup>28</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal.107-108

Abdullah bahwa Abdurrahman bin Amru bin Sahal mengabarkan kepadanya bahwa Said bin Zaid radhiyallahu Anhu berkata aku mendengar Rasulullah Shallallahu Alaihi Wasallam bersabda: “Siapa yang pernah berbuat aniaya terhadap sebidang tanah (di muka bumi ini) maka nanti dia akan dibebani (dikalungkan pada lehernya) tanah dari tujuh bumi<sup>29</sup> .

Praktek pengadaan tanah atas dasar kepentingan umum dalam Islam dilakukan khalifah Umar Ibn Khattab ketika melakukan perluasan masjid nabi sehingga mengharuskan Umar untuk mengambil tanah milik warga yang tinggal disekitar masjid nabi. Salah satu ketentuan yang diterapkan Umar r.a pada masa itu adalah negara memiliki wewenang untuk mengambil kembali tanah yang diberikan kepada masyarakat sebagai pembendaharaan guna memenuhi kebutuhan negara apabila suatu saat komunitas muslim semakin bertambah banyak.

Ganti rugi yang layak bagi pemegang hak atas tanah bertujuan untuk menghormati hak-hak pemegang atas tanah yang telah bersedia untuk melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara<sup>30</sup>. Pasal 18 UUPA juga memerintahkan negara untuk memberikan ganti rugi yang layak. Islam juga memberikan ketentuan bahwa pemilik hak yang diambil tanahnya haruslah diberi ganti rugi sesuai dengan yang dilakukan Umar r.a yang memberi ganti rugi kepada pemilik tanah disekitar masjid Nabi yang saat itu mengalami perluasan.

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus

---

<sup>29</sup> <https://hadits.net/hadits/bukhari/2272/> (di akses hari senin, 12 Juli 2021)

<sup>30</sup> Rizky Amalia, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Yuridika, Vol. 27 No.3 (September-Desember 2012) hal. 269

menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah”.<sup>31</sup>

5 kriteria yang menjadi patokan atau dasar para ulama mengenai kepentingan umum, antara lain:

1. *Al-maslahah al-ammah* yaitu sesuatu yang manfaatnya disarankan oleh Sebagian besar masyarakat, bukan kelompok tertentu.
2. Selaras dengan tujuan syariah yang terangkum dalam *al-khulliyat al-khams*
3. Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*)
4. Tidak boleh bertentangan dengan *Alquran*, *Al hadist*, *ijma'* dan *qiyas*
5. Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apa lagi yang lebih besar.<sup>32</sup>

Keberadaan hukum islam dalam sistem hukum nasional merupakan suatu kenyataan yang tidak dapat dibantah adanya. Bahkan lebih dari itu, hukum islam merupakan bahan utama atau unsur utama hukum nasional.<sup>33</sup>

Proses peralihan hak milik tanah dapat dikategorikan sebagai bentuk transaksi yang umumnya dikenal dengan istilah *tijarah* dalam Islam. Cara berlangsungnya

---

<sup>31</sup> Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), h.39.

<sup>32</sup> Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial Dalam Islam*, Ali bahasa Afif Muhammad, Cet-1, (Bandung: pustakia, 1984) hal. 148

<sup>33</sup> Halim, Fatimah. "Obsesi Penerapan Syari'at Islam di Wilayah Lokal." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 4.2: (Desember 2015)Hal. 361

transaksi ini mengikuti ketentuan Allah yaitu menurut prinsip suka sama suka, terbuka dan bebas dari unsur penipuan.

Segala bentuk transaksi yang tidak berlandaskan pada prinsip suka sama suka maka transaksi tersebut adalah batil, yang berarti memakan harta orang lain secara tidak sah. Oleh karena itu, pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah hak haruslah didasari prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur intervensi dan penipuan yang akan merugikan pihak tertentu.

### BAB III

## TINJAUAN UMUM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UU NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA)

### *A. Pengertian Tanah*

Tanah adalah kebutuhan, setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya, dan tetap mempertahankannya apapun yang terjadi. Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok, atau badan hukum.<sup>1</sup>

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah.<sup>2</sup> Tanah merupakan aspek terpenting bagi setiap manusia dalam kehidupannya.<sup>3</sup>

Abdurrahman memaparkan definisi tentang tanah yaitu tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani.<sup>4</sup>

Dalam pasal 4 UUPA tanah digambarkan sebagai permukaan bumi. Supriadi<sup>5</sup> mendefinisikan makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dinikmati oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum

---

<sup>1</sup> Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 4.2 (2018): Hal.398

<sup>2</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2018) Cet-5, Hal. 7

<sup>3</sup> Muhammad An'im Jalal, Dalam Skripsi "ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP HAPUSNYA HAK MILIK TANAH DALAM PASAL 27 UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA. Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2018. Hal. 16

<sup>4</sup> Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), h. 25.

<sup>5</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 3.



yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Hal ini dijelaskan lebih lanjut oleh Budi Harsono, Bahwa dalam hukum tanah negara negara dipergunakan Apa yang disebut asas *accessie* atau asas perlekatan. makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan suatu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dimiliki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (KUHP Pasal 500 dan 571).<sup>6</sup>

Sri Susyanti Nur dalam bukunya Bank Tanah membagi pengertian tanah dalam beberapa konsepsi yakni:

#### 1. Tanah Dalam Konsepsi Hukum Adat

Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum adat merupakan satu kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis. Hubungan ini menyebabkan masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkannya, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada disitu. Hak masyarakat hukum adat atas tanah ini disebut hak pertuanan atau hak ulayat.<sup>7</sup>

#### 2. Tanah Dalam Konsepsi Hukum Barat

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 17.

<sup>7</sup> Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, (Makassar: As Publishing, 2010), hlm. 52.

Tanah-tanah dengan hak barat yang lazim disebut tanah-tanah barat atau tanah-tanah Eropa, adalah tanah hak *eigendom*, tanah hak *Erfpacht*, tanah hak *Opstal*. Hak *eigendom* yang menjadi dasar utama dari hukum tanah Belanda, yang merupakan hak atas suatu benda yang memberi kebebasan yang seluas-luasnya kepada pemiliknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari benda itu atau tidak mempergunakannya.<sup>8</sup>

### 3. Tanah Dalam Konsepsi Hukum Islam

Tanah dalam konsepsi hukum Islam termasuk dalam harta, dimana harta bukan saja milik pribadi, tetapi merupakan hak masyarakat. Hak milik atas tanah merupakan hubungan manusia dengan tanah yang dibenarkan oleh hukum (*syara'*) sehingga tanah itu khusus baginya dan dapat digunakannya untuk kepentingan apapun yang dikehendaki, bukanlah berarti hak milik bersifat absolut, melainkan terikat pada pembatasan tertentu baik berdasarkan hukum maupun undang-undang suatu negara.<sup>9</sup>

### 4. Tanah Dalam Konsepsi Hukum Nasional

Dalam UU No. 5 tahun 1960 disebutkan bahwa setiap hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial yang sangat besar, hak-hak atas tanah yang lama dikonversikan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi yang berlaku yaitu yang terdapat dalam Bab II UUPA.

### ***B. Jemis-Jenis Hak Atas Tanah dalam UU NO. 5 Tahun 1960***

Menurut UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian dalam pasal 16 ayat (1) menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah antara lain Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa untuk

---

<sup>8</sup> Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, hlm 56.

<sup>9</sup> Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, hlm 57.

bangunan, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Penjelasan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah dalam pasal 16 ayat (1) sebagai berikut:

### **1. Hak milik**

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sesuai pasal 20 ayat (1) UUPA dengan mengingat ketentuan pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak ini dapat dialihkan kepada orang lain.

