

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(STUDI KOMPARATIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM AGRARIA
DI INDONESIA)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:
MUHRIMA S. RAHMAT
05360020

PEMBIMBING:
1. DRS. H. FUAD ZEIN, M.A.
2. ISWANTORO, S.H., M.H.

**PERBANDINGAN MAZHAB DAN HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2009**

ABSTRAK

Kondisi geografis Indonesia yang memiliki daratan (tanah) yang sangat luas telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling urgen di antara persoalan lainnya. Laju perkembangan pembangunan membawa konsekuensi meningkatnya akan kebutuhan tanah sebagai lokasi pembangunan sarana kepentingan umum. Hal ini sedikit banyak akan berpengaruh terhadap keberadaan tanah rakyat. Sebagai pemegang hak atas tanah, sekali waktu harus merelakan kepemilikan tanahnya demi pembangunan fasilitas umum. Adanya pergeseran paradigma masyarakat dari semangat kolektivitas menjadi tradisi yang individualistik juga menambah kompleksitas permasalahan tanah ini.

Kenyataan tersebut, mendorong pemerintah untuk membuat suatu tata aturan pertanahan. Terlepas dari kontroversi yang ditimbulkan, upaya pemerintah tersebut bertujuan untuk menyeimbangkan antara kepentingan pribadi (*komunal*) dengan kepentingan umum (*public*) demi terciptanya kemakmuran, keadilan dan kesejahteraan rakyat seluruhnya. Dalam Islam, persoalan tanah ini sering disebut *hima*, yaitu tanah bangunan dan sumber-sumber kekayaan yang dipilih oleh negara (*kekhālīfahān*) untuk dipergunakan bagi kepentingan umum demi mewujudkan kecukupan atas kebutuhan orang-orang yang membutuhkan. Konsep yang dibangun oleh pemerintah nampaknya sejalan dengan prinsip Islam. Adanya perbedaan khususnya dalam konsep kepemilikan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah hal yang wajar, mengingat adanya perbedaan konteks zaman di mana Islam pertama kali turun dengan kondisi sekarang, khususnya di Indonesia.

Secara *normatif*, penelitian ini mengkaji mengenai konsep kepemilikan tanah dan pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum agraria. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*library research*) dengan menjadikan Undang-undang Pokok Agraria dan kaidah-kaidah hukum Islam sebagai rujukan penelitian. Analisis yang dikembangkan adalah *komparatif*, yaitu membandingkan konsep kepemilikan tanah dan pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum agraria untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat *deskriptif*.

Dalam hukum Islam kepemilikan ialah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'at dan merupakan hak khusus yang didapat si pemilik, sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran yang digarisankan oleh syari'at. Dalam hukum Agraria kepemilikan yaitu hak terkuat dan terpenuh, tetapi di atas itu ada hak pemerintah untuk mempergunakan tanah demi kepentingan umum dan pemilik hak milik diberikan ganti rugi. Dalam hukum Islam maupun hukum Agraria, pemerintah mempunyai wewenang untuk memberikan tanah kepada rakyatnya melalui nasionalisasi tanah. Tujuannya adalah untuk mengadakan pembagian yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat yang berupa tanah. Selain itu, tujuan yang lainnya adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagian, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat adil dan makmur.

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI / TUGAS AKHIR**

Hal : Skripsi Sdri.
Muhrima S. Rahmat
Lamp :

Kepada
Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

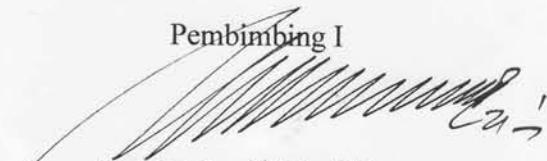
Nama : Muhrima S. Rahmat
NIM : 05360020
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
(Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Agraria
di Indonesia)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah Jurusan/Program Studi Perbandingan Mazhab dan Hukum 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 saudari tersebut di atas segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 05 November 2009 M.
16 Dzulqa'dah 1430 H.

Pembimbing I

Drs. H. Fuad Zein, MA.
NIP : 19540201 198603 1 003

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI / TUGAS AKHIR**

Hal : Skripsi Sdri.
Muhrima S. Rahmat
Lamp :

Kepada
Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

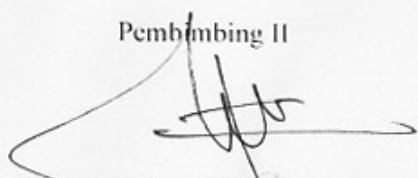
Nama : Muhrima S. Rahmat
NIM : 05360020
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
(Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Agraria
di Indonesia)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah Jurusan/Program Studi Perbandingan Mazhab dan Hukum 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 saudari tersebut di atas segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 05 November 2009 M.
16 Dzulqa'dah 1430 H.

Pembimbing II

Iswantoro, S.H. M.H.
NIP : 19661010 199202 1 001



PENGESAHAN SKRIPSI / TUGAS AKHIR
Nomor : UIN.02/K.PMH-SKR/PP.00.9/66/2009

Skripsi dengan judul : PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI KOMPARATIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM AGRARIA DI INDONESIA)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : MUHRIMA S. RAHMAT

NIM : 05360020

Telah dimunaqasyahkan pada : Senin, 23 November 2009

Nilai Munaqasyah : B+

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga.

