

**ALIH FUNGSI HAK KEPEMILIKAN TANAH
NON PRODUKTIF MENJADI TANAH PRODUKTIF (*IHYĀ' AL-MAWĀT*)
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**



S K R I P S I

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
GUNA MEMENUHI SYARAT DALAM PENYUSUNAN SKRIPSI**

OLEH:

**M. FAKHRYAN AZMI
07380021**

DOSEN PEMBIMBING:

- 1. Drs. H. SYAFAUL MUDAWWAM, MA. MM.**
- 2. ISWANTORO, SH. MH.**

**JURUSAN MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2014**

ABSTRAK

ALIH FUNGSI HAK KEPEMILIKAN TANAH NON PRODUKTIF MENJADI TANAH PRODUKTIF (*IHYĀ' AL-MAWĀT*) PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF

Pembagian hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ke dalam hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan hak-hak yang sifatnya sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya dan subyek yang memohon hak atas tanah tersebut. Akibat belum terlaksananya pembangunan atau pembangunan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, maka tanah yang bersangkutan dapat dianggap sebagai tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak. *Ihyā' al-Mawāt* merupakan salah satu bagian praktis keilmuan dari fikih muamalah yang terkait dengan cara pemilikan tanah terlantar. Di Indonesia, keberadaan tanah terlantar selama ini telah menjadi persoalan tersendiri yang cukup pelik dalam realitas konflik agraria (sengketa tanah). Penelantaran tanah oleh pihak tertentu bisa mengandung motif spekulasi, untuk mendapatkan keuntungan mudah atas selisih jual beli tanah.

Di sinilah penelitian ini mencoba untuk mengkomparasikan ketentuan Al-Quran dan UUPA dalam rangka mencari solusi yang tepat terkait dengan proses *Ihyā' al-Mawāt* ini. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan Deskriptif analisis dan komparatif dengan mencoba mencari ketentuan-ketentuan Al-Quran dan UUPA tentang *Ihyā' al-Mawāt* yang kemudian mencari benang merah dalam keduanya guna mengatasi problem *Ihyā' al-Mawāt* khususnya dalam konteks keindonesiaan.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang ditelantarkan dan perlindungan hukum bagi pihak yang menguasai dan mengelola tanah terlantar serta upaya penanggulangan penguasaan atau pemilikan tanah yang ditelantarkan, baik menurut Hukum Islam maupun UUPA.

Penelitian ini menyimpulkan bahwasanya dalam hal *Ihyā' al-Mawāt* izin dari penguasa/imam sangat diperlukan guna menghindari konflik tentang pertanahan. Dan semestinya pemilik tanah (pemegang hak atas tanah) untuk memanfaatkan tanahnya dengan baik. Di sisi lain, bagi orang lain yang ingin mengelola tanah terlantar semestinya memperhatikan dan mengikuti undang-undang/aturan yang berlaku agar terhindar dari persengketaan yang hanya akan merugikan dirinya sendiri dan orang lain.

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi
Lamp : I

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberi petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : M Fakhryan Azmi
NIM : 07380021
Judul : ALIH FUNGSI KEPEMILIKAN TANAH NON PRODUKTIF MENJADI
TANAH PRODUKTIF (*IHYA' AL-MAWAT*) STUDI PERBANDINGAN
ANTARA HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF

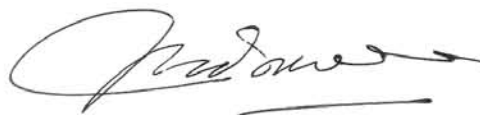
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Mu'amalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta , 16 Oktober 2013

Pembimbing I



Drs.H.Syafaul Mudawwam, MA. MM.

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi
Lamp : II

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberi petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : M Fakhryan Azmi

NIM : 07380021

Judul : ALIH FUNGSI KEPEMILIKAN TANAH NON PRODUKTIF MENJADI
TANAH PRODUKTIF (*IHYĀ' AL-MAWĀT*) STUDI PERBANDINGAN
ANTARA HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF

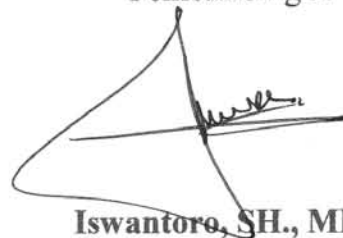
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Mu'amalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta , 16 Oktober 2013

Pembimbing II



Iswantoro, SH., MH.

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/012/2014

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : Alih Fungsi Hak Kepemilikan Tanah Non Produktif Menjadi Tanah Produktif (*Ihyā' Al-Mawāt*) Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : M. Fakhryan Azmi

NIM : 07380021

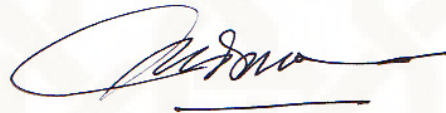
Telah dimunaqasyahkan pada : 27 Desember 2013

Nilai Munaqasyah : A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM MUNAQASYAH :

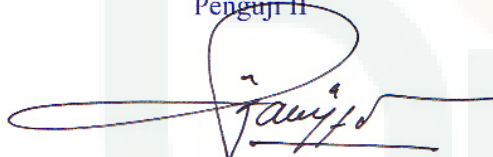
Ketua Sidang/Penguji I



Drs. H. Syafaul Mudawwam, MA. MM.

NIP. 19621004 198903 1 003

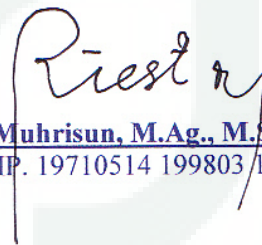
Penguji II



Drs. Kholid Zulfa, M.Si

NIP. 19660704 199403 1 002

Penguji III



Muhrisun, M.Ag., M.SW

NIP. 19710514 199803 1 004

Yogyakarta, 6 Januari 2014

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



Noorhaidi, MA., M.Phil., Ph.D

NIP. 19711207 199503 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : M. Fakhryan Azmi

NIM : 07380021

Program Studi : Mu'amalat

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Alamat Rumah : Desa Manyaran RT. 02 RW. 02 Kec. Banyakan Kediri

Alamat Domisili : Gowok Komplek POLRI Blok E2 no.225 Caturtunggal
Depok Sleman Yogyakarta

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi ini adalah asli hasil karya atau penelitian saya sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya agar dapat diketahui oleh anggota dewan penguji dan semua pihak.

Yogyakarta, 15 Oktober 2013
Yang menyatakan,



M. Fakhryan Azmi
NIM: 07380021

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- **Terima kasih Allah SWT yang tak pernah enggan melimpahkan segalanya untuk hamba.**
- **Rasulullah SAW yang telah menuntun umatnya ke jalan kebajikan.**
- **Yang terhormat Bapak & Ibu yang telah mencurahkan kasih sayang dan segala sesuatu untuk membesarkanku tanpa pamrih.**
- **Saudaraku Kang Mas Naufal Riza**
- **Spesial matur suwun Keluarga Besar ASHRAM BANGSA dan juga MOEDA Institute n' Brother yang sudah memberi dukungan dan kesejahteraan.**

HALAMAN MOTTO

Punggung pedangpun bila diasah akan menjadi tajam.



KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله الذي أنعمنا بنعمة الإيمان والإسلام أشهد أن لا إله إلا الله
وأشهد أن محمدا رسول الله والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء
 والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur ke hadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan berkah, rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, yang dengan kegigihan dan kebesarannya membimbing dan menuntun manusia kepada hidayah Allah.

Meskipun penyusunan skripsi ini baru merupakan tahap awal dari sebuah perjalanan panjang cita-cita akademis, namun penyusun berharap semoga karya ilmiah ini mempunyai nilai manfaat yang luas bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum Islam.

Keseluruhan proses penyusunan skripsi ini telah melibatkan berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui pengantar ini penyusun haturkan banyak terima kasih kepada semua pihak atas segala bimbingan dan bantuan sehingga terselesaikan skripsi ini. Sebagai rasa hormat dan syukur, ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada :

1. Bapak Noorhaidi, MA., M.Phil., Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
2. Bapak. Abdul Mujib selaku Ketua Jurusan Muamalat yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan untuk menyelesaikan tanggung jawab akademik.
3. Bapak Drs. H. Syafaul Mudawwam, MA. MM. Dan Bapak Iswantoro SH, MH. Selaku pembimbing I dan II yang dengan sabar membimbing dan mengarahkan penyusunan skripsi ini.
4. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga yang ikhlas mentransfer segenap ilmunya untuk kami.

5. Kepada Ayahanda Alm. beserta Ibunda tercinta, terima kasih atas kucuran keringat dan kesakralan doa-doamu yang tidak pernah lelah, *Rabbi Irhamhuma kama Rabbayani Sagira*, Amin.
6. Mas Naufal Riza terima kasih atas semuanya.
7. Keluarga Besar PMII Ashram Bangsa dan Keluarga Besar MOEDA Institute, Keluarga Besar Korp PMII GENGSTER '07.
8. Sahabat-sahabat Moeda Institute n'BROTHER yang telah memberikan satu pesan bahwa kebersamaan dan hidup berkelompok itu indah. (Mas Aris Soekamto, Mas Khafif Siroj, Mas Riyadl, Mas Yazid, Mas Arif, Mas Aziz A.B. Pendenk, Medi, Mas Darwis, Agus, Adi, Sun. Dan para kolega jauh dan dekat yang tidak bisa disebut satu persatu terima kasih buat semuanya.
9. Tidak lupa terima kasih kepada mas Wassi fathoni, Rio Prathama, Thatit Arman atas semua bantuannya.
10. Kete-kete Top Racing Team & PDK Racing terima kasih kalian luar biasa.

Hanya kepada Allah SWT penyusun bersimpuh dan berdoa semoga iradahNya senantiasa membawa mereka atas kebahagiaan yang hakiki, amin.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, karena kami hanya seorang yang dhaif dan tak mungkin seperti ini bila tidak Engkau kehendaki.

Yogyakarta, 30 Oktober 2013 M
14 Dhulhijah 1434 H

Penyusun

M. Fakhryan Azmi
NIM. 07380021

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab ke dalam kata-kata Latin yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman kepada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 158/1987 dan 0543 b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba`	b	be
ت	ta`	t	te
ث	sa`	s	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	ha`	h	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha`	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra`	r	er
ز	za`	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sad	s	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	d	de (dengan titik di bawah)
ط	ta`	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	za`	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik di atas
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	wawu	w	w
ه	ha`	h	ha
ء	`	`	apostrof
ي	ya`	Y	ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah Ditulis Rangkap

طيبة	ditulis	tayyibatun
متعددة	ditulis	muta'addidatun

C. Ta` Marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis “h”

حكمة	ditulis	hikmah
معاملة	ditulis	mu'amalah

(ketentuan ini tidak diperlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

2. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan “h”

مصلحة المرسلة	ditulis	masalah al-mursalah
---------------	---------	---------------------

3. Bila ta` marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis dengan “t”

زكاة الفطر	ditulis	zakat al-fitri
------------	---------	----------------

D. Vokal Pendek

	kasrah	ditulis	i
	fathah	ditulis	a
	dammah	ditulis	u

E. Vokal Panjang

1. fathah + alif جاهلية	ditulis	a
2. fathah + ya` mati تنسى	ditulis	jaliyyah
3. kasrah + ya` mati كريم	ditulis	a
4. dammah + wawu mati حقوق	ditulis	tansa
	ditulis	i
	ditulis	karim
	ditulis	u
	ditulis	huquq

F. Vokal Rangkap

1. fathah + ya` mati بينكم	ditulis	ai
2. fathah + wawu mati قول	ditulis	bainakum
	ditulis	au
	ditulis	qaul

G. Vokal Pendek Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	a`antum
لَنْ شَكَرْتُمْ	ditulis	la`in syakartum

H. Kata Sambung Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf qamariyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”(el)

القران القياس	ditulis ditulis	al-Qur`an al-Qiyas
------------------	--------------------	-----------------------

2. Bila diikuti huruf syamsiyah ditulis dengan menggandakan huruf syamsiyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “l”(el)nya

السماء الشمس	ditulis ditulis	as-sama asy-syamsu
-----------------	--------------------	-----------------------

I. Penyusunan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat Ditulis Menurut Bunyi Pengucapannya dan Penulisannya

إذا علمت اهل السنة	ditulis ditulis	iza`alimat ahl as-sunnah
-----------------------	--------------------	-----------------------------

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xi
DAFTAR ISI	xv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Masalah	10
C. Tujuan dan Kegunaan	10
D. Telaah Pustaka	12
E. Kerangka Teoretik	14
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Pembahasan	21
BAB II. GAMBARAN UMUM TENTANG PENGELOLAAN TANAH	
TERLANTAR (<i>IHYĀ' AL-MAWĀT</i>) MENURUT HUKUM ISLAM	
.....	23
A. Pengertian <i>Ihyā' Al-Mawāt</i>	23
B. Dasar Hukum <i>Ihyā' Al-Mawāt</i>	27
C. Syarat-Syarat Mengelola Tanah Terlantar	32

BAB III. GAMBARAN UMUM TENTANG PENGELOLAAN TANAH TERLANTAR MENURUT HUKUM POSITIF (HUKUM AGRARIA)	38
A. Pengertian Tanah Terlantar	38
B. Kriteria Tanah Terlantar	49
C. Kedudukan Tanah Terlantar	52
D. Hak-Hak Atas Tanah Terlantar	56
BAB IV. ANALISIS PENGELOLAAN TANAH TERLANTAR (<i>IHYĀ' AL-MAWĀT</i>) MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF (HUKUM AGRARIA)	66
A. Konsep Hukum Agraria Nasional dan Hukum Islam Pengelolaan Tanah Terlantar (<i>Ihyā' Al-Mawāt</i>) Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Agraria	66
B. Analisis Persamaan dan Perbedaan Antara Kepemilikan Tanah Terlantar (<i>Ihyā' Al-Mawāt</i>) Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif	74
1. Persamaan (<i>Ihyā' Al-Mawāt</i>) perspektif Hukum positif dan Hukum Islam	74
2. Perbedaan (<i>Ihyā' Al-Mawāt</i>) perspektif Hukum positif dan Hukum Islam	75
BAB V. PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran-saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
I. Daftar Terjemahan	I
II. Curriculum Vitae	II

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah¹ merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Manusia diberikan kepercayaan untuk mengelola dan memelihara fungsi dan kegunaan tanah, sebab manusia diciptakan sebagai makhluk yang sempurna yang memiliki akal pikiran, sehingga Tuhan YME menundukan alam semesta ini termasuk tanah dibawah penguasaan dan pengelolaan manusia.