Pada pasal 21 UUPA mengatur mengenai subjek hak milik atas tanah, antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus Karen hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.<sup>10</sup>

Berakhirnya hak milik dapat dilihat pada pasal 27 UUPA yang menetapkan faktor-faktor penyebab Terhapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, antara lain:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- 3) Karena tanahnya ditelantarkan
- 4) Karena pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum hak milik atas tanah
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah ke pihak lain
- 6) Hak milik atas tanah juga dapat berakhir apabila tanahnya musnah misalnya karena bencana alam

## **2. Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha di cantumkan dalam pasal 28 UUPA didefinisikan sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung negara untuk digunakan sebagai usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak ini diberikan oleh negara diatas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa apabila luas tanah mencapai 25 hektar atau lebih maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.

---

<sup>10</sup> Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

Subjek hukum dari hak guna usaha sebagaimana dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Di dalam hak guna usaha, tanah dapat diberikan diatur dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

- a. Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara
- b. Dalam hal tanah yang diberikan dengan hak guna usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya dari kawasan hutan.
- c. Pemberian hak guna usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
- e. Lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) ditetapkan dengan keputusan Presiden.<sup>11</sup>

Sedangkan mengenai batas waktu terhapusnya hak guna usaha diatur dalam pasal 5 sampai pasal 18 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996.

---

<sup>11</sup> Pasal 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996.

### **3. Hak Guna Bangunan**

Pasal 35 UUPA menyebutkan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang dimiliki pihak lain dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek hukum dari hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di indoneisa. Hal ini diatur dalam pasal 36 UUPA dan juga pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996.

Ketentuan lebih lanjut mengenai peralihan sampai dengan terhapusnya hak ini diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 pasal 19 sampai 38.

### **4. Hak Pakai**

Aturan tentang hak pakai diatur dalam pasal 41 sampai 43 UUPA dan pasal 39 sampai 58 dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996. Hak pakai merupakan hak untuk memnggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak ini memberikan penggarap tanah kesempatan untuk menikmati hasil tanah yang berada dalam kekuasaan pihak lain sesuai dengan perjanjian pengelolaan tanahnya.

### **5. Hak Sewa Untuk bangunan**

Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang timbul karena seseorang atau badan hukum menyewa tanah orang lain sesuai dengan pasal 44 UUPA. Hak ini memberikan kesempatan untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan syarat membayar sejumlah uang sebagai sewa kepada pemiliknya. Pembayaran sewa ini dapat melalui satu kali atau berangsur maupun

sebelum dan sesudah tanahnya dipergunakan. Aturan lebih lanjut mengenai subjek hukum dari hak ini diatur dalam pasal 45 UUPA.

#### **6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan**

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI) dan diatur dalam pasal 46 UUPA dan Peraturan Pemerintah.

#### **7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53**

Walaupun semua hak atas tanah yang disebut diatas memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah, akan tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanah dan batas waktu penguasaannya merupakan dasar perbedaan antara hak atas tanah yang satu dengan yang lain. Selain itu pemegang hak atas tanah juga dibebani beberapa kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat, hal ini dikarenakan tanah mempunyai fungsi sosial sesuai ketentuan dalam pasal 6 UUPA.

#### ***C. Kedudukan Hak Milik atas Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960***

##### **1. Kedudukan Hak Milik dalam UU No. 5 tahun 1960**

Pada pasal 20 UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria menegaskan bahwa:

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuhi yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 bahwa tanah memiliki fungsi sosial
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Pasal 20 Undang-Undang No. 5 Tahun (UUPA)

Ali Achmad Chomzah dengan singkat memberikan gambaran mengenai sifat-sifat hak milik berdasarkan pada pasal 20 UUPA, diantaranya:

- 1) Turun temurun. artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris
- 2) Terkuat. artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat di antara hak-hak yang lain atas tanah
- 3) Terpenuhi. artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.<sup>13</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan Mendirikan Bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan Mendirikan Bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>14</sup> Menurut konsepsi UUPA, baik dalam lingkup hak ulayat maupun dalam lingkup hak bangsa dimungkinkan warga negara Indonesia untuk memperoleh hak-hak perorangan/ individu atas tanah.<sup>15</sup>

Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 disebutkan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>16</sup>

Hal ini kembali dipertegas dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria yang berbunyi:

---

<sup>13</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 5.

<sup>14</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Hal. 11

<sup>15</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*., Hal. 79.

<sup>16</sup> Pasal 33 ayat (3) UUD 1945



Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar, dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>17</sup>

Penguasaan negara sebagaimana yang dimaksud diatas memiliki makna sebagai lembaga yang mengawasi agar tidak terjadi penguasaan secara sewenang-wenang terhadap sumber-sumber produksi yang penting (tanah). Walaupun negara menjadi pemegang hak tertinggi dalam menguasai sumber-sumber produksi yang penting. Penguasaan negara terhadap sumber-sumber produksi ini tidak berarti mengabaikan hak-hak yang dimiliki oleh individu atau badan hukum.

Pemberian status hak milik diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>18</sup>

Kalimat “Baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” memberikan ketentuan bahwa penguasaan atas tanah dapat diperoleh baik secara individu ataupun kelompok.

#### ***D. Kepastian Hukum bagi pemegang Hak Milik atas Tanah dalam UU No. 5 tahun 1960***

Philipus M Hadjon<sup>19</sup> membagi perlindungan hukum menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah

---

<sup>17</sup> Pasal 2 ayat (1) UUPA

<sup>18</sup> Pasal 4 ayat (1) UUPA

<sup>19</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987) Hal. 2

mendapat bentuk yang *definitive*. Perlindungan hukum Represif yaitu bertujuan untuk menyelesaikan sengketa oleh lembaga-lembaga yang mempunyai wewenang itu.

Tujuan untuk memberikan kepastian hukum itu kepada pemegang hak atas tanah dapat diukur dari kekuatan hukum pembuatan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, kebenaran dari data dan kesempatan penuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.<sup>20</sup>

Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang.<sup>21</sup> Sebagai penerima kuasa, maka negara harus mempertanggungjawabkannya kepada masyarakat sebagai pemberi kuasa.<sup>22</sup> Dengan ini AP. Parlindungan menyebutnya sebagai hak rakyat pada tingkat Negara.<sup>23</sup>

Pasal 28 huruf H Ayat (4) UUD 1945 dijadikan dasar pengaturan hak milik atas tanah. Pasal ini berbunyi:

bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cet-3 (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2007) hal. 235

<sup>21</sup> Istiqamah, "TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1* (2018):Hal. 6/231

<sup>22</sup> Maria SW Sumardjono, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara*, dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM, tanggal 14 Februari 1998 di Yogyakarta.

<sup>23</sup> AP. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm. 40.

<sup>24</sup> Pasal 28 Huruf H ayat (4) UUD 1945

## **1. Pemberlakuan Pendaftaran Tanah sebagai Bentuk Mewujudkan Kepastian Hukum**

Tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dibutuhkan dan dicari oleh manusia dikarenakan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Oleh karena itu, segala bentuk pemilikan, pengelolaan, penggunaan, dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus agar dapat mencapai kesejahteraan dan kemakmuran yang diinginkan oleh rakyat.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut, maka perlu adanya seperangkat aturan yang dapat mengatur tentang cara memperoleh hak milik atas tanah. Peraturan tersebut dibutuhkan guna mengatur tegaknya hukum dan kepastian hukum itu sendiri. Tanpa adanya aturan akan berlaku hukum rimba (*Rule of The Jungle*), artinya yang kuat bisa selalu menang meskipun ia dalam posisi yang salah. dalam konteks ini berlakulah apa yang dikatakan Thomas Hobbes sebagaimana disitir oleh Nasrudin Razak, *homo homini Lupus bellum omnium Contra omnes* (manusia menjadi serigala untuk manusia lainnya, berperang antara satu dengan lainnya).<sup>25</sup>

Pasal 22 UU No. 5 tahun 1960 mengatur tentang tata cara memperoleh hak milik atas tanah, antara lain:

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
  - 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah

---

<sup>25</sup> Nasrudin Razak, *Dienul Islam*, (Bandung: PT Al Ma'arif, 1973) hlm. 19.