TIM MUNAQASYAH

Ketua Sidang

Drs. H. Fuad Zein, M.A.
NIP. 19540201 198603 1 003

Penguji I

Drs. Abdul Halim, M.Hum.
NIP. 19630119 199003 1 001

Penguji II

Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
NIP. 19770107 200604 2 002

Yogyakarta, 30 Noyember 2009

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah

DEKAN

Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D.
NIP. 19600417 198903 1 001

MOTTO

“ادع الي سبيل ربك بالحكمة والموعضة الحسنة”
Menyerulah kamu ke jalan Tuhanmu dengan ilmu
(kebijaksanaan) dan nasihat yang baik
(An-Nahl ayat 125)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini kepada:

- ❖ *Kedua orangtuaku, karena kasih sayang
mu aku ada ”*
- ❖ *Almamater UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا رسول الله
والصلوة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

Ahamdulillah, puji syukur Penyusun haturkan kehadiran Allah, tanpa kuasa-Nya mustahil penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Salawat dan salam semoga tetap dilimpahkan kepada Kanjeng Nabi Muhammad saw yang telah menjadi *uswah* bagi semua manusia.

Selesainya penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan semua pihak, baik moril, materiil maupun spirituul. Dengan demikian, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang membantu dalam penyusunan skripsi ini, khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Yudian Wahyudi, MA, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum, selaku Ketua Jurusan Perbandingan Mazhab dan Hukum Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Drs. H. Fuad Zein, M.A, selaku Penasehat Akademik
4. Bapak Drs. H. Fuad Zein, M.A dan Bapak Iswantoro SH., M.H. selaku pembimbing, yang ditengah kesibukannya menyempatkan diri untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan saran dengan penuh keikhlasan.

5. Kedua Orang Tuaku: **Bapak H.Rahmat Hasan S.Pd & Ibu Hj Sitti Sukarni Ibnu Saud S.Pd** yang tak henti-hentinya memberikan Doa, kasih sayang, perhatian buat anak-anaknya dan tak akan pernah hilang rasa hormat dan terima kasih yang dalam. *Ya Allah, Rabbi Irham Huma Kama Rabbayani Saghira.*
6. kakak ku **Syawalia S. Rahmat**, adikku **Jamilia Nurani Rahmat & Siti Khodijah Rahmat** terima kasih untuk semangatnya walau kita jarang bertemu tapi ikatan erat kasih sayang persaudaraan ini akan abadi untuk selamanya. Love u full
7. Keluarga besarku di Nusa Tenggara Timur
8. Sahabat-sahabat terbaikku di Gersik dan Lamongan, evi, biba, risa, titin, engkong, mb dina makasih buat semangat kalian, semoga persahabatan ini tak akan pernah berakhir.
9. Sahabat-sahabat terbaikku yang selalu menemani dalam suka maupun duka selama perkuliahan, Mb Lia, Ipech, Mb Ijah, Lutpek, Muammar, Neni, Mb Farida, Wawan, Ma'watul, Irma, Djo-jo (*the next millionaire*), aku akan merindukan kebersamaan kita. Motivasi kalian seperti mendapatkan setitik air di padang pasir yang gersang.
10. Teman-teman PMH angkatan 2005 (Totox, Ipul, Hari, Rohim, Andi, Fatma, Iyush) kos ceriwis, teman-teman KKN (mas as'adi, Erwin), de' Endri makasih buat semangatnya dan yang tak bisa aku sebutin satu persatu makasih banget yach? Terakhir, untuk semua pihak yang telah membantu penyusun

menyelesaikan karya sederhana ini, penyusun berharap karya ini dapat bermanfaat. *Amin Ya Mujiba as-Sailin.*

Yogyakarta, 09 Juni 2009 M.
15 Rajab 1430 H.

Penyusun

Muhrima S. Rahmat
NIM. 05360020

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Tanggal 10 September 1987 No. 148 1987 dan No. 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

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'	ś	Es (titik di atas)
ج	jim	j	Je
ح	ha	h	Ha (titik di bawah)
خ	kha	kh	Ka dan ha
د	dal	d	De
ذ	zal	ž	Zet (titik di atas)
ر	ra'	r	Er
ز	zai	z	Zet
س	sin	s	Es
ش	syin	sy	Es dan Ye
ص	sad	ṣ	Es (titik di bawah)
ض	dad	d	De (titik di bawah)
ط	ta	t	Te (titik di bawah)
ظ	za	z	Zet (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	wau	w	We
ه	ha'	h	Ha
ء	hamzah	'_	Aprostrof
ي	ya	y	Ye

B. Vokal

1. Vokal Tunggal

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	Fathah	a	a
—	Kasrah	i	i
—	Dammah	u	u

Contoh:

كَتَبَ - kataba

ذُكِرَ - žukira

2. Vokal Rangkap

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan huruf	Nama
يَ...	Fathah dan ya'	ai	a dan i
وَ... ^ۻ	Fathah dan waw	au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ - kaifa

هَوْلَ - haula

C. Maddah

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
اَ...ىٰ	Fathah dan alif atau ya'	ā	a dan garis di atas
يَ.....	Kasrah dan ya'	ī	i dan garis di atas
وَ.....	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - qāla

رَمَىٰ - ramā

قَيْلَ - qīla

يَقُولُ - yaqūlu

D. Ta'. Marbūtah

1. Ta' marbūtah hidup.

Ta' marbūtah yang hidup atau mendapat Harakat Fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah /t/.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالُ - raudatul atfāl

2. Ta' marbūtah mati.

Ta' marbūtah yang mati atau mendapat harakat sukūn, transliterasinya adalah /h/

Contoh:

طَلْحَةُ - talhah

3. Kalau pada kata yang terakhir dengan Ta' marbūtah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta' marbūtah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

E. Syaddah (Tasydīd)

Syaddah atau tasydīd dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا - rabbanā

نَزَّلَ - nazzala

الْبَرُّ - al-birr

F. Kata Sandang

1. Kata sandang diikuti oleh huruf syamsiyyah

Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf L diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

الرَّجُلُ - ar-rajulu

الشَّمْسُ - asy-syamsu

2. Kata sandang diikuti oleh huruf qamariyyah

Kata sandang yang diikuti huruf qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan huruf aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya.