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk di setiap negara yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan tanah guna keperluan tempat tinggal dan tempat usaha. Peningkatan permintaan tanah ini tidak diikuti oleh penyediaan tanah. Hal ini dapat dimengerti karena tanah bukan sumber daya yang dapat diperbaharui dengan mudah. Penawaran tanah yang terbatas bisa habis karena adanya erosi dan abrasi, yang mungkin adalah perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi non pertanian.

¹ (a) permukaan bumi atau lapisan bumi yg di atas sekali: *hujan membasahi*; (b) keadaan bumi di suatu tempat; (c) permukaan bumi yg diberi batas: *pemerintah menyediakan -- seluas tiga hektar untuk permukiman para transmigran*; (d) daratan: *penerjun payung itu tewas setelah jatuh terempas di --*; (e) permukaan bumi yg terbatas yg ditempati suatu bangsa yg diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara. Dikutip dari: Suhariningsih, *Tanah Telantar*, Jakarta: Prestasi Pustaka publisher, 2009, hlm. 27.

Salah satu prasarana yang ada di bumi adalah tanah, Tanah merupakan aspek yang terpenting bagi setiap manusia dalam kehidupannya. Manusia mempunyai hubungan yang sangat erat dengan tanah, karena tanah merupakan tempat untuk berpijak dan melakukan aktifitas sehari-harinya. seperti untuk membuat sebuah rumah atau bercocok tanam. Oleh karena itu manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan. Karena tanah mempunyai nilai yang sangat berarti bagi segala aspek kehidupan manusia. Demi tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang diinginkan masyarakat pada umumnya, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan, dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.

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 Tomas Hobbes sebagaimana disitir oleh Nazrudin Razak, *Homo Homini Lupus Bellum Omnium Contra Omnes* (manusia menjadi serigala untuk manusia lainnya, berperang antara satu dengan lainnya).²

Guna menghindari kondisi yang tidak diinginkan, maka perlu adanya hukum yang mengaturnya, yaitu Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria

² Seperti dikutip dalam Nasruddin Razak, *Dienul Islam*, PT. Al-Ma'arif : Bandung:1973, hlm. 19.

(UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditegaskan sebagai berikut:

- 1) Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Yang menyatakan: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.³

Sementara itu, didalam UUPA yang berlaku di Indonesia bahwa cara-cara memperoleh hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 22, yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Terjadinya hak milik menurut Hukum Adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Ketentuan tersebut mengisyaratkan bahwa hak milik baru ini didasarkan atas hukum adat. Maka terjadinya hak milik inipun disandarkan atas Hukum Adat. Menurut Gouwgioksiong, berhubung Hukum Adat ini berbeda-beda di setiap daerah, lingkungan satu dengan lingkungan yang

³ Undang-Undang Pokok Agraria, Jakarta; Sinar Grafika, 2000, hlm 9.

lainnya, maka diperlukan peraturan tersendiri yang menentukan terjadinya hak milik ini.⁴

Sebagai contoh hak milik menurut hukum adat disebut pembukaan tanah. Ketentuan tersebut mengindikasikan disebutnya lain-lain cara terjadinya hak milik. Jadi bukan hanya menurut ketentuan-ketentuan Hukum Adat yang dapat terjadi hak milik (pasal 1). Hak milik juga dapat terjadi karena ditetapkan oleh pemerintah atau adanya ketentuan Undang-Undang. Segala sesuatu ini akan diatur dalam Peraturan Pemerintah yang khusus.⁵

Dengan singkat Ali Achmad Chomzah mengemukakan, berdasarkan Pasal 20 UUPA, bahwa sifat-sifat hak milik sebagai berikut:

- a) Turun temurun. Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- b) Terkuat. Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- c) Terpenuhi. Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.⁶

⁴ Seperti dikutip dalam buku A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Alumni, 1982, hlm.40.

⁵ Pasal 1963 KUHP berbunyi siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu atas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bungan, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atas, dengan jalan daluarsa, suatu penguasaan selama 20 tahun. Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dipaksa untuk mempertunjukkan atas haknya. Pasal ini berisi tentang daluwarsa, dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu.

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002, hlm.5.

Agama Islam tidak pernah melarang ataupun membatasi dalam memperkaya diri, asal masih sesuai dengan ketentuan dan tidak bertentangan dengan agama. Termasuk dalam membuka tanah baru. Islam sangat mengajarkan bagaimana membuka tanah yang baik, tanah yang belum pernah menjadi hak milik orang lain. Dalam permasalahan membuka tanah terjadi perbedaan pendapat antara imam mazhab.

Pengelolaan bumi menurut istilah fiqh disebut dengan *Ihyā' al-Mawāt* (mengelola tanah terlantar). Peraturan tentang permasalahan ini diuraikan dalam beberapa hadis Nabi Saw yang bersifat mutlak. Oleh karena itu, dalam penerapannya di lapangan, mengalami persentuhan dengan hukum adat yang berkaitan dengan tanah suatu daerah. Untuk daerah Indonesia masing-masing suku mempunyai ketentuan tentang tanah yang berlaku secara turun temurun. Dalam proses legalisasi dibentuk beberapa ketentuan Hukum Pertanahan secara nasional yang berlaku untuk masyarakat Indonesia.

Menurut Islam, seseorang dapat memiliki tanah karena beberapa sebab tertentu. Secara konvensional seseorang dapat memiliki tanah karena ia membeli tanah tersebut, karena mendapatkan warisan berupa tanah, atau memperoleh hibah/ hadiah berupa tanah. Selain dengan sebab-sebab konvensional tersebut, seseorang juga dapat memiliki tanah karena sebab-sebab yang khas yang hanya ada dalam sistem Islam. Sebab-sebab yang khas

tersebut adalah apa yang disebut dengan *al-Iqtha'* (pemberian oleh khalifah) dan *Ihyā' al-Mawāt* (mengelola tanah terlantar).⁷

Kepemilikan tanah, terutama tanah terlantar adalah salah satu persoalan penting yang harus mendapat perhatian serius di zaman sekarang. Sering terjadi tumpang tindih antara satu kepemilikan dengan kepemilikan lainnya, ini disebabkan dua bukti sertifikat yang sama-sama kuat dan dimiliki oleh dua orang dengan satu lahan. Hal ini disebabkan tidak lain adalah masih terdapatnya bidang-bidang tanah yang ditelantarkan, sehingga ada kecenderungan bagi masyarakat yang tidak memiliki lahan untuk menggarapnya. Jika tidak ditangani dengan penuh perhatian, hal ini pada gilirannya akan mengganggu jalannya pembangunan, mengingat persediaan tanah yang semakin terbatas dan kebutuhan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat. Bila berada di pedesaan tanah terlantar akan mengganggu kelestarian swasembada di bidang pangan, sedangkan di daerah perkotaan, keberadaan tanah kosong akan menyebabkan tumbuhnya daerah-daerah kumuh yang mengurangi keindahan perkotaan dan mengurangi efisiensi penggunaan tanah serta dapat menyebabkan masalah-masalah sosial.