2) Ketentuan undang-undang.<sup>26</sup>

Pengaturan tentang pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 dan disempurnakan dalam PP No. 24 tahun 1997 yang di dalamnya tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini serta sesuai dengan UUPA. Kesesuaian ini dapat terlihat dari penjabaran mengenai fungsi pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penggunaan dan penguasaan tanah. Dengan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat akan memberikan surat-surat tanda bukti hak yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang tertuang dalam pasal 19 ayat (2) huruf C, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2).

Hal ini juga dapat dilihat dalam pasal 9 UUPA No. 5/1960 berkaitan dengan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum demi terjaminnya ketertiban dalam masalah pertanahan. Mengingat karena hak atas tanah tidak selamanya tetap melekat pada sipemegangnya karena adanya pemindahan yang disebabkan kepentingan-kepentingan mereka yang bersangkutan.<sup>27</sup>

Tujuan pendaftaran tanah antara lain:

- a) Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang haknya dalam penggunaan dan penguasaan tanah.
- b) Pemberian sertifikat kepada pemilik tanah merupakan perwujudan dari proses pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang nya.

---

<sup>26</sup> Manulang Rinto, *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011) Halaman 32- 34.

<sup>27</sup> Ashar Sinilele, *Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, *Jurisprudentie Vol. 4 No. 2* (Desember 2017) hal 80

c) Yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah tersebut ialah pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tersebut maka akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi Pertanahan sehingga semua pihak terlindungi, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ke-3 yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggaraan negara.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>28</sup>

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>29</sup>

Dalam penjelasan pasal 32 ayat (2) di atas dinyatakan bahwa negara tidak menjamin Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilan lah yang dapat memutuskan

---

<sup>28</sup> Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

<sup>29</sup> Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>30</sup>

. Sertifikat yang telah berusia 5 tahun tidak berarti hak menggugatnya hilang bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Apabila unsur-unsur dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 terpenuhi secara kumulatif, maka orang yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat hak atas tanah tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan tersebut dapat diajukan dalam waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkankannya keputusan badan/atau pejabat tata usaha negara.

Walaupun demikian sertifikat tetap menjadi alat bukti yang kuat. Sesuai dengan pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat. dan Dalam pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum yang menghasilkan alat pembuktian yang kuat. Aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, antara lain: adanya bukti fisik dan adanya bukti surat.

Prosedur pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik dan data yuridis di dalam proses penerbitan sertifikat ini menunjukkan usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah merupakan langkah untuk mendapat jaminan kepastian hukum.

#### ***E. Pengadaan Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960***

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh berkembang dalam masyarakat Indonesia.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Istiqamah, "TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH." Hal. 8/233

Fenomena yang terjadi sekarang ini menunjukkan masih terjadinya penumpukan tanah oleh pihak tertentu, padahal pasal 7 UUPA mengatur tentang larangan menguasai tanah melampaui batas tertentu, sebab hal ini merugikan kepentingan umum, karena berhubung dengan terbatasnya persediaan tanah pertanian, khususnya di daerah yang berpenduduk padat. Kelangkaan tanah menyebabkan tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi.<sup>32</sup>

Ketentuan mengenai pengambilan tanah atas dasar kepentingan umum tercantum pada pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Pasal ini menjadi landasan pemerintah dalam melakukan pencabutan hak milik untuk kepentingan umum.

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>33</sup>

Pemberian ganti rugi atau kompensasi kepada pemegang hak milik atas tanah yang sudah bersedia melepas tanahnya untuk kepentingan umum dianggap sebagai bentuk penghormatan kepada pemegang hak milik pribadi. Perlindungan hukum terhadap hak milik pribadi tertuang didalam pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi:

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>34</sup>

Segala bentuk kebijakan yang akan dilaksanakan oleh pemerintah menyangkut kepentingan rakyat haruslah bertujuan untuk memberikan kebaikan dan mamfaat untuk rakyat. Demikian pula untuk kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan

---

<sup>31</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009) hal. 83.

<sup>32</sup> Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 3.2 (2014): Hal. 198

<sup>33</sup> Pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

<sup>34</sup> Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945

umum diatas tanah hak, walaupun dapat dilakukan dengan paksa namun haruslah memperhatikan dan menghormati hak-hak pemilik tanah (rakyat).

Masalah yang paling mendasar dan krusial dari ketentuan hukum pertanahan adalah konsep tentang kepentingan umum. Lahirnya nuansa otoritarianisme penguasa dalam melakukan pencabutan hak atas tanah yang dimiliki pribadi oleh masyarakat dengan mengatasnamakan pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini merupakan permasalahan yang timbul berkaitan dengan kewenangan pemerintah mengenai regulasi pertanahan. Otoritas pemerintah dalam mencabut hak kepemilikan demi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali menjadi masalah dikarenakan ketidakjelasan konsep kepentingan umum yang sering dijadikan dasar pembenaran intervensi dalam melakukan tindakan pengambilan tanah dari pemiliknya.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang, pemindahan hak ini mungkin dilakukan dengan jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, hibah, waris, lelang dan perbuatan hukum lain dengan cara memindahkan hak milik.<sup>35</sup>

Dalam mencapai masyarakat yang adil dan makmur maka pemerintah harus membuat perencanaan mengenai ketersediaan dan pengelolaan sumber daya agrarian untuk kepentingan pembangunan. Tanah dan pembangunan adalah satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan. Dalam era modernisasi seperti sekarang, nilai tanah menjadi semakin tinggi terkhusus yang dialami oleh masyarakat kota yang tingkat pertumbuhannya semakin pesat sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi bertambah rumit dan langka.

---

<sup>35</sup> Yamin Lubis dkk, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar maju, 2012), hal 121.



Membahas pembangunan tidak bisa lepas dari aspek penyediaan tanah, sebagai salah satu faktor penting pendukung pelaksanaan pembangunan, terutama yang dipusatkan di daerah perkotaan. Yang menjadi masalah adalah bahwa luas tanah tidak bertambah namun jumlah penduduk yang membutuhkan tanah itu baik secara tempat tinggal/hunian, tempat usaha, ataupun pemenuhan aneka kebutuhan masyarakat lainnya semakin meningkat.<sup>36</sup>

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>37</sup>

Merujuk kepada pengertian pengadaan tanah yang tertuang dalam pasal 1 angka (2) UU No. 2 Tahun 2012, yang dimaksud dengan pengadaan tanah ialah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ketentuan tersebut mengharuskan pihak yang memerlukan tanah untuk memberi ganti rugi atau kompensasi terhadap pemilik tanah yang telah bersedia untuk menyerahkan hak miliknya.

Pengadaan tanah dibagi menjadi dua macam berdasarkan kepentingannya, sebagai berikut:

- a. Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum (pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi, yaitu Lembaga

---

<sup>36</sup> St. Nurjannah, *Redefenisi Terhadap Pengaturan Hak Milk Atas Tanah*, Jurisprudentie Vol. 3 No. 2 (Desember 2016) hal 152

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrari*, hlm. 24.

Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Badan Usaha Milik Negara)

- b. Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta (pihak yang memerlukan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah perseroan terbatas)

Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mungkin dilakukan tanpa adanya perpindahan hak milik. Hak pemilik awal harus berpindah kepada pemerintah karena akan difungsikan sebagai fungsi umum bukan pribadi. Pemerintah menjadi sarana untuk dapat mengalihkan hak atas tanah dari pemilik awal ke pemerintah kemudian tanah tersebut diberikan lagi kepada lembaga atau pihak lain yang akan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan umum.

Prosedur pengadaan tanah harus disertai dengan pelepasan/penyerahan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain<sup>38</sup>. Apabila ganti rugi telah diberikan maka secara hukum pemilik awal telah menyerahkan hak kepemilikannya. Penyerahan hak milik atas bisa juga dilakukan dengan cara hibah.

Pemerintah memiliki wewenang untuk melakukan pengaturan tentang regulasi hak milik atas tanah. Pencabutan hak milik untuk kemaslahatan umum dapat dilakukan dalam kondisi darurat dengan memberikan kompensasi yang layak baik kepada pemegang hak milik.