Contoh:

الْبَدِيعُ - al-badī‘u

الْجَلَالُ - al-jalālu

G. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَلْخُذُونَ - ta'khužūna

شَيْءٌ - syai'un

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun harf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau Harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ - Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD diantaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ - Wa mā Muhammadun illā rasūl

DAFTAR ISI

	Hlm
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN NOTA DINAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xi
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoretik	11
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Pembahasan	20
BAB II KONSEP KEPEMILIKAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM AGRARIA DI INDONESIA	22
A. Pengertian Kepemilikan Menurut Hukum Islam	22
B. Pengertian Kepemilikan Menurut Hukum Agraria	23

C. Cara-cara Memperoleh Hak Milik	26
1. Menurut hukum Islam	26
2. Menurut hukum Agraria.....	31
D. Hapusnya Hak Milik	32
1. Menurut hukum Islam	32
2. Menurut hukum Agraria.....	36
BAB III KONSEP PENGATURAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	38
A. Pengertian Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria	38
B. Ruang Lingkup Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria	41
C. Prinsip-prinsip Kepentingan Umum dalam Hukum Islam dan Hukum Agraria	46
D. Mekanisme Pembebasan Hak atas Tanah dalam Hukum Islam dan Hukum Agraria	52
E. Bentuk Nilai-nilai Keadilan yang Terdapat dalam Hukum Islam dan Hukum Agraria	57
BAB IV ANALISIS PERBANDINGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM AGRARIA DI INDONESIA TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	63
A. Dari Segi Kepemilikan	63
B. Dari Segi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	70

BAB V PENUTUP.....	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran-saran	87
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
Lampiran I : TERJEMAHAN AL-QUR'AN DAN HADIS	I
Lampiran II : BIOGRAFI ULAMA	IV
Lampiran III : PERPRES NO. 65 TAHUN 2006	V
Lampiran IV : CURRICULUM VITAE	X

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Oleh karena itu, sudah menjadi kewajiban bagi manusia untuk memelihara dan mengatur peruntukannya secara adil dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup umat manusia, baik di masa sekarang maupun masa yang akan datang.

Tanah merupakan salah satu harta di muka bumi ini. Sepanjang sejarah peradaban umat manusia, tak jarang tanah masih memberikan problematika rumit dan tak mudah diselesaikan. Hal ini adalah logis, karena mengingat bahwa faktor yang paling utama di dalam menentukan produksi setiap fase peradaban adalah tanah.

Di Indonesia yang *nota bene* memiliki daratan (tanah) luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling urgen di antara persoalan lainnya. Tak heran jika pasca Indonesia merdeka, hal pertama yang dilakukan oleh pemuka bangsa di kala itu adalah proyek “*landreform*” yang ditandai dengan diundangkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (*untuk selanjutnya disebut UUPA*). Suatu terobosan yang sangat revolusioner dilakukan oleh UUPA yaitu

dihapusnya sistem “*Domain Verklaring*”.¹ Jelas hal ini sangat bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat Indonesia yang berbasis adat, di mana bukti autentik tidak dikenal sebelumnya dan hanya mengandalkan atasas saling percaya.

Salah satu persoalan pertanahan yang nampaknya akan terus menarik perhatian para pengamat hukum khususnya dan masyarakat pada umumnya adalah aturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dikatakan demikian, karena di satu sisi aturan hukum pertanahan mampu menjaga dan mengamankan kepemilikan tanah seseorang atau institusi tertentu, namun di sisi yang lain, dengan peraturan perundang-undangan tersebut seseorang atau institusi tertentu dalam hal ini sebagai pemegang hak atas tanah sekali waktu harus rela melepaskan kepemilikan tanahnya untuk kepentingan umum.

Sebagai bagian dari hukum Agraria nasional, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum Agraria nasional dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, kalau tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan wajib pula memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan pribadi akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan

¹ Sistem yang menentukan bahwa tanah yang tidak dapat dibuktikan secara *autentik*, maka dengan sendirinya menjadi milik negara. Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria: Pertanahan Indonesia*, cet. I (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 28.

tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagian rakyat seluruhnya. Itulah yang menjadi tujuan dari UUPA.

Seiring dengan laju perkembangan pembangunan, maka kebutuhan sarana kepentingan umum juga semakin meningkat. Sebagai konsekuensi logisnya, kebutuhan akan tanah sebagai lokasi untuk sarana pembangunan tersebut akan meningkat pula. Pemerintah dalam hal ini sebagai pengada tanah untuk kepentingan umum suatu saat akan memerlukan beberapa bidang tanah tertentu yang dimiliki oleh pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan nasional serta untuk menarik minat investor asing agar mau menanamkan modalnya di dalam negeri, maka pada tanggal 3 Mei 2005 presiden Susilo Bambang Yudhoyono mengeluarkan Perpres No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang kemudian nampaknya banyak mengundang kontroversi di kalangan masyarakat.