Di samping itu, keberadaan kepemilikan tanah terlantar baik di daerah pedesaan maupun di daerah perkotaan, akan mengurangi arti dan peran tanah yang berfungsi sosial. Hukum pertanahan di Indonesia disebut dengan hukum agraria, hukum agraria merupakan kaidah-kaidah hukum yang meliputi bumi, tanah, air dari bangsa Indonesia. Pada awalnya (sebelum tahun 1960)

⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005, hlm 268-269.

diberlakukan dua hukum, hukum adat dan hukum barat. Kedua hukum tersebut satu sama lain sangat berbeda, satu hukum dibangun berdasarkan pada nilai yang diadopsi dari hukum yang berlaku di negara-negara Barat, sedangkan hukum adat dibangun berdasarkan kebiasaan masyarakat yang berlaku di Indonesia sejak dahulu.⁸

Dalam Hukum Agraria, kepemilikan tanah terlantar adalah tanah yang diterlantarkan oleh pemegang atas tanah. Pemegang hak pengelolaan atau pihak yang tidak memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan dalam hukum Islam tanah terlantar lebih dikenal dengan *Ihyā' al-Mawāt* atau tanah terlantar.

Ihyā' al-Mawāt adalah usaha mengelolah tanah yang terlantar atau kosong, dan belum pernah ditanami, sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam dan sebagainya. Islam menyukai manusia berkembang dengan membangun berbagai perumahan dan menyebar di berbagai pelosok dunia, menghidupkan (membuka) tanah-tanah tandus. Hal itu dapat menambah kekayaan dan memenuhi kebutuhan hidup, sehingga tercapailah kemakmuran dan kekuatan mereka. Bertolak dari hal tersebut, Islam menganjurkan pada penganutnya untuk menggarap tanah yang gersang agar menjadi subur, sehingga menghasilkan kebaikan dan keberkahan dengan mengelola tanah tersebut.

⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Jembatan, 1988, hlm. 2.

Ihyā' al-Mawāt merupakan tuntunan syariat dalam memakmurkan dan memanfaatkan bumi untuk kepentingan kemaslahatan manusia, baik secara individu maupun kolektif. Semangat ini tercermin dengan penguasaan dan upaya memberikan nilai pada sebuah kawasan yang tadinya tidak mempunyai manfaat sama sekali (lahan kosong) menjadi lahan produktif. karena dijadikan ladang, ditanami buah-buahan, sayuran dan tanaman yang lain. Mengelola tanah terlantar merupakan anjuran kepada setiap muslim untuk mengelola lahan supaya tidak ada kawasan yang terlantar (tidak bertuan) dan tidak produktif.

Pembangunan di era globalisasi semakin lama semakin meningkat, sehingga keperluan akan tempat untuk pembangunan yaitu tanah semakin terasa penting. Tanah tersebut mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal, tempat usaha atau untuk keperluan lainnya yang mendukung akan keberlangsungan kehidupan masyarakat.

Landasan hukum yang dipakai oleh para ulama mengenai *Ihyā' al-Mawāt* adalah al-Hadist, di antaranya adalah Hadist yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dari Aisyah r.a. bahwa Nabi SAW bersabda:

من عمر ارضا ليست لا حد فهو احق بها.⁹

⁹ Bukhari muslim

Sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Imam Abu Dawud dari Samurah Ibn Jundab r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda:

¹⁰ من احاط حايطا على ارض فهي له.

Dan juga hadist yang diriwayatkan oleh Imam al-Nasa'I bahwa Nabi SAW bersabda:

¹¹ من احيا ارضاميتة فله فيها اجر وما اكلت العوا في منها فهو له صدقة.

Dengan adanya hadist-hadist tersebut, para ulama berbeda pendapat mengenai hukum asal *Ihyā' al-Mawāt*. Sebagian ulama berpendapat bahwa hukumnya adalah *ja'iz* (boleh) dan sebagian ulama lagi berpendapat *sunnat*.¹²

Semangat mengelolah 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.¹³ Oleh karena itu peraturan terhadap penguasaan lahan

¹⁰ Abu dawud.

¹¹ Imam al-Nasa'I

¹² <http://ade-nophiette.blogspot.com/2012/05/normal-0-false-false-false-en-us-x-one.html>, diakses pada tanggal 3 maret 2013, jam 12.23 WIB.

¹³ Mangunjaya, F, *Konservasi Alam Dalam Islam*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2005, hlm. 59.

untuk penerapan syariat *Ihyā' al-Mawāt* ini harus kondusif. Misalnya Khalifah Umar Ibn Khattab membuat undang-undang untuk mengambil alih tanah yang tidak digarap oleh pemiliknya selama tiga tahun.

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

B. Pokok Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini:

1. Bagaimana konsep Hukum Agraria Nasional dan Hukum Islam tentang pengelolaan tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) ?
2. Di mana letak persamaan dan perbedaan antara *Ihyā' al-Mawāt* dalam Hukum Islam dan Hukum Positif ?

C. Tujuan dan kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan bagaimana pandangan Hukum Islam dan hukum Agraria mengenai pengelolaan tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*).
- b. Untuk Menjelaskan Hak Kepemilikan tanah menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria.

2. Kegunaan

Adapun kegunaannya memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pertanahan, sehingga akan lebih membantu dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya mengenai penguasaan dan pengelolaan tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria sebagai berikut:

A. Kegunaan Teoritis

1. Bagi Penulis : Sebagai wahana latihan dalam mengembangkan pengetahuan melalui kegiatan penelitian.
2. Bagi Perguruan Tinggi : Hasil penelitian ini dapat menambah perbendaharaan perpustakaan dan bermanfaat bagi mahasiswa lain.

B. Kegunaan Praktis

Yaitu memberikan masukan pada instansi dan para pembaca untuk lebih memperhatikan masalah Pengelolaan tanah terlantar.