Wewenang negara dalam melakukan pengaturan tentang regulasi hak milik atas tanah harus mempertimbangkan asas dan konsep dasar syariah sebagai berikut:

1. Tetap menjaga kebebasan individu, terutama terkait dengan hak-hak transendental yang berhubungan langsung dengan Allah Swt.

---

<sup>38</sup> Mudakir Iskandarsyah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Cet-1, (Jakarta: Jala Permata, 2007), Hal. 3

2. Memperhatikan kemaslahatan umum, terutama yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan pokok atas barang dan jasa.
3. Fokus untuk menegakkan keadilan yang dibangun atas persamaan hak setiap individu dan disatukan dengan akidah Islamiyah.<sup>39</sup>

Suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtangankan dari pemegang hak selaku subjek hukum kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan.<sup>40</sup>

Pembangunan untuk kepentingan umum menjadi salah satu dasar bagi pemerintah untuk melegitimasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk mewujudkan pembangunan di segala bidang. Oleh karena itu, ketersediaan tanah menjadi penunjang lancarnya pembangunan. Keterbatasan tanah akan berakibat pada terhambatnya pembangunan sehingga pemerintah mengalami kerugian yang sangat besar dikarenakan proyek yang akan dibangun tertunda pelaksanaannya.

Persoalan pencabutan hak milik atas tanah dan pengadaan tanah selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah atau kerajaan dan rakyat atau masyarakat. Maka dari itu sangat penting untuk saling menghormati batasan-batasan yang dimiliki oleh kedua belah pihak agar tidak terjadi masalah-masalah yang merugikan pihak tertentu.

UU No. 5 tahun 1960 (UUPA) menyebutkan pengambilalihan hak milik atas tanah untuk kepentingan umum secara eksplisit dikenal dengan istilah pencabutan. Sedangkan istilah penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh

---

<sup>39</sup> Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Al-Idarah fi al-Islam*, terj. Dimyauddin Djuwaini, Manajemen Syariah: Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008) Hal. 23-24

<sup>40</sup> Basyirah Mustarim, *Ganti Kerugian Pembebasan Tanah Milik Untuk Kepentingan Umum*, El-Iqtishady Vol. 2 No. 1 (Juni 2020) hal 88

pemilikinya pada dasarnya dikenal dengan terhapusnya hak milik sehingga beralih menjadi tanah negara.

Hak menguasai negara tertuang dalam pasal 2 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.<sup>41</sup>

Berdasarkan landasan hukum tersebut maka negara mempunyai kewenangan untuk menentukan jenis hak yang akan diberikan kepada individu/perorangan ataupun badan hukum atas tanah. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang hanya terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan pasal 30 ayat (1) huruf b dan pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

Hak milik atas tanah yang melekat kepada seseorang atau badan memberikan kewajiban kepada pemiliknya untuk menggarap atau mengusahakan sendiri secara aktif dan wajib dalam memelihara kesuburan tanahnya serta mencegah kerusakan pada tanah tersebut.

Pembangunan yang dilakukan pemerintah khususnya pada aspek pembangunan infrastruktur mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subjek hukum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka proses pengadaan tanahnya tidaklah sulit. Hal ini dikarenakan pemerintah sebagai pemegang

---

<sup>41</sup> Pasal 2 ayat (1) UUPA

kuasa dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya digunakan untuk kepentingan umum.

Keterbatasan tanah untuk melaksanakan pembangunan membuat pemerintah membutuhkan tanah-tanah yang berasal dari masyarakat untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum. Tanah-tanah tersebut dapat diambil alih kepemilikannya dengan memberikan kompensasi kepada pemilik tanah.

Bagi masyarakat yang akan digunakan tanahnya untuk pembangunan maka pelepasan hak atas tanah miliknya kepada pemerintah membawa konsekuensi baik secara ekonomi maupun sosial terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sebagai tempat tinggal sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya, pengambilalihan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, dan keselarasan.<sup>42</sup>

Kendala yang sering dialami dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kurangnya komunikasi dan keterbukaan antara pemerintah dengan pemilik tanah sehingga dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan yang diinginkan kedua belah pihak. Pemilik tanah seringkali tidak diikutsertakan dalam proses musyawarah untuk memutuskan suatu kebijaksanaan yang menyangkut nasib dan masa depan mereka. Pada umumnya pemilik tanah hanya diberi pengarahan yang harus diterima dengan kepatuhan bahkan rakyat seringkali dibodohi dengan janji-janji menggiurkan sehingga mereka merasa kecewa dan dirugikan karena mendapatkan

---

<sup>42</sup> Sulasi Rongiyati, *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Negara Hukum. Vol. 3. No. 1. Juni 2012.

perlakuan yang tidak adil dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Hal itu bertentangan dengan pasal 19 UU No. 2 tahun 2012 yang berbunyi:

Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati.<sup>43</sup>

Kaidah diatas menunjukkan bahwa beberapa peraturan pengadaan tanah di anggap belum mampu mengakomodir kepentingan pemegang hak atas tanah sehingga sangat dibutuhkan adanya perangkat hukum yang setingkat undang-undang untuk menjadi payung hukum yang kuat yang memperhatikan hak-hak pemilik tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diharapkan dapat terlaksana tanpa harus menyebabkan penurunan tingkat kehidupan pemilik tanah.

---

<sup>43</sup> Pasal 19 UU No. 2 tahun 2012

## BAB IV

### PRESFEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP PENGELOLAAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UU NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA)

#### *A. Kedudukan Hak Milik atas Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960 Menurut Hukum Islam*

##### **1. Pandangan umum islam terhadap kedudukan Hak milik Dalam UUPA**

Kepemilikan adalah sesuatu hal yang senantiasa ada hingga dipandang sebagai salah satu aspek kebutuhan paling mendasar dalam kehidupan manusia. Sehingga tidak jarang terjadi pergesekan, permasalahan, atau konflik yang disebabkan oleh hak milik.

Semua ulama Islam berpendapat bahwa pemilik mutlak atas tanah adalah Allah, sedangkan arti milik yang disandarkan pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Kepemilikan dalam Islam tidak hanya diperuntukkan untuk individu melainkan Islam juga Mengakui kepemilikan kolektif atau masyarakat serta kepemilikan pemerintah atau negara.

Salah satu bentuk praktek pertanahan dalam Islam pernah terjadi di masa kepemimpinan Rasulullah ﷺ. Pada saat itu Rasulullah ﷺ telah memberikan tanah khaibar kepada orang-orang yang membutuhkan. Praktik pemberian izin untuk mengelolah tanah oleh negara di dalam Islam dikenal dengan istilah *Iqta'*. Praktek ini bertujuan untuk memberdayakan tanah-tanah tidak bertuan sekaligus menghindari penguasaan tanah yang berlebihan oleh pihak tertentu. Oleh karenanya, pemerintah dapat memberikan, membatasi bahkan menarik status kepemilikan sebidang tanah dari seseorang karena kemaslahatan umum.

Kepemilikan yang dilandaskan pada manusia hanya sebatas untuk melaksanakan amanat mengelola dan memanfaatkan sesuai dengan ketentuannya. Allah merupakan pemilik hakiki dari segala sesuatu termasuk tanah.

Sebagaimana firman Allah dalam QS Al-Hadid/57:7

﴿سَبَّحَ لِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَهُوَ الْعَزِيزُ الْحَكِيْمُ ۝٧﴾

erjemahan:

Semua yang berada di langit dan yang berada di bumi bertasbih kepada Allah (menyatakan kebesaran Allah). Dan Dialah Yang Maha Perkasa lagi Maha Bijaksana<sup>1</sup>

Dalam memperoleh hak milik dan penggunaannya, seseorang tidak diperbolehkan keluar dari batasan-batasan yang sudah ditentukan oleh Syariah, dan tidak boleh sampai mengganggu hak dan kepentingan orang lain. Dan apabila ini terjadi, maka menjadi kewajiban pemerintah atau pemimpin untuk mengingatkannya dengan memberi sanksi kepadanya. Islam memberikan kebebasan kepada individu untuk tasharrufkan hartanya dan melakukan aktivitas di muka bumi ini akan tetapi dalam keadaan tertentu Islam memberi wewenang atau kekuasaan kepada para pemimpin atau pemerintah untuk melakukan intervensi atau campur tangan kepada kepemilikan individu tersebut.