Banyak kalangan menilai bahwa terbitnya Perpres No. 36 tahun 2005 tersebut berpotensi besar menggusur keberadaan tanah rakyat yang menempati tanah-tanah resmi maupun tidak resmi guna pembangunan fasilitas umum. Selain itu, keberadaan Perpres tersebut dikhawatirkan hanya akan menjadi alat legitimasi bagi pemerintah dan pihak swasta tertentu untuk mengganti dan menukar harta-harta wakaf demi pembangunan kepentingan umum yang tidak jelas keberpihakannya pada masyarakat.

Negara dapat mencabut kepemilikan seseorang. Pernyataan ini berasal dari dua dasar hukum yaitu hak *eigendom* yang tertuang dalam Pasal 570

Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan warisan UU Agraria tahun 1870 (*Agrarische Wet*), serta UUPA tahun 1960 Pasal 6, 18 dan 27. Pasal 18 menyatakan bahwa "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang."

Pada dasarnya aturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum di dalam Perpres tidak dapat dipersalahkan, baik secara prosedural maupun secara muatan atau materi hukum. Lalu bagaimana dengan Islam yang *nota bene* merupakan sumber ajaran moral dan hukum untuk mengatur segala aspek kehidupan dengan bersumber kepada al-Qur'an dan as-Sunnah. Hak-hak atas tanah (penggunaan tanah) yang ada dalam Islam didasarkan pada asas-asas yang berlaku di dalam hukum Islam dalam rangka untuk kesejahteraan hidup manusia, baik kesejahteraan hidup individu maupun kesejahteraan sosial masyarakat secara umum.

Salah satu tindakan untuk mewujudkan "kepentingan umum", sebagai jaminan bagi pemenuhan kebutuhan orang-orang yang kekurangan dan membutuhkan, Rasulullah saw menjadikan *hima*² daerah *an-Naqi'*.³

Umar bin Khatab memperingatkan pegawainya agar mempertahankan *hima* (yang telah bertambah luasnya) bagi kepentingan orang-orang yang

² Tanah bangunan dan sumber-sumber kekayaan yang dipilih oleh negara (*yang memegang amanah kekhilifahan dari umat*) untuk dipergunakan bagi kepentingan umum dan untuk mewujudkan kecukupan atas kebutuhan orang-orang yang membutuhkan. <http://eei.fe.umy.ac.id/index.php?option=page&id=144&item=321>, akses 31 Mei 2009.

³ Sebidang tanah yang memiliki sumber mata air dan padang rumput, yang terletak sejauh dua puluh pasrakh dari Madinah bagi kuda-kuda kaum muslimin.

membutuhkan, bukan bagi orang-orang kaya dan menunjuk Hunay untuk menjaga *hima* ini. Umar berkata: "Wahai Hunay, jagalah dirimu dari manusia, dan takutlah terhadap do'a orang yang dizalimi, karena do'a mereka dikabulkan, masukkanlah ke *hima* ini orang-orang yang membutuhkan dari para pemilik unta dan gembala yang sedikit. Sementara cegah hewan gembala Ibnu Affan dan Ibnu 'Auf untuk masuk ke *hima* ini, karena keduanya itu tergolong hartawan. Jika gembala miliknya binasa sekalipun, keduanya masih dapat memanfaatkan pohon kurma dan ladangnya. Sedangkan orang-orang miskin ini, mereka akan berteriak: "Wahai amirul mu'minin, apakah padang rumput lebih ringan bagi saya, ataukah hutang emas dan perak?" Padang rumput itu adalah hak mereka, dan tanah-tanah ini adalah milik Allah yang sebagianya dijadikan sebagai *hima* harta Allah, dan kemudian dijadikan sebagai perangkat dan modal untuk berjihad di jalan Allah.⁴

Umar juga berkata, "Semua harta kekayaan adalah milik Allah dan manusia adalah hamba Allah. Demi Allah, seandainya hewan-hewan yang digembala itu tidak dipergunakan untuk berjihad di jalan Allah, niscaya aku tidak jadikan tanah ini sebagai *hima* sedikitpun, se-hasta demi se-hasta." Ia adalah kekayaan yang dipilih oleh negara dan dijadikan sebagai badan umum untuk membiayai bentuk-bentuk kepentingan umum di jalan Allah.⁵

Uraian di atas itulah yang menjelaskan gambaran tanah untuk kepentingan umum negara dan masyarakat. Dasar-dasarnya jelas yaitu orang-

⁴ Musthafa Husni as-Siba'i, *Kehidupan Sosial Menurut Islam: Tuntunan Hidup Bermasyarakat*, alih bahasa M. Abdai Ratoni, cet. III (Bandung: Diponegoro, 1988), hlm. 186.

⁵ *Ibid.*, hlm. 187.

orang yang berhajat dan kaum berharta kecil yang harus didahulukan untuk mengambil kemanfaatan tanah tersebut melebihi orang-orang yang berharta besar. Hal ini harus menjadi bahan perhatian, jika tidak demikian, maka pemilik modal kecil pasti akan hancur dan beban negara makin bertambah berat, kerana negara berkewajiban mencukupi kebutuhan mereka beserta keluarganya. Di sini kemaslahatan bersamalah yang diutamakan.

Dengan demikian, menjadi sangat jelas bahwa dalam Islam tidak ada diskriminasi serta melarang pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat atau individu, termasuk hak atas tanah. Konsep etik "demi kemakmuran rakyat sebesar-besarnya" merupakan konsep pembangunan yang sejalan dengan dasar Islam. Adanya kenyataan seperti itulah yang mengantarkan penyusun untuk melakukan penelitian khususnya tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia.