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan telaah pustaka yang telah penyusun lakukan, diskursus seputar pengelolaan tanah non produktif/terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) belum banyak dituangkan dalam bentuk tulisan oleh para ahli, namun penulis menemukan sejumlah tulisan yang terkait dengan *Ihyā' al-Mawāt* dari segi pandangan Hukum Islam maupun Hukum Agraria, Diantaranya buku yang berjudul *Pertanahan dalam Islam* karya Jamaluddin Mahasari. Buku ini mengkaji hukum pertanahan yang dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.¹⁴ Jadi, penelitian yang dilakukan oleh Jamaluddin Mahasari mempunyai perbedaan yang dilakukan oleh penulis, karena dalam penelitian ini penulis mengungkap masalah hak atas tanah dengan dua sudut pandang, yaitu dengan Hukum Positif dan Hukum Islam, dan membandingkannya. Meskipun terdapat perbedaan, akan tetapi penelitian Jamaluddin sangat membantu dalam penelitian ini, karena mempunyai kajian yang sama, yaitu sama-sama mengkaji tentang hak atas tanah.

Selain buku karya Jamaluddin Mahasari, yaitu skripsi yang berjudul *Tata Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Islam* yang ditulis oleh Abdullah. Secara keseluruhan, skripsi tersebut dalam pembahasannya lebih memfokuskan pada tata cara memperoleh hak milik atas tanah secara hukum Islam yang mana diantaranya melalui jual beli,

¹⁴ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta : Gama Media 2008.

menghidupkan tanah mati dan waris.¹⁵ Dengan demikian, penelitian tersebut mempunyai perbedaan dengan penelitian penulis, karena penelitian tersebut lebih memfokuskan pada tata cara memperoleh hak atas tanah. Meskipun demikian penelitian tersebut mempunyai kontribusi bagi penelitian yang dilakukan penulis saat ini.

Kemudian skripsi karya Muhammad Asfari yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UUPA*. Dalam skripsi ini penulis secara umum memberikan penjelasan tentang tinjauan Hukum Islam terhadap tata cara pembebasan tanah yang diatur dalam UUPA, dan juga tentang arti kepentingan umum yang dimaksudkan dalam UUPA. Dan juga memberikan gambaran tentang kepentingan dan tata cara pembebasan tanah dalam hukum Islam serta arti kepentingan umum dalam Hukum Islam.¹⁶

Kemudian buku yang berjudul *Hukum Agraria Di Indonesia : Pendekatan Filosofi Pertanahan Islam* karya Dr. Muhammad Arafah Sinjar, M.Hum. Buku tersebut mengulas tentang bagaimana permasalahan pertanahan dilihat dari perspektif Filsafat Hukum Islam. dalam buku tersebut penulis juga menganalisis berbagai permasalahan-permasalahan yang muncul di tengah gemuruhnya pembangunan yang berkaitan pertanahan di Indonesia yang tidak hentinya memunculkan permasalahan-permasalahan aktual

¹⁵ Abdullah, “Tata cara Memperoleh hak milik atas tanah dalam hukum Islam” Skripsi diterbitkan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2001

¹⁶ Muhamad Asfari, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UUPA*. Skripsi diterbitkan UIN Sunan Kalijaga Yoyakarta Tahun 2001.

pertanahan, ditengah kaburnya peran UUPA dan pengertian maupun pemahaman tentang Hak Milik sebagai hak dasar , hak atas Tanah yang sangat berarti sebagai eksistensi, kebebasan dan harkat diri seseorang.¹⁷

Dari penelusuran dan pemaparan yang terkait dengan penelitian penelitian di atas, maka dapat dikatakan bahwa tema dan subyek penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian sebelumnya mengenai hukum pertanahan. Bisa jadi penelitian ini memberi masukan dan sudut pandang baru bagi penelitian tentang hukum pertanahan. Hal itu tidak berlebihan karena subyek penelitian yang berbeda tentunya memiliki permasalahan yang berbeda dan jalan keluar yang berbeda pula.

E. Kerangka Teori

Dalam studi Hukum Islam tentu sumber studi hukumnya adalah al-Quran dan Sunnah, selanjutnya adalah *ijma'* yang merupakan kesepakatan ulama dalam penetapan suatu hukum, dan *qiyas* (analogi) atas sesuatu peristiwa hukum yang baru dan tidak ditemukan dalil nash (al-Quran dan sunnah) yang berupa premis mayor dalam menerangkan status hukumnya. Secara eksplisit, tentu analogi ini harus dengan adanya esensi '*illat* (argumen hukum) yang sama.

Selain al-Quran dan Sunnah, *Ijma'* dan *Qiyas*, ada metode-metode lain dalam mencari sebuah ketetapan hukum Islam seperti *ihthihsan* atau *istislah*, yaitu penentuan hukum yang dinilai dari sisi kebaikan dan kegunaannya.

¹⁷ Dr. Muhammad Arafah Sinjar, M.Hum, Hukum Agraria Di Indonesia : Pendekatan Filosofi Pertanahan Islam, Jakarta: Titi Publisher, 2011.

Metode ini digunakan pada suatu peristiwa hukum yang tidak mungkin ditetapkan adanya sebuah kesimpulan tapi menyimpang dari kesimpulan bersama, serta pada perkara yang merupakan kebiasaan orang-orang, baik yang sudah diakui dan juga pada perkara yang kepentingannya telah dipertimbangkan. Esensi dari metode ini adalah sebuah spirit kemaslahatan dari Hukum Islam dalam perkara-perkara ketika dalil *nash* membisu dan pengambilan kesimpulan yang logis gagal memberikan kepuasan.¹⁸

Tujuan Syari'at Islam adalah untuk memberikan kemaslahatan pada manusia dalam kehidupan dunia maupun akhirat. Syariat Islam sangat menjunjung tinggi nilai-nilai kebenaran dan keadilan serta melindungi hak-hak manusia sebagai individu maupun masyarakat.

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam aspek kehidupan manusia dan ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum didalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang – Undang Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, dan dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan : Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.¹⁹ Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi.²⁰

¹⁸ Muhammad Nejatullah Siddiqi, *Aspek-aspek ekonomi Islam*, alih bahasa Dewi P Restiana, Solo : Ramadhani, 1997, hlm. 63.

¹⁹ Undang –undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak –Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005,hlm.10.

Tanah adalah sumber perekonomian yang asli atau dengan kata lain merupakan sumber produksi yang dari masa-kemasa produksinya menjadi lanjutan hidup dan kehidupan manusia. Definisi tanah secara mendasar dikelompokkan dalam tiga definisi, yaitu:²¹

1. Menurut ahli geologi (berdasarkan pendekatan Geologis) Tanah didefinisikan sebagai lapisan permukaan bumi yang berasal dari bebatuan yang telah mengalami serangkaian pelapukan oleh gaya-gaya alam, sehingga membentuk regolit (lapisan partikel halus).
2. Menurut Ahli Ilmu Alam Murni (berdasarkan pendekatan Pedologi) Tanah didefinisikan sebagai bahan padat (baik berupa mineral maupun organik) yang terletak dipermukaan bumi, yang telah dan sedang serta terus mengalami perubahan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor: bahan induk, iklim, organisme, topografi, dan waktu.
3. Menurut Ahli Pertanian (berdasarkan pendekatan Edaphologi) Tanah didefinisikan sebagai media tempat tumbuh tanaman.