Hak milik telah dihalalkan oleh Allah dalam batas-batas manusia sebagai khalifah, yang berfungsi sebagai pengatur dan pengelola alam agar dapat dimanfaatkan untuk kemaslahatan umat manusia pada umumnya. Apabila seseorang dalam memperoleh hak milik dan penggunaannya telah keluar dari garis-garis syariah dan berakibat mengganggu kepentingan umum serta merugikan orang lain maka pemerintah atau negara berhak melakukan campur tangan terhadap kepemilikan

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, (Surabaya: CV. Pustaka Agung Harapan, 2006) Hal. 786



tersebut. Karena pada dasarnya Allah telah mewajibkan melakukan *Amar Ma'ruf Nahi Mungkar* (menegakkan yang benar dan melarang yang salah).

Di dalam Islam, hak milik sangat dihargai. Terlebih kepemilikannya adalah hak milik sempurna (*Milk al-Tam*) yaitu kepemilikan terhadap wujud benda sekalian manfaatnya. Hak kepemilikan ini memberikan kuasa penuh terhadap pemilik untuk menggunakan atau mengelolanya, sehingga orang lain atau pemerintah pun tidak boleh melakukan campur tangan.

Namun disamping itu Islam tetap mengajarkan bahwa harta milik yang ada pada seseorang juga harus berfungsi sosial. Dalam mengelola hartanya seseorang tidak diperbolehkan sampai mengganggu dan merugikan diri sendiri, orang lain dan masyarakat.

Di dalam syariat Islam tidak diperbolehkan bagi pemilik harta untuk melanggar hukum-hukum Allah. Dalam pewarisan dengan mengusulkan sebagian ahli waris dan mengabaikan sebagian yang lain sehingga terdapat ketidakadilan dalam proses pewarisan tersebut. QS An-Nisa/4 : 11

﴿يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمُ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دِينٍ ءَابَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ۝﴾

**Terjemahan:**

Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu: bahagian seorang anak lelaki sama dengan bagahian dua orang anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan

anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.<sup>2</sup>

Hak-hak atas tanah merupakan hak yang keseluruhannya mempunyai aspek perdata dan memberikan otoritas kepada pemegang haknya untuk memakai atau menggunakan dan menikmati hasil dari tanah yang di miliki tersebut.

Konsep hak milik atas tanah secara jelas diatur dalam pasal-pasal UUPA. Misalnya dalam pasal 9 ayat (2) disebutkan bahwa:

Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.<sup>3</sup>

Ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan konsep hak milik dalam Islam yang memandang setiap orang baik laki-laki maupun perempuan mempunyai peluang yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi yang akan memberikan mamfaat sesuai dengan yang diusahakannya. Sebagaimana firman Allah dalam QS An-Nisa/4 : 32.

﴿وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللَّهُ بِهِ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا كَتَبْنَا وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا كَتَبْنَ وَسَوَّوْا ۗ اللَّهُ مِّن فَضْلِهِ إِنَّا اللَّهُ كَآنَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمًا ۓ﴾ ٣٢

**Terjemahan:**

Dan janganlah kamu iri hati terhadap apa yang dikaruniakan Allah kepada sebahagian kamu lebih banyak dari sebahagian yang lain. (Karena) bagi orang laki-laki ada bahagian dari pada apa yang mereka usahakan, dan bagi para wanita (pun) ada bahagian dari apa yang mereka usahakan, dan mohonlah kepada Allah sebagian dari karunia-Nya. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.<sup>4</sup>

Perolehan status hak milik atas tanah dalam Islam dapat dilakukan melalui proses *iqta* yaitu pemberian tanah oleh negara dan juga melalui pembukaan tanah

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, hal 101-102

<sup>3</sup> Pasal 9 ayat (2) UUPA

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 108

yang tidak bertuan (*ihya al-mawat*). Islam tidak mengatur secara rinci mengenai persoalan tanah, namun hanya memberikan prinsip atau gambaran umum tentang hak-hak yang timbul atas tanah. Perolehan hak atas tanah dalam islam bersifat original yang berarti bersifat ‘pemberian’ dari Tuhan yang sudah disediakan.

Sedangkan perolehan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 22 UUPA bahwa terjadinya hak milik dapat melalui tiga cara. *Pertama*, terjadinya hak milik menurut hukum adat yaitu dengan jalan pembukaan lahan baru. Sebagai contoh: pembukaan lahan hutan sebagai lahan pertanian atau perkebunan. *Kedua*, berdasarkan penetapan pemerintah yang diperoleh melalui permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan prosedur dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). *Ketiga*, berdasarkan ketentuan undang-undang diperoleh melalui konversi tanah.

## **2. Batasan Hak-Hak Pemilik Atas Tanah Dalam Islam dan UUPA**

Ekonomi Islam telah menjelaskan segala hal yang berkaitan dengan masalah kepemilikan. dalam hal ini, pembahasan mengenai kepemilikan menurut pandangan Islam dibedakan menjadi tiga kelompok yang pertama kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan ke pemilik.

Dengan demikian jelaslah bahwa kepemilikan itu ialah perwujudan kekuasaan pada seseorang terhadap kekayaan yang dimilikinya dengan menggunakan mekanisme tertentu yang telah ditentukan oleh syara’. Hak milik individu harus dihormati, dijaga, serta tidak boleh dicerai. Oleh karena itu, dibuatlah sanksi-sanksi hukum yang bersifat preventif yang diberlakukan kepada siapa saja yang mencederai hak tersebut baik karena mencuri, merampok, maupun dengan cara-cara lain yang tidak dibenarkan dalam syariat Islam.

. Dengan hadirnya undang-undang sebagai produk legalisasi merupakan wujud dari kontrak sosial untuk menjamin keadilan dalam masyarakat. Kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah patuh pada batasan-batasan yang berdimensi luas yakni kemaslahatan umum. Pemegang otoritas yang membuat batasan-batasan dalam bentuk regulasi aturan dilakukan oleh pemerintah. Batasan-batasan hak milik itu haruslah didasarkan pada batasan-batasan resmi melalui perangkat hukum dalam bentuk undang-undang.

Kepemilikan pribadi bertujuan untuk menjaga keseimbangan dalam masalah ekonomi dan ini merupakan salah satu hukum Allah, bahwa tidak semua manusia diberikan rezeki yang sama. Perbedaan rezeki yang dijelaskan melalui ayat merupakan nilai keadilan yang berdasarkan dengan yang diusahakan manusia atau sesuai hasil kerja masing-masing

Quran QS An-Nahl/16 : 71

﴿وَاللَّهُ فَضَّلَ بَعْضَكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ فِي الرِّزْقِ فَمَا الَّذِينَ فُضِّلُوا بِرَادِّي رِزْقِهِمْ عَلَىٰ مَا مَلَكَتْ أَيْمَانُهُمْ فَهُمْ فِيهِ سَوَاءٌ أَفَبِعِزَّةِ اللَّهِ يَجْحَدُونَ ۗ﴾ ٧١

**Terjemahan:**

Dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezeki, tetapi orang-orang yang dilebihkan (rezekinya itu) tidak mau memberikan rezeki mereka kepada budak-budak yang mereka miliki, agar mereka sama (merasakan) rezeki itu. Maka mengapa mereka mengingkari nikmat Allah?<sup>5</sup>

Menurut hukum Islam pemegang hak milik mempunyai kebebasan dalam mengelolah dan menikmati kekayaan yang dimilikinya akan tetapi pemegang hak milik juga memiliki kewajiban moral untuk menyedekahkan hartanya serta menghormati hak-hak lain yang ada disekitarnya. Ajaran agama Islam melalui Al-

---

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal. 374

quran maupun hadist secara tegas mengatur ketentuan tentang kepemilikan dan batasannya baik kepada kepemilikan individu, masyarakat maupun negara.