B. Pokok Masalah

Dari latar belakang diatas maka yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep kepemilikan tanah yang diatur dalam hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia?
2. Bagaimana konsep pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan bagaimana konsep kepemilikan tanah yang diatur dalam hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia.
2. Untuk menjelaskan bagaimana konsep pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia.

Adapun kegunaan dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Diharapkan mampu memberi kontribusi yang bernilai ilmiah-akademis dan memperkaya khasanah kepustakaan, khususnya dalam bidang hukum pertanahan.
2. Dari hasil penelitian ini diharapkan mampu menarik minat peneliti lain untuk mengembangkan penelitian lebih lanjut khususnya terkait dengan topik penelitian di atas, sehingga menambah cakrawala ilmu pengetahuan

D. Telaah Pustaka

Penelitian dengan tema pengadaan tanah untuk kepentingan umum bukan merupakan suatu hal yang sama sekali baru. Banyak para peneliti terdahulu yang telah melakukan penelitian terkait dengan tema permasalahan ini. Di antaranya ialah penelitian yang dilakukan oleh Soedharyo Soimin. Dalam bukunya yang berjudul *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Soedharyo

menjelaskan tentang aspek hukum pembebasan tanah untuk pembangunan dengan ganti rugi.⁶

Afzalur Rahman dengan judul *Doktrin Ekonomi Islam Jilid II*. Dalam bukunya tersebut, Rahman menjelaskan tentang jenis-jenis tanah yang biasanya diberikan oleh para khalifah kepada rakyat sebagai bentuk sumbangan. Jenis-jenis tanah tersebut adalah tanah taklukan, tanah kontrak, tanah milik orang-orang Islam, tanah negara, tanah gundul dan tanah bebas.⁷ Rahman juga menjelaskan tentang kepemilikan tanah, termasuk nasionalisasi tanah. Menurut Rahman, nasionalisasi tanah di negara Islam mempunyai dua sisi. *Pertama*, nasonalisasi itu ada karena semua tanah adalah milik negara dalam suatu masyarakat Islam. *Kedua*, kepemilikan pribadi karena pemegang tanah berhak untuk memiliki sepanjang pemanfaatanya diperhatikan.⁸

Sabahuddin Azmi dalam bukunya yang berjudul *Menimbang Ekonomi Islam: Keuangan Publik, Konsep Perpjakan dan Peran Bait al-Mal*. Azmi menjelaskan bahwa tanah wilayah taklukan merupakan kekayaan kaum Muslimin yang tak dapat dicabut, kerena Khalifah Umar menjadikan tanah tersebut sebagai amanat bagi kepentingan umum kaum Muslim. Ini mengimplikasikan bahwa, meskipun hak kepemilikan atas tanah tersebut menjadi milik negara Islam, akan tetapi bagi petani non-Muslim pemilik tanah dapat mewariskan dan menjual tanah tersebut. Dari sudut pandang prinsip-

⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, cet. II (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 71-78.

⁷ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, alih bahasa Soeroyo Nastangan, cet. II (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995), hlm. 213.

⁸ *Ibid.*, hlm., 327.

prinsip keuangan Islam, kepemilikan tanah yang tak bertuan menjadi milik negara.⁹

Buku karangan R. Soehadi dengan judul *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Di dalamnya dijelaskan bahwa UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenangan tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat atau dengan menelantarkan tanah tersebut, sehingga tidak ada manfaatnya dan dapat merugikan masyarakat.¹⁰ Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak itu, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan negara. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, akan tetapi adanya fungsi sosial ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan dikesampingkan, melainkan tetap dilindungi.¹¹

Harun al Rashid dalam bukunya *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-peraturannya*. Buku tersebut menjelaskan mengenai Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.¹²

⁹ Sabahuddin Azmi, *Menimbang Ekonomi Islam: Keuangan Publik, Konsep Perpajakan dan Peran Bait al- Mal*, cet. I (Bandung: Nuansa, 2005), hlm. 115.

¹⁰ R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria* (Surabaya: Karya Anda, t.t.), hlm. 44.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 44-45.

¹² Harun al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-peraturannya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 288.

Ramli Zein dalam bukunya *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Ramli menjelaskan bahwa yang menjadi dasar dari hukum Agraria nasional adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960. Para individu adalah bagian dari masyarakat yang masing-masing mempunyai fungsi tertentu. Kepentingan yang ada pada individu adalah kepentingan masyarakat demi kelangsungan hidup masyarakat itu sendiri.¹³

Penelitian yang dilakukan oleh Mansyur dengan judul "Kebijakan Pemerintah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Perspektif Islam: Studi Perpres No. 36 Tahun 2005". Dalam skripsi ini dijelaskan bagaimana kebijakan pemerintah dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta bagaimana Islam memandang kepentingan umum.¹⁴

Terdapat juga skripsi yang ditulis oleh Abdul Karim Sauki Salim dengan judul "Tinjauan Hukum Islam tentang Perubahan Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Studi Analisis Terhadap Pasal 41 UU No. 41 Tahun 2004 dan Perpres No. 36 Tahun 2005". Dalam skripsinya tersebut, penulis menjelaskan tentang definisi kepentingan umum menurut Perpres dalam UU No. 36 Tahun 2005. Selain itu, di dalamnya juga dijelaskan tentang

¹³ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, cet. I (Jakarta: Rineka Cipta, t.t.), hlm. 41.