Menurut Imam al-Kasani pada asalnya tanah itu dibagi menjadi dua macam yaitu:²²

1. Tanah yang sudah dimiliki
2. Tanah yang belum dimiliki

²¹ Abdul Madjid. MS, *Dasar- Dasar Ilmu Tanah*, Palembang, 2007, hlm. 27.

²² ‘Ala al-Din Al-Kasani, *Kitab Bada‘i al-Shana’i fi Tartib Asy-Syarai*, Juz 6, Dar Al-Fikr, Beirut, cet.1, 1996, hlm.292.

Tolchah Hasan mengategorikan tanah menjadi dua, yaitu:

1. Tanah yang dimiliki (*ardh mamlukah*)

Tanah jenis ini dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Tanah yang didayagunakan/tanah produktif (*ardh ‘amiroh*)
- b. Tanah kosong/belum diolah (*ardh ghomiroh*)

2. Tanah yang bebas (*ardh muhabah*)

Tanah jenis ini dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Tanah penyangga pemukiman (*marafiq al-balad*)
- b. Tanah yang belum digarap oleh siapapun dan tidak menjadi penyangga pemukiman dan barangkali dapat disebut tanah Negara (*amlak ad-daulah al-‘ammah*). Dalam istilah fikih disebut “*ardh al-mawat*” (tanah mati).²³

Klasifikasi tanah yang berada di bawah kekuasaan yang sah menurut fiqh Islam ada dua macam yaitu:

- 1. Istila’ yaitu: penguasaan melalui perang/pembebasan atau cara pendudukan lain tanpa kekerasan.
- 2. Istiqrar yaitu: penguasaan melalui pewarisan secara turun temurun/alih milik dari orang lain dengan jual beli dan sebagainya.²⁴

Al-mawāt (tanah terlantar) adalah tanah yang belum dikelola dan belum tersentuh aktivitas kehidupan manusia, pengelolaan tanah

²³ Seperti dikutip dalam Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan Dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: Gama Media, cetakan pertama, 2008), hlm.87

²⁴ H. M. Tolhah, “*Fiqh Pertanahan*” dalam Masdar Mas’udi (e.d) *Teologi Tanah*. Cet.I, Jakarta: P3M, 1994, hlm.92.

diumpamakan ibarat kehidupan dan membiarkan tanah terlantar diibaratkan kematian. Sedangkan *Ihyā' al-Mawāt* (mengidupkan tanah terlantar) adalah seseorang bermaksud hendak menggarap dan mengelola tanah yang belum diketahui ada yang memilikinya, kemudian dia menggarapnya dengan mengairinya, atau menanami tanaman, atau mendirikan bangunan, sehingga dengan demikian tanah tersebut menjadi miliknya.

Tanah Terlantar (kosong) terdapat dalam Penjelasan Pasal 27 UUPA, yang menegaskan bahwa "*Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya*". Namun sejak pengundangan UUPA, Pasal-pasal mengenai tanah terlantar ini tidak dengan serta merta dapat dilaksanakan, sebab pasal tersebut diatas belum diterbitkan, akibatnya larangan penelantaran tanah tidak efektif, sehingga tindakan penelantaran tanah semakin meluas dan tak terkontrol.

Kondisi tersebut menyadarkan Pemerintah untuk segera bertindak, maka pada Tahun 1998 (kurang lebih 30 Tahun kemudian), Pemerintah menerbitkan tata cara penyelesaian Tanah Terlantar melalui Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 / 1998, akan tetapi dalam prakteknya penerapan PP ini kurang kondusif, sehingga berdasarkan tuntutan dinamika pembangunan, Pemerintah kembali meninjau dan membaharui PP No. 36 / 1998 dengan PP No. 11 / 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.²⁵

²⁵ Supriadi, SH., M.Hum., *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 124.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan hal yang cukup penting untuk mencapai tujuan dari penelitian itu sendiri. Dalam melakukan penelitian ini demi mencapai hasil yang valid, yaitu untuk menjawab persoalan yang penyusun teliti, maka dari itu dibutuhkan langkah-langkah kerja penelitian. Adapun metode yang penyusun pakai dalam melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang bersumber dari buku-buku yang ada kaitannya dengan judul yang akan dibahas.²⁶

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah *deskriptif analitik*²⁷, yaitu penelitian yang mencoba memberikan gambaran dan kejelasan tentang pengelolaan tanah terlantar/non produktif (*Ihyā' al-Mawāt*) dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif.

²⁶ Dudung Abdurahman, *Pengantar Metode Penelitian*, Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003, hlm. 7.

²⁷ *Deskriptif* berarti menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu dan untuk menentukan frekuensi atau penjabaran suatu gejala dengan gejala yang lain dalam masyarakat. *Analisis* adalah yang dipakai untuk mendapatkan ilmu pengetahuan ilmiah dengan mengadakan pemerincian terhadap obyek yang diteliti dengan jalan memperoleh kejelasan mengenai halnya. Lihat Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1996, hlm. 47-59.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Yuridis-Normatif,²⁸ yaitu pendekatan untuk memahami konsep tentang pengolahan tanah kosong. Khususnya pandangan hukum Islam tentang *Ihyā' al-Mawāt* dan hukum Agraria tentang tanah terlantar, yang dimaksudkan sebagai usaha untuk mendekatkan masalah yang diteliti berdasarkan aturan, norma, dan kaidah yang sesuai dengan obyek kajian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penentuan metode pengumpulan data tergantung pada jenis dan sumber data yang diperlukan. Pada umumnya pengumpulan data dapat dilakukan dengan beberapa metode, baik yang bersifat alternatif maupun kumulatif yang saling melengkapi.²⁹ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi kepustakaan yang bersifat tertulis terutama sumber primer, di antaranya : *pertanahan dalam Islam* karya Jamaluddin Mahasari, *Hukum Agraria Indonesia* karya Budi Harsono. Sedangkan sumber data bantu atau tambahan (sekunder) adalah kajian masalah yang membahas yang berkaitan dengan pokok bahasa skripsi. Di antaranya : *Hukum Tanah: Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria, Fiqh Muamalah, Hasyiyah al-Bajuriy Ala' Ibnu al-Ghazali* dan lain sebagainya.

²⁸ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum dalam Praktek*, Ed, -1, cet. Ke-1 (Jakarta: Sinar Grafida, 1991), hlm. 17.

²⁹ Cik Hasan Basri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Agama Islam*, cet. Ke-1 (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 65-66.

5. Metode Analisis Data

Selanjutnya data-data yang terkumpul dianalisa secara *kualitatif*.³⁰ yaitu memperhatikan dan mencermati data mendalam dengan menggunakan metode induktif³¹ dan deduktif³² untuk mendapatkan kesimpulan yang tepat mengenai masalah yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu Alih Fungsi Kepemilikan Tanah Non Produktif/terlantar Menjadi Tanah Produktif (*Ihyā' al-Mawāt*) Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Agraria.