***B. Perlindungan Hak Pemilik Tanah yang Terkena Kebijakan Pengadaan Tanah***

***Untuk Kepentingan Umum dalam UU No.5 Tahun 1960 Menurut Hukum Islam***

**1. Pandangan Hukum Islam Terhadap Campur Tangan Pemerintah Melalui Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum Dalam UUPA**

Sehubungan dengan campur tangan yang dilakukan pemerintah terhadap hak kepemilikan, maka pemerintah haruslah mempunyai landasan dan batasan-batasan tertentu, sehingga tidak merugikan pihak yang bersangkutan dan khalayak umum. Dalam hal ini, Yusuf Musa menjelaskan bahwa pemerintahan Islam, setidaknya terdapat tiga asas fundamental yang harus dipenuhi dalam penyelenggaraannya yaitu *pertama*, *syara* yang harus dilaksanakan, terutama dalam masalah yang menyangkut kepentingan umum. *Kedua*, keadilan umum yang wajib dilaksanakan oleh seluruh aparat pemerintahan. *Ketiga*, mendapat dukungan dari orang-orang yang kuat dan jujur.

Meski demikian bentuk campur tangan apapun yang dilakukan pemerintah semuanya harus mengacu kepada *Amar ma'ruf nahi munkar* atau menegakkan yang benar dan melarang yang salah.

Dalam Islam negara tidak mempunyai wewenang penuh dan mutlak untuk melakukan campur tangan terhadap kepemilikan individu, dalam arti bahwa campur tangan pemerintah itu mempunyai batasan-batasan tertentu dan dalam keadaan-keadaan tertentu pula. Ketentuan dan batasan-batasan tersebut ialah:

- Campur tangan dilakukan apabila seseorang tidak melakukan kewajiban kewajiban yang telah ditetapkan Syariah
- Campur tangan dilakukan apabila dalam menggunakan atau mengelola harta, seseorang menyebabkan terganggunya kepentingan orang lain dan bahkan merugikan masyarakat
- Campur tangan dilakukan pemerintah Apabila seseorang Pemilik harta benda belum atau tidak dianggap cakap dalam menggunakan dan mengelola harta miliknya. Seperti orang safih atau orang yang kurang sempurna aakaakalny
- Pemerintah diperbolehkan memaksa seorang pemilik barang untuk menjual dan menyewakan nya demi kepentingan masyarakat
- Bentuk campur tangan yang dilakukan pemerintah haruslah selalu memegang prinsip Masalahah. Yaitu mengamankan pemanfaat sosial dan meniadakan kemudharatan serta menguranginya seminimal mungkin. mengutamakan kepentingan yang lebih besar daripada kepentingan yang lebih kecil
- Pemerintah tidak diperbolehkan melakukan campur tangan terhadap kepemilikan yang dapat menyebabkan kesengsaraan masyarakat.

Di dalam Islam seseorang dapat kehilangan hak atas tanahnya, diantaranya:

- a. Tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya atau tidak digarap dalam jangka waktu 3 tahun
- b. Orang yang menanami lahan tersebut bukanlah pemiliknya
- c. Kepentingan umum

Ada beberapa hal yang dijadikan dasar dari pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum ialah yang terjadi pada masa Rasulullah dan para sahabat:

- 1) Dalam membangun masjid kubah, Rasulullah mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar sebagai lokasi pembangunan masjid dengan membayar ganti rugi berupa harta standar tanah pada waktu itu, walaupun pemilik tanah tersebut memberikannya cuma-cuma
- 2) Khalifah Umar Bin Khattab dan beberapa penguasa lainnya ketika melakukan perluasan masjid Rasulullah di Madinah, mereka menggusur dan mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar dengan membayar kompensasi atau ganti rugi kepada mereka yang dicabut haknya.
- 3) Pada saat-saat atau kondisi tertentu dimana hak atas tanah berhadapan dengan kepentingan umum yang lebih besar dan sangat mendesak, misalnya yang pernah dilakukan oleh Umar terhadap Najran dan Fadak atas perluasan masjid Rasul serta hal-hal yang menyangkut kepentingan umum.

Kebijaakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah hak haruslah memenuhi syarat keadilan dan menurut cara yang telah diatur dengan undang-undang. Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi:

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>6</sup>

Syariat islam juga tidak membenarkan adanya tindakan pengambilan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Oleh karena itu, kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaklah menghindari melakukan

---

<sup>6</sup> Pasal 29 H ayat (4) UUD 1945

tindakan pemaksaan guna mendapatkan tanah tersebut apalagi pengambilan secara dzalim.

Firman Allah dalam QS An-Nisa/4 : 29  
 ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩﴾

**Terjemahan:**

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>7</sup>

Kondisi yang memperkenankan pengambilalihan hak milik dengan paksa yaitu: *pertama*, Pencabutan kepemilikan demi mewujudkan manfaat bagi orang banyak, seperti pencabutan hak milik atas tanah untuk pembuatan atau pelebaran jalan raya, Perluasan masjid yang sudah tidak dapat menampung jamaah. Praktek ini juga terjadi pada zaman Rasulullah ﷺ yang melakukan dan melaksanakan pengadaan tanah dan pelepasan hak atas tanah di saat akan mendirikan Masjid Nabawi. Pada saat itu tanah milik anak yatim dua bersaudara Sal dan Suhail bin Amrdi dibeli oleh Rasulullah untuk dibangun masjid dan kediamannya.

Tidak hanya itu, Khalifah Umar r.a juga pernah menerapkan pengadaan tanah untuk perluasan masjid Nabi sehingga ia membeli tanah disekita masjid. Walaupun sebagian dari mereka menolak Umar tetap melakukan pencabutan hak milik namun dengan menyerahkan ganti rugi yang layak pada saat itu.

Ciri sebuah keadilan adalah persamaan. Hal ini diakui dalam konstitusional nasional UUD 1945 pasal 27 yang menyebutkan bahwa setiap warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung

---

<sup>7</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal 107-108



hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya serta tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Oleh karena itu, tindakan pemaksaan dalam proses penyerahan hak milik merupakan tindakan yang melanggar hak asasi manusia. Hal ini dikarenakan setiap individu sederajat kedudukannya, tak seorangpun yang mempunyai kelebihan dari yang lain atau merampas hak-hak dan kekuasaan-kekuasaan orang lain.

Kesimpulan dari uraian diatas adalah perwujudan pembangunan untuk kepentingan umum dalam Islam sudah dikenal dan terlaksana di dalam kehidupan umat Islam semenjak Rasulullah ﷺ hijrah ke Madinah sampai saat sekarang ini. Nilai-nilai yang terkandung dalam praktek pertanahan Rasulullah dan para sahabat dapat dijadikan patokan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

## **2. Ganti Rugi Akibat Hilangnya Hak-hak Pemilik atas tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UUPA Dan Hukum Islam**

Pelepasan hak milik atas tanah merupakan tindakan penyerahan kembali hak itu kepada Pemerintah dengan sukarela. kalimat ‘dengan sukarela’ berarti tidak ada unsur paksaan baik dari pemerintah maupun dari pihak lain yang berkepentingan. Tujuan adanya pelepasan Hak adalah agar tanah tersebut diberikan kepada pihak tertentu dengan suatu hak tanah baru sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.

Pelepasan hak atas tanah bukanlah proses yang mudah karena melibatkan banyak kepentingan serta dampak yang akan terjadi di kemudian hari menjadikan perubahan tersendiri baik dari lokasi kejadian ataupun perubahan kehidupan sosialnya. Oleh karena itu, Proses pelepasan hak harus sesuai dengan asas dari

undang-undang ini. Adapun asas yang digunakan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ialah asas kemanusiaan; keadilan; kemanfaatan; kepastian; keterbukaan; kesepakatan; keikutsertaan; kesejahteraan; keberlanjutan; dan keselarasan. Dengan asas ini diharapkan tujuan yang ingin dicapai dapat terlaksana

Islam memberikan jaminan perlindungan hak bagi setiap orang. Apabila terjadi pelanggaran atau pengrusakan hak maka pemilik hak dapat menuntut ganti rugi atau kompensasi yang sepadan dengan haknya. Maka dengan adanya kepemilikan atas suatu benda termasuk tanah, jika ingin beralih kepemilikan maka harus melalui berbagai prosedur.