¹⁴ Mansyur, "Kebijakan Pemerintah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Perspektif Islam: Studi Perpres No. 36 Tahun 2005," Skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2006).

adanya kemungkinan tanah wakaf bisa diubah atau ditukar untuk dibangun sarana kepentingan umum dengan alasan pertimbangan RUTR.¹⁵

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian lanjutan dan pendalaman dari penelitian-penelitian yang dilakukan oleh para peneliti terdahulu. Letak perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah pada analisis yang digunakan oleh peneliti yaitu *analisis-komparatif*, dengan membandingkan antara hukum Islam dengan hukum Agraria, baik dari segi kepemilikan tanah maupun dari segi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

E. Kerangka Teoretik

Di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3), menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Kata-kata “dikuasai” kadang masih menimbulkan multi interpretasi. Sekilas kata “dikuasai” menunjukkan negara adalah pemiliknya, padahal tidak demikian.

Pada penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan juga bahwa negara (pemerintah) dinyatakan menguasai “hanya” menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki,” akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang tertentu kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menegaskan, kewenangan negara adalah :

¹⁵ Abdul Karim Sauki Salim, “Tinjauan Hukum Islam tentang Perubahan Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Studi Analisis Terhadap Pasal 41 UU No.41 Tahun 2004 dan Perpres No. 36 Tahun 2005,” Skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2006).

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Pada prinsipnya hukum Agraria Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk pengadaan tanah, yaitu:

1. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah).

Perpres No. 36 Tahun 2005 memberikan definisi pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

2. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah.

Berdasarkan penjelasan umum UU No. 20 Tahun 1961, dapat dipahami bahwa sesungguhnya pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemerintah, dalam hal ini Presiden. Bentuk kewenangan yang diberikan undang-undang adalah melakukan tindakan dengan secara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum.

Perbedaan yang menonjol antara pencabutan hak atas tanah dengan pembebasan tanah ialah, jika dalam pencabutan hak atas tanah di lakukan dengan cara paksa, maka dalam pembebasan tanah dilakukan dengan berdasar atas dasar musyawarah.

Sebelumnya, di dalam Perpres No. 36 Tahun 2005 ditentukan secara tegas bahwa bentuk pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Namun dengan dikeluarkannya Perpres No. 65 Tahun 2006, di dalamnya hanya ditegaskan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan.

Pencabutan hak atas tanah yang diatur di dalam undang-undang adalah apabila pemerintah mencabut suatu hak atas tanah, maka yang berkepentingan tidak dapat menolaknya, melainkan berhak mengajukan keberatanya tentang jumlah ganti rugi kepada pengadilan tinggi setempat dan kepada yang bersangkutan diberikan ganti rugi yang layak berdasarkan pada nilai-nilai yang nyata.¹⁶

Hak-hak atas tanah dalam Islam adalah sebagaimana diuraian di bawah ini:¹⁷

1. Tanah sebagai karunia Allah

Maksud tanah sebagai karunia Tuhan adalah bahwa tanah (*ardh*) atau bumi merupakan anugerah Tuhan yang diberikan kepada manusia,

¹⁶ A.P Perlindungan, *Serba Serbi Hukum Agraria* (Bandung: Alugni, 1984), hlm. 30.

¹⁷ Ahmad Ibrahim, *al-Waqfu wa Bayānu Ahkāmihi* (Mesir: Maktabah Wabah, 1943 M.), hlm. 75.

dikelola dan diatur untuk menunjang kesejahteraan hidup. Dalam al-Qur'an, Allah berfirman:

وإذ قال ربك للملائكة إني جاعل في الأرض خليفة¹⁸

Ayat ini menunjukkan bahwa manusia mendapat suatu amanah untuk mengelola dan mengatur bumi demi menunjang kesejahteraan bagi kehidupannya. Selain itu dalam ayat yang lain, Allah berfirman:

... هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها¹⁹

... والأرض وضعها للأئم²⁰

Dua ayat tersebut di atas adalah suatu bukti bahwa bumi (tanah) disediakan untuk umat manusia dan makhluk yang lainnya.

2. Hak milik diakui

Adapun maksud dari hak milik adalah hak untuk memiliki tanah atau hak untuk memindahkan hak tersebut kepada siapa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan, baik perundang-undangan Negara maupun agama.²¹

¹⁸ Al-Baqarah (2): 30.

¹⁹ Hûd (11): 61.

²⁰ Ar-Rahmân (55): 10.

²¹ Ahmad Ibrahim, *al-Waqfu wa Bayânu*, hlm, 86.

3. Asas pemeliharaan tanah

Asas ini menerangkan bahwa tanah itu harus dipelihara, dimanfaatkan dan didayagunakan untuk memenuhi fungsi tanah yaitu demi kemakmuran dan kesejahteraan hidup manusia.

4. Tanah mempunyai fungsi sosial

Dalam UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 6 dijelaskan bahwa: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.²² Tanah yang mempunyai fungsi sosial adalah tanah yang mengandung potensi dan memberikan kontribusi maslahat kepada masyarakat, bangsa dan negara, sehingga kepemilikannya tidak boleh dikuasai oleh seseorang secara berlebihan. Hal ini sesuai dengan apa yang ditegaskan dalam UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 7, bahwa: “Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penggunaan tanah yang melampui batas tidak diperkenankan ”.²³

Paradigma dasar yang harus dimengerti adalah bahwa syari’at Islam yang dibawa Nabi Muhammad saw, telah mampu mengatasi semua problematika kehidupan umat manusia. Wahyu yang diturunkan Tuhan dan telah terformulasikan di dalam al-Qur’an memiliki muatan tuntunan suatu kemaslahatan. Oleh karena itu, dengan kondisi sosial masyarakat yang terus berkembang secara dinamis, semua kebijakan yang diambil juga harus ditentukan variable-variablenya berdasarkan prinsip-prinsip kemaslahatan dan nilai-nilai etik-profetik Islam tersebut.