6. Pendekatan Penelitian

Sesuai pokok masalah pembahasan skripsi ini, pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan *normatif* yaitu cara pendekatan masalah yang melihat apakah yang diteliti tersebut sesuai atau tidak berdasarkan norma Agama yang berlaku dan juga kontekstualisasinya dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran secara umum dan memberi kemudahan bagi pembaca maka penulis mencoba menguraikannya secara sistematis yang

³⁰ Penelitian dengan pendekatan *kualitatif* lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah. Lihat Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, cet. ke-5, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004, hlm.5.

³¹ Induktif adalah mengumpulkan data-data yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum.

³² Deduktif adalah mengumpulkan data-data yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum.

terdiri dari lima bab, setiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang terperinci sebagai berikut:

Bab satu, adalah pembahasan dalam skripsi ini yang diawali dengan pendahuluan yang menguraikan seputar argumentasi tentang signifikansi dilakukannya penelitian ini. Dalam bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian dan sistematika penulisan. Bab ini diharapkan dapat menjadi kerangka berpijak untuk melangkah ke pembahasan bab-bab berikutnya.

Bab dua berisi deskripsi tentang pengertian atau gambaran umum tentang tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) menurut Hukum Islam, yaitu terdiri dari beberapa sub bab antara lain: Pengertian dan Dasar Hukum, syarat-syarat mengelola tanah terlantar dan kriteria tanah yang tergolong *Ihyā' al-Mawāt*

Bab tiga membahas mengenai pandangan hukum Agraria tentang pengelolaan tanah non produktif/terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) yang meliputi subsub diantaranya tentang pengertian tanah terlantar/non produktif, hak pengolahan tanah terlantar dan manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari pengolahan tanah terlantar.

Bab empat berisi analisis yang penyusun menganalisis pendapat yang telah diuraikan dalam bab terdahulu yang meliputi analisis mengenai pandangan Hukum Islam dan Hukum Agraria dalam hal pengelolaan tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) serta berbagai letak persamaan dan perbedaan dari perspektif kedua hukum tersebut terhadap pengelolaan tanah terlantar. Dan juga membahas tentang hak kepemilikan tanah menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria.

Kemudian Bab lima, sebagai bab terakhir yang berisikan kesimpulan dan saran-saran khususnya yang berkaitan dengan tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*). yang merupakan manifestasi harapan penyusun dan untuk lebih sempurnanya penyusunan ini disertai daftar pustaka di akhir penelitian.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berangkat dari eksplorasi bab-bab sebelumnya penulis dapat menyimpulkan secara deskriptif sebagai berikut:

- 1) Pengelolaan tanah terlantar (*Ihyā' al-Mawāt*) adalah penggarapan lahan/tanah yang belum dimiliki ataupun digarap oleh orang lain. Sedangkan menurut hukum Agraria (UUPA) pengelolaan tanah terlantar adalah pengelolaan terhadap tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya. Pengelolaan tanah terlantar dalam Islam memiliki prinsip dasar yang sama dengan aturan-aturan pemilikan tanah dalam hukum Agraria (UUPA). Oleh karena itu penerapan UUPA di lingkungan masyarakat Indonesia tidak akan mengganggu keberlangsungan Syari'at Islam terkait dengan *Ihyā' al-Mawāt*.
- 2) Persamaan dan perbedaan konsepsi Hukum Agraria dan Hukum Islam tentang pengelolaan tanah terlantar
 - a. Persamaan;
 1. Tentang diterlantarkannya tanah bisa mengakibatkan hapusnya hak milik atas tanah.

2. Dalam masalah perizinan pengelolaan tanah terlantar. Dalam Hukum Islam dan hukum positif, izin dari penguasa/pemerintah dalam pengelolaan tanah terlantar sangat dianjurkan bahkan wajib hukumnya. Dalam hukum agrarian, izin pengelolaan tanah terlantar merupakan syarat mutlak. Izin akan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan apabila pengelolaan tanah terlantar sesuai dengan perencanaan pemerintah.
- b. Dan ada pula perbedaan tentang pemerolehan hak atas tanah terlantar, yaitu
1. Akibat hukum dari pengelolaan kepemilikan terhadap tanah terlantar mayoritas ulama', baik Hanafiyah, Hanabilah, Malikiyah, maupun Syafi'iyah mengatakan bahwa pengelolaan tanah terlantar melahirkan hak milik bagi penggarapnya. Dengan kata lain, penggarap lahan terlantar akan mendapatkan hak milik atas tanah garapannya.
 2. Sedangkan dalam UUPA penggarapan tanah terlantar atau membuka lahan terlantar tidak langsung mendapatkan hak milik atas tanah. Namun ada ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan.
- 3) Akibat hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang ditelantarkan adalah secara yuridis, dilarang menelantarkan tanah sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban bagi

pemegang hak atas tanah (Pasal 6, 7, 10, 15, 19, UUPA) yang merupakan asas-asas yang ada dalam uupa. Pelaksanaan hak yang tidak sesuai dengan tujuan haknya atau peruntukannya maka kepada pemegang hak akan dijatuhi sanksi yaitu hak atas tanah itu akan dibatalkan dan berakibat berakhirnya hak atas tanah. Selanjutnya secara sosiologis tanah sangat erat melekat dan dibutuhkan oleh rakyat, karena tanah menjadi sumber penghidupan mereka yaitu untuk tempat tinggal mereka, untuk tumbuh dan berkembangnya keluarga dan tanah dipakai untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka, itu sebabnya menelantarkan tanah sangat dilarang.

- 4) Upaya penanggulangan penguasaan atau pemilikan tanah yang ditelantarkan sangat berkaitan erat dengan kebijakan pertanahan yang ada. Penerapan norma dalam pelaksanaannya identik dengan pelaksanaan hak dan kewajiban. Timbulnya hak dan kewajiban karena hubungan hukum (keperdataan) antara subyek dan objeknya (tanah). Tentu saja dalam melaksanakan kewajiban seorang subyek pemegang hak atas tanah harus dilandasi oleh itikad baik. Dalam pelaksanaan kewajiban pemegang hak atas tanah, itikad baik memegang peranan yang sangat penting guna terwujudnya pengelolaan pertanahan yang memberi kesejahteraan pada masyarakat. Jadi upaya penertiban tanah terlantar, penanganannya lebih kearah pendayagunaan tanah yang memberikan solusi-solusi penyelesaian yang lebih manusiawi, meskipun tidak kehilangan efektifitasnya.

B. Saran-Saran

Atas dasar hasil penelitian dan uraian dalam pembahasan serta kesimpulan, maka diberikan saran-saran sebagaimana berikut ini:

1. Untuk pemerintah hendaknya menyempurnakan ataupun memperbaiki PP No. 36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, khususnya mengenai konsep/pengertian tanah terlantar dan kriteria untuk diperjelas lagi dan menyederhanakan mekanisme pelaksanaan penertiban soal tanah terlantar. Dan hendaknya pemerintah lebih serius lagi memperhatikan tanah-tanah terlantar dan lebih mensosialisasikan mekanisme pengelolaan tanah terlantar kepada masyarakat.
2. Untuk mahasiswa dalam penulisan skripsi ini memberikan masukan dan pemahaman asas hukum, dan konsep tanah terlantar, sehingga dapat menjadi landasan pengkajian mengenai tanah terlantar terhadap semua hak atas tanah yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Tafsir Al-Quran/Hadis :

Al-Mawardi, Ali bin Muhammad. *Kitab al-Ahkam al-Sulthaniyyah*. Beirut: Dar al-Fikr. 1960.