*Al Maslahah Al amah* merupakan istilah yang dikenal dalam Islam mengenai kepentingan umum. Kepentingan umum tidak memuat kepentingan semua orang akan tetapi bisa diartikan sebagai bentuk kepentingan mayoritas umat. Menggunakan tolak ukur *Maslahah 'ammah* dalam menetapkan suatu kebijaksanaan sangat diperlukan agar dapat terhindar dari kemungkinan penggunaan *maslahah 'ammah* yang tidak pada tempatnya seperti mengikuti hawa nafsu, kesewenang-wenangan dan menuruti kepentingan pribadi atau kelompok tertentu dengan menggunakan dalil untuk kepentingan umum. Kegiatan *maslahah 'ammah* dilakukan untuk mendapatkan mamfaat atau untuk menghindari manusia dari kerusakan.

*Maslahah al 'ammah* merupakan hal yang didalamnya terkandung nilai manfaat yang akan di rasakan oleh banyak orang dan tidak menimbulkan nilai mudharat apabila dilaksanakan. Dalam batasan ruang lingkup kepentingan umum maka pelaksanaan *Maslahah 'ammah* tidak boleh mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar, serta memberikan manfaat yang nyata dan tidak wahmiah (hipotesis). Oleh karena itu, keputusan penentuan *maslahah*

'*ammah* harus dilakukan melalui kajian yang cermat atau penelitian, musyawarah dan ditetapkan secara bersama-sama.

Dalil kepentingan umum dalam Islam, antara lain:

QS Al-Anbiya/21 : 107

(وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ ١٠٧)

**Terjemahan:**

Dan tiadalah Kami mengutus kamu, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam.<sup>8</sup>

Kepentingan umum yang akan dilaksanakan tidak boleh bertentangan dengan Alquran, hadis, *ijma'* dan *qiyas*. Oleh karena itu, batasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Islam diantaranya:

1. Tidak bertentangan dengan Al-qur'an, As-Sunnah, Qiyas,
2. Hal itu hendaklah termasuk tujuan syara'
3. Mempunyai kemaslahatan yang besar bagi masyarakat sekitar
4. Kepentingan itu hendaklah tidak bertentangan dengan akal sehat (Rasional)
5. Kepentingan itu hendaklah bertujuan untuk menghindarkan dari segala bentuk kesusahan

Esensi yang harus diperhatikan dalam melakukan pencabutan hak milik atas tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum adalah asas keadilan. Islam memberikan ketentuan untuk selalu berbuat adil agar dapat memelihara kesejahteraan dan keamanan dalam lingkungan masyarakat. Oleh karena itu, dalam memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah dapat dilandaskan pada nilai pasaran tanah dan juga pada hal-hal yang berada di atas tanah tersebut yang memiliki nilai harta.

---

<sup>8</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, Hal 461

Pada era sekarang kepentingan umum seringkali dijadikan dalih pemerintah untuk mengambil tanah milik rakyat/masyarakat guna berbagai kepentingan yang mamfaatnya belum tentu dirasakan oleh masyarakat itu sendiri. Pernyataan tersebut memberi indikasi bahwa kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi agar dapat mewujudkan terselenggaranya kehidupan bersama dalam masyarakat. Meskipun demikian, kepentingan individu tidak boleh diabaikan begitu saja karena mereka berhak untuk dihormati dan dilindungi oleh hukum yang berlaku.

Apabila pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilaksanakan diatas tanah hak yang akan mengakibatkan kerugian maka pemerintah harus memberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan undang-undang. Proses musyawarah antara pemilik tanah dan pihak panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu jalan untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak tanpa merugikan pihak tertentu. Melalui musyawarah yang dilaksanakan sebagaimana mestinya diharapkan agar hasil musyawarah tidak cenderung berpihak kepada panitia pelepasan hak atas tanah sehingga pemilik tanah tidak perluh merasa sangat dirugikan terhadap kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

**Tabel perbandingan konsep hak milik atas tanah menurut UUPA dan Hukum**

**Islam**

ASPEK	UUPA	HUKUM ISLAM
Subjek Hak	Warga negara Indonesia (WNI) baik laki-laki maupun wanita. Asas pemberian haknya didasarkan pada asas nasionalitas. Pembedanya adalah WNI dan WNA (Pasal 9, 11, dan Pasal 21)	Setiap orang baik itu laki-laki atau perempuan. Asas pelekatan haknya didasarkan pada <i>Nasionalitas-Religius</i> . Atribut pembedanya adalah status muslim dan nonmuslim
Objek Hak	Tanah adalah permukaan bumi. (Pasal 4)	Tanah dalam pengertian permukaan bumi.
Terjadinya Hak	Melalui hukum adat, penetapan pemerintah dan ketentuan undang-undang (Pasal 22)	melalui penguasaan atas tanah yang belum ada pemiliknya dengan cara menggarap tanah mati/kosong ( <i>Ihya Al mawat</i> ) dan melalui <i>Iqta</i> yaitu kepemilikan yang diberikan oleh pemerintah

Peralihan Hak	Melalui akad Jual-beli (Pasal 20 ayat (2)), hibah (PP No. 24/1997), pewarisan (PP No. 24/1997), dan melalui perwakafan (Pasal 49 UUPA dan UU No. 41/2004)	Melalui akad jual-beli, waris, hibah, wasiat, serta wakaf.
Pendaftaran Hak	Sesuai dengan pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24/1997 sebagai bentuk pencatatan bukti kepemilikan atas tanah yang berwujud akta tanah demi terwujudnya perlindungan hukum untuk pemilik tanah.	Islam mendukung bentuk pendaftaran tanah ini dikarenakan langkah ini sebagai bentuk perlindungan hak kepemilikan pribadi yang dihormati di dalam Islam.
Terhapusnya Hak	Pencabutan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 21, 25 dan 27 UUPA. Terhapusnya hak kepemilikan atas tanah didasarkan pada alasan kepentingan umum.	Ketentuan pencabutan hak atas tanah dilakukan oleh negara atas dasar kemaslahatan umum dengan pemberian Ganti Rugi.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### ***A. Kesimpulan***

1. Kedudukan hak milik di dalam UUPA dan hukum Islam memiliki kesamaan pandangan dalam tataran asas hukum yakni kepemilikan tanah diakui dan harus dilindungi dengan adil serta memberikan ganti rugi yang layak dalam melakukan kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai bentuk penghargaan dan penghormatan terhadap hak-hak pemilik tanah. Perlindungan hukum ini ditunjukkan dengan hadirnya aturan pendaftaran tanah yang nantinya akan menghasilkan bukti kepemilikan berupa sertifikat. Kehadiran sertifikat hak milik atas tanah dalam UUPA sebagai bentuk bukti tertulis atas pengakuan hak atas benda tertentu. Hal ini tidak bertentangan dengan Islam karena Islam mendorong kehadiran bukti tertulis tersebut sebagai bentuk legalitas untuk mengelola benda tersebut agar hak-hak pemilik tanah dapat dilindungi.
2. Bentuk perlindungan hak bagi pemilik tanah yang terkena kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah diadakannya musyawarah untuk menentukan nilai tanah yang dimiliki. Langkah ini memberikan kesempatan bagi pemilik tanah untuk menyuarakan pendapatnya mengenai nilai tanah yang akan diberikan. Hal ini tentu saja sejalan dengan ketentuan hukum Islam yang sangat melindungi hak milik seseorang. Hukum Islam memandang kepentingan umum lebih penting dibandingkan dengan kemaslahatan individu, namun tidak diperkenankan merugikan pihak individu. Hal ini juga ditunjukkan di dalam UUPA yang memberikan wewenang kepada

negara untuk melakukan pengambilan tanah dari kepemilikan pribadi masyarakat demi kepentingan umum dengan memberi ganti rugi yang layak sesuai dengan cara yang diatur dalam undang-undang.