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia*, cet. I (Jakarta: Djambatan, 1981), hlm. 7.

²³ *Ibid.*

Dalam fiqh, istilah kepentingan umum disebut *al-maslahah al-ammah*.

Setidaknya ada lima kriteria *al-maslahah al-ammah* yang menjadi dasar dan patokan para ulama, di antaranya adalah:

1. *Al-maslahah al-ammah*, yaitu sesuatu yang manfaatnya dirasakan oleh atau sebagian besar masyarakat, bukan oleh kelompok tertentu.
2. Selaras dengan tujuan syari'ah yang terangkum dalam alkulliyat al-khams.
3. Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*).
4. Tidak boleh bertentangan dengan al-Qur'an, hadis, ijma dan qiyas.
5. Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.²⁴

Berkaitan dengan pembebasan tanah, esensi yang harus dipelihara yaitu asas keadilan dan di dalam al-Quran dijelaskan pandangan mengenai keadilan demi untuk memelihara tubuh masyarakat. Islam menetapkan prinsip keadilan untuk seluruh umat manusia, al-Quran baik dalam surat-surat *makkiyah* maupun *madaniyah* mengutamakan dan menganjurkan agar keadilan itu menjadi perhatian umat.²⁵

Klasifikasi tanah yang berada dibawah kekuasaan yang sah menurut Islam ada dua, yaitu:

1. *Istila'* yaitu penguasaan melalui perang atau pembebasan atau pendudukan lain tanpa kekerasan.

²⁴ Mansyur, "Kebijakan Pemerintah, hlm. 10.

²⁵ Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial dalam Islam*, alih bahasa Afif Muhammad, cet. I (Bandung: Pustaka, 1984), hlm. 148.

2. *Istiqrar*, yaitu penguasaan tanah melalui pewarisan secara turun temurun atau alih milik dari orang lain dengan jual beli, hibah dan lain-lain.²⁶

Tanah *istila'* biasanya ditinggalkan oleh pemiliknya yang gugur dalam peperangan atau melarikan diri, sehingga tanah tersebut menjadi kosong. Semua tanah yang tidak didiami maupun tidak dimiliki oleh seseorang dianggap sebagai tanah negara dalam negara Islam. Demi kepentingan masyarakat umum, pemerintah dapat memberikan bantuan tanah dari tanah negara kepada rakyat yang membutuhkan bantuan.²⁷

Pelaksanaan pemberian bantuan ini berbeda-beda. Ada kalanya penerima bantuan hanya berhak mengambil keuntungan dari tanah tersebut tanpa berhak memiliki atau menjualnya. Ada kalanya penerima bantuan tanah tersebut diberi hak untuk memiliki tanah dan juga berhak mengambil keuntungan dari hasil tanah tersebut. Dalam hal ini ia berhak menjual, mewariskan dan lain-lain.²⁸ Pelaksanaan pemberian bantuan berupa tanah kepada warganya dalam Islam disebut dengan *iqta'*. *Iqta'* adalah pemberian izin pemilikan sebidang tanah tertentu oleh pemerintah kepada seseorang untuk diambil manfaatnya.²⁹

Syari'at Islam telah menetapkan cara-cara yang sah bagaimana harta (seperti tanah) boleh dijadikan hak milik perseorangan. Menurut as-Suyūtī

²⁶ Talhah Hasan, "Fiqh Pertanahan," dalam Masdar F Mas'udi (ed.), *Teologi Tanah*, cet. I (Jakarta: P3M, 1994), hlm. 92.

²⁷ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi*, hlm. 237.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 237.

²⁹ Zahri Hamid, *Harta dan Milik dalam Hukum Islam*, cet. I (Yogyakarta: Bina Usaha, 1995), hlm. 69.

cara-cara yang dibolehkan adalah melalui *ihyā' al-mawāt*, warisan, hibah, pertukaran (jual beli), wasiat, wakaf, ghanimah dan sedekah. Akan tetapi, fuqaha sepakat bahwa cara lain untuk memiliki tanah adalah melalui *iqta'* dan *tahjir*.³⁰

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian pustaka, yaitu penelitian dengan menggunakan pustaka yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dan merujuk pada undang-undang serta aturan yang relevan.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analitis*. Maksud dari sifat penelitian ini adalah penyusun menjelaskan dan menguraikan permasalahan yang sedang diteliti, yaitu pertanahan, khususnya mengenai konsep pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum baik menurut hukum Islam maupun hukum Agraria di Indonesia.

3. Pengumpulan data

Jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Oleh karena itu, penyusun menggunakan teknik dokumentasi di dalam mengumpulkan data. Data yang sudah terkumpul kemudian dibagi menjadi dua bagian, yaitu data primer dan data sekunder.