Al-Nawawi, Abu Zakariya Yahya bin Syarif. *Minhaj al-Talibin*. Juz 3. Beirut : Dar al-Fikr, t.t.

Al-Turmuzi, Abu 'Abbas Muhammad bin 'Isa bin Surah . *Sunan al-Turmizi/al-Jami' al-Sahih*. Juz 2. Semarang: Toha Putra Semarang, t.t.

Hasan, A. Qodir. *Terjemah Nailul Autar Himpunan Hadist-Hadist Hukum IV* (Surabaya: Bina Ilmu 1987)

Khatib, Al-Syaibaniy. *Mughniy al-Muhtaj*, Beirut: Dar al-Fikr, Jilid II.1998

Kasani, Ala al-din, *Kitab Bada'i al-Shana'i*, Beirut: Dar al-Kutub al-Alamiyah, t.th, Juz VI

Kitab Fikih/Ushul Fikih:

Al-Kasani, *Bada'I as-Sana'I asy-Syara'I*, Cet: I, Beirut: Dar al-Fikr, t.t

Al-Khatib, Muhammad al-Syarbaini. *Al-Iqna fi Hall al-Alfaz Abi Syuja'*. Libanon:Dar al-ihya al-kutub al-'Arabiyah, t.t.

Al-Zuhaily,Wahbah. *Fiqh al-Islam wa Adilalatuh*. Damaskus: Dar al-Fikr, 1997

Ghazaly, Abdul Rahman., dkk, *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Kencana 2010

Harun, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama.2000

Razak, Nasruddin. *Dienul Islam*, Bandung: PT. Al-Ma'arif ,1973

Rusyd, Ibn, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*, Semarang: Usaha Keluarga. t.t.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah XII* (Bandung Al - Ma`ruf, 1988)

Syarifuddin ,Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Bogor : Kencana, 2003)

Tolhah, H. M. “*Fiqh Pertanahan*” dalam Masdar Mas’udi (*e.d*) Teologi Tanah. Cet.I, Jakarta: P3M, 1994

Buku Hukum dan Buku Umum:

A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung : Alumni, 1982

Abdurahman, Dudung. *Pengantar Metode Penelitian* ,Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003.

Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*, cet. ke-5 , Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004

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

Hadi Kusuma, Himan. *Hukum Pidana Adat*, Bandung : Alumni, 1989

Hasan ,Hanafi, dkk.. *Islam dan Humanisme*. Yogyakarta: Pustaka Pejajar, 2007

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Jembatan, 1988

Madjid. MS, Abdul. *Dasar- Dasar Ilmu Tanah*, Palembang: 2007

Mahasari, Jamaluddin. *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta : Gama Media, 2008

Mahmud Bably, Muhammad. *Kedudukan Harta Menurut Pandangan Islam*, Jakarta : Kalam Mulia, 1989

Mangunjaya, F. *Konservasi Alam Dalam Islam*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2005

Muljadi, Kartini . *Hak-Hak atas Tanah* . Jakarta : Prenada Media Group 2008

Parlidungan, A. P., *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.1998

Pasal 1963 KUHP

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 (Tentang Penerbitan dan Pendencygunaan Tanah Terlar) . Jakarta : CV. Novindo Pustaka Mandiri 2010.
- R. Rostandi, Ardiwilaga . *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung : Masa Baru 1972
- Salendeh, John. *Masalah Tanah dan Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika, 1993.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak –Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005
- Siddiqi, Muhammad Nejatullah. *Aspek-aspek ekonomi Islam, alih bahasa Dewi P Restiana*, Solo : Ramadhani, 1997
- Sinjar, Muhammad Arafah. *Hukum Agraria Di Indonesia : Pendekatan Filosofi Pertanahan Islam*, Jakarta: Titi Publisher, 2011
- Soekartawi, *Prinsip Dasar Ekonomi Pertanian: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Rajawali Pers.1989.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah (dalam perspektif hak ekonomi sosial dan budaya)* . Jakarta : Kompas Media Nusantara 2008.
- Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1996
- Suhariningsih . *Tanah Terlar (asas dan pembaharuan konsep menuju penerbitan)* . Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher 2009
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005
- Supriadi, SH., M.Hum., *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Undang –Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Pokok Agraria, Jakarta; Sinar Grafika, 2000
- Poerwadarminta, WJS., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka. 1991.

Makalah/Skripsi:

Asfari, Muhamad. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UUPA*. Skripsi diterbitkan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Tahun 2001

Abdullah, “ *Tata cara Memperoleh hak milik atas tanah dalam hukum Islam*” Skripsi diterbitkan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2001

Triono, Dwi Condro. “Hukum-hukum Pertanahan.” *Makalah* disampaikan pada Kajian Pertanahan Islam di Pusat Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat (PPPM) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 25 April 2008.

Sumber Internet:

<http://ade-nophiette.blogspot.com/2012/05/normal-0-false-false-false-en-us-x-one.html>, diakses pada tanggal 3 maret 2013, jam 12.23 WIB

<http://syariahkhilafah-fighter.blogspot.com/2010/04/hukum-pertanahan-menurutsyariah-islam.html>

<http://janabadra.co.cc/penyelesaian-sengketa-hukum-pertanahan-menurut-hukumislam/>

DAFTAR TERJEMAHAN

NO	FN	HLM	TERJEMAH
			BAB I
1	9	8	Barang siapa yang membangun sebidang tanah yang bukan hak seseorang, maka dialah yang berhak atas tanah itu.
2	10	9	Barang siapa yang telah membuat suatu dinding di bumi, itu berarti telah menjadi haknya.
3	11	9	Barang siapa yang membuka tanah yang belum dimiliki seseorang, maka dia mendapat ganjaran dan tanaman yang dimakan hewan adalah shadaqah.
			BAB II
1	41	27	Apabila telah ditunaikan sholat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.

CURRICULUM VITAE

Nama : M. Fakhryan Azmi
Tempat/Tgl Lahir : Kediri, 10 April 1989
Alamat Asal : Manyaran – Banyakan – Kediri
Alamat Yogyakarta : Gowok Komplek POLRI Blok E2 no.225 Caturtunggal
Depok Sleman Yogyakarta
Nama Ayah : Irfan Wahyudi
Nama Ibu : Afifah Yasin

Pendidikan

1. TK Kusuma Mulia
2. SDN 1 Banyakan
3. SMP N 1 Grorol - Kediri
4. SMA Pawyatan Daha Kota Kediri
5. Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta (2007 - sekarang)