### ***B. Saran-saran***

Dalam hal kewenangan negara dalam mengelolah hak kepemilikan, maka dapat disarankan beberapa hal:

1. Penentuan besarnya nilai ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah dalam proses musyawarah harus melibatkan pemilik hak secara adil dan benar agar pemilik tanah tidak merasa dirugikan dan pembangunan untuk kepentingan umum dapat terlaksana dengan baik. Pemerintah harus memfasilitasi kegiatan musyawarah tersebut dan memberikan perlindungan hak kepada pemilik dengan tidak melakukan tindakan paksa atau intervensi yang akan merugikan hak-hak pemilik tanah.
2. Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum pemerintah harus responsif dalam melindungi hak milik warga negaranya agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dalam kebijakan tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Al-qur'an dan Terjemahan

Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet.1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Abdurrahman. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994

Abubakar Muhammad teri. *Subulussalam As-Shan'ani, Subulus Salam*. Indonesia: Maktabah Dahlan, tt.

Ahmad Ibrahim Abu Sinn. *Al-Idarah fi al-Islam*, terj. Dimyauddin Djuwaini. Manajemen Syariah: Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008

Akhmad Mujahidin. *Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007

Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

An-Nabahan, M. Faruq. *Sistem Ekonomi Islam*, alih bahasa Muhadi Zainuddin, Cet-III. Yogyakarta: UII press, 2002.

An-Nabhani, Taqi al-Din. *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*. Surabaya: Risliah Gusti, 1996

A.P Parlindungan. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1998.

A.P Parlindungan. *Pencabutan dan Pembebasan Hak atas Tanah Sudi Perbandingan*. Bandung: Mandar Maju, 1993

Aslan Noor. *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Bandung: CV. Mandar maju, 2006

Basjir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: universitas Islam Indonesia, 1993.

Bisri, M Cholil. *Kyai dan Kemelut Pertanahan*, dalam Masdar F. Mas'udi (Ed), Teologi Tanah, Cet-1. Jakarta: P3M, 1994

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan, 2008

Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Cet-1. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008

Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*. Surabaya: CV. Pustaka Agung Harapan, 2006.

Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1986.

Gozali, Djoni Sumardi. *Hukum Pengadaan Tanah*. Yokyakarta: UII Press, 2018

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987

- Hutagalung, Arie Sukanti. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Jamaluddin Mahasari. *Pertanahan dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- M Arba. *Hukum Agraria Indenosia*. Cet.V; Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2018.
- Mangunjaya, Fachruddin M. *Konservasi Alam Dalam Islam*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2005
- Mannan, M. Abdul. *Islamic Economics: Theory and Practice*, terj. M. Nastangin, Teori dan Praktek Ekonomi Islam. Yokyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997
- Manulang Rinto. *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar, 2011
- Maududi, Abul a'la. *Human Rights In Islam*. Terj. Ahmad Nashir Budiman, Cet-1. Jakarta: Pustaka, 1985.
- Mudakir Iskandarsyah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Cet-1. Jakarta: Jala Permata, 2007
- Nasruddin Razak. *Dienu Islam*. Bandung: PT Al Ma'arif, 1973
- Nurcholish Madjid. *Islam Doktrin dan Peradaban*, Cet-4. Jakarta: Paramadina, 2000
- Rahman, Masduha Abdur. *Pengantar dan Asas-Asas Fiqih Muamalah* Surabaya: Biro Pengembangan Perpustakaan dan Penerbitan Fakultas Syari'ah, 1984
- Rasjid, H. Sulaiman. *Fiqh Islam*. Jakarta: Attahiriyah, 1976
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Sayyid Qutub. *Keadilan Sosial Dalam Islam*, Ali bahasa Afif Muhammad. Cetakan Pertama. Bandung: pustakia, 1984
- Siregar, Tampil Anshari. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Cet-3. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2007
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Sri Susyanti Nur. *Bank Tanah*. Makassar: As Publishing, 2010.
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Yamin Lubis dkk. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: CV. Mandar maju, 2012
- Zaidar. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006, hlm 14.
- B. Jurnal/Internet**
- Ashar Sinilele, *Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurisprudentie Vol. 4 No. 2, Desember 2017.

- Dayat Limbong. *Tanah negara, Karena Terlantar dan Penertibannya*. Jurnal Mercatoria Vol. 10 No.1/Juni 2017.
- Halim, Fatimah. "Obsesi Penerapan Syari'at Islam di Wilayah Lokal." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 4.2: 354-365. Desember 2015
- Istiqamah. "TINJAUAN HUKUM LEGALISASI ASET MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum*. Volume 5 Nomor 1 Juni 2018
- Konsep kepemilikan dalam perspektif hukum Islam hubungannya dengan sosialis dan kapitalis," <http://putralmbk.Blogspot.com> diakses tanggal 23 Juni 2020.
- Layyin Mahfiana. *Konsepsi Kepemilikan dan Pemanfaatan Hak atas Tanah Harta Bersama antara Suami Istri*. Buana Gender - Vol. 1, Nomor 1, Januari – Juni 2016.
- Muhammad An'im Jalal, Dalam Skripsi "ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP HAPUSNYA HAK MILIK TANAH DALAM PASAL 27 UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA. Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2018.
- Mustarim, Basyirah. *Ganti Kerugian Pembebasan Tanah Milik Untuk Kepentingan Umum*, El-Iqtishady Vol. 2 No. 1, Juni 2020.
- Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*. Vol. 4 No. 2. Desember 2017
- Nurjannah, St. *Redefenisi Terhadap Pengaturan Hak Milk Atas Tanah*. Jurisprudentie Vol. 3 No. 2, Desember 2016.
- Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*. Vol. 3 No. 2, Desember 2014
- Ridwan, *Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia*, Jurnal Kajian Hukum Islam Vol. VII No. 2, Juli 2013
- Rizky Amalia, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Yuridika. Vol. 27 No.3, September-Desember 2012
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh As-Sunnah*, Vol III. Libanon: Darul Fiqr 1981.
- Sulasi Rongiyati. Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Jurnal Negara Hukum. Vol. 3. No. 1. Juni 2012.
- Sumardjono, Maria SW. *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara*, dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM, tanggal 14 Februari 1998 di Yogyakarta.

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Proposal skripsi yang berjudul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN ATAS TANAH DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA “ yang disusun oleh Diah Pertamata Megawati, NIM: 10100117047, mahasiswa Prodi Hukum Keluarga Islam pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diteliti dan dikoreksi secara saksama serta disetujui untuk diseminarkan (seminar proposal).

Makassar, 14 September 2020 M  
26 Muharam 1442 H

Pembimbing I : Dr. Hj. Patimah, M.Ag.



(.....)

Pembimbing II : Istiqamah, S.H., M.H.



(.....)

Disetujui oleh:  
Ketua Jurusan/Prodi



Dr. Hj. Patimah, M.Ag.  
NIP. 196611241994032001



## RIWAYAT HIDUP PENYUSUN

Diah Permata Megawati, lahir pada tanggal 23 Oktober 1999 di Takalar. Penyusun lahir dari pasangan Bapak Baharuddin dan Ibu Nurbaya dan merupakan anak sulung dari tiga bersaudara.

Penyusun pertama kali menginjakkan kaki dibangku pendidikan saat penyusun berusia 5 tahun di TK Pertiwi Tamalate, kemudian melanjutkannya di SD Negeri No. 96 Kalongkong. Setelah tamat di SD, kemudian melanjutkan pendidikan di SMPN 1 Galesong Utara. Dan setelah tamat di SMP lalu melanjutkan ke tingkat atas di SMA Negeri 1 Galesong Utara.

Pada tahun 2017 penyusun melanjutkan studinya ke perguruan tinggi dan pada akhirnya penyusun lolos sebagai Mahasiswa UIN Alauddin Makassar jurusan Hukum Keluarga Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum. Pada tanggal 15 Oktober penyusun mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Batulapisi Kec. Malino Kab. Gowa Prov. Sulawesi Selatan dan menyelesaikan Kuliah Kerja Nyata (KKN) penyusun pada tanggal 30 November.