³⁰ As-Suyuti, *al-Asabah wa an-Nazair*, cet. I (Beirut: Mu'asasah al-Kutubi as-Šaqafīh, 1994 M/1415 H), hlm. 397.

a. Data primer

Yaitu peraturan Perundang-undangan tentang pertanahan, baik dalam UU No. 5 Tahun 1960 maupun Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Selain itu, kitab-kitab fiqh yang membahas masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga menjadi data primer dalam penelitian ini.

b. Data sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan seperti buku, dan literatur lain, seperti akses dari internet yang berhubungan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

4. Analisis data

Metode analisis data yang digunakan oleh penyusun di dalam penelitian ini adalah:

- a. Deduksi yaitu menarik suatu kesimpulan dari data-data yang bersifat umum menuju kesimpulan khusus dengan menggunakan penalaran.
- b. Komparatif, yaitu analisa dengan jalan membandingkan dengan data yang satu dengan data yang lain, yang berbeda-beda untuk diketahui letak perbedaan dan persamaannya.

5. Pendekatan masalah

Pendekatan yang digunakan penyusun dalam penelitian ini adalah pendekatan *normatif*, yaitu pendekatan terhadap masalah yang diteliti dengan menekankan pada pijakan kaidah-kaidah yang ada.

G. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini terdiri dari lima bab. Bab I, berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah untuk memberikan penjelasan mengapa penyusunan ini perlu dilakukan dan apa yang melatarbelakangi penyusunan. Rumusan masalah dimaksudkan mempertegas pokok-pokok masalah yang diteliti agar lebih fokus.

Kemudian dilanjutkan dengan tujuan dan kegunaan penyusunan untuk menjelaskan tujuan dan urgensi penyusunan ini. Paparan tentang telaah pustaka yang dimaksudkan untuk melihat penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Adapun kerangka teoretik dimaksudkan untuk menjelaskan pendekatan apa yang dipakai dan bagaimana langkah-langkah penyusunan ini dilakukan. Terakhir sistematika pembahasan adalah untuk memberikan gambaran secara umum, sistematis, logis dan korelatif mengenai bahasan tentang penyusunan.

Bab II dalam bab ini penyusun mengemukakan tinjauan umum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum meliputi konsep kepemilikan, pengertian hak milik yang diatur dalam hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia, cara-cara memperoleh hak milik serta hancurnya hak milik dalam Islam dan hukum Agraria.

Bab III penyusun mengemukakan konsep pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam hukum Islam dan hukum Agraria di Indonesia. Uraian dimulai dengan pengungkapan definisi kepentingan umum. Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah,

karena selain sangat rentan, penilaian juga sangat subjektif dan masih terlalu abstrak untuk dipahami. Oleh karena itu, dalam bab ini penyusun mencoba menjelaskan pengertian kepentingan umum dalam Islam dan hukum Agraria di Indonesia yang tentunya terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kemudian penjelasan mengenai ruang lingkup kepentingan umum. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui ruang lingkup kepentingan umum dalam hukum Islam maupun hukum Agraria di Indonesia. Prinsip-prinsip kepentingan umum dalam hukum Islam dan hukum Agraria juga menjadi pembahasan dalam bab ini. Selain itu, mekanisme pembebasan hak atas tanah dalam hukum Islam dan hukum Agraria, serta nilai-nilai keadilan yang terkandung dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum baik dari segi hukum Islam maupun hukum Agraria juga dibahas.

Bab IV penyusun menganalisis secara *komparatif* antara hukum Islam dan hukum Agraria mengenai konsep pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik dari segi kepemilikan tanah maupun dari segi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bab V adalah bab penutup, berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari pokok masalah serta saran-saran bagi para peneliti berikutnya yang memiliki minat untuk melakukan penelitian tentang topik yang sama.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam hukum Islam kepemilikan ialah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'at dan merupakan hak khusus yang didapat si pemilik, sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran yang digariskan oleh syari'at. Milik juga dapat didefinisikan dengan hubungan manusia dengan benda yang ditetapkan oleh syara' dan benda itu dikhususkan baginya.

Hanya Allah lah yang memiliki otoritas dan kuasa atas semua yang ada di seluruh jagad raya ini, termasuk langit dan bumi tempat manusia berpijak beserta penghuninya (seluruh makhluk). Allah yang menciptakan semua yang ada di alam raya ini, hanya Dialah yang berhak atas semuanya, baik dalam menguasai, mengatur, menciptakan dan menghancurkan apa saja yang dikehendaki-Nya.

Dalam hukum Agraria kepemilikan yaitu hak terkuat dan terpenuh, tetapi di atas itu ada hak pemerintah untuk mempergunakan tanah demi kepentingan umum dan pemilik hak milik diberikan ganti rugi. Kepemilikan tanah dalam hukum agraria adalah kepemilikan mutlak. Pemilikan tanah secara individual mengandung arti, bahwa pemilikan tanah yang bersangkutan dilakukan secara perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang atau orang lain, sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 4 UUPA.

Dalam Islam kepentingan umum adalah *al-maslahah al-ammah*. *Al-maslahah al-ammah* adalah kebutuhan nyata dari masyarakat manusia dalam kawasan tertentu. Kebutuhan serupa juga berkaitan langsung dengan kesejahteraan masyarakat, baik yang bersifat lahiriyah maupun yang bersifat batiniyah, dan juga berkaitan dengan hal-hal yang menyangkut masalah ketertiban dan keamanan dalam kehidupan bersama.

Dalam hukum Agraria kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku agama, status sosial, dan sebagainya. Pada dasarnya, apa dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang. Dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.

2. Ketika pemerintah akan mengambil tanah masyarakat untuk kepentingan umum, harus ada proses ganti rugi dengan pemiliknya, seperti yang dilakukan oleh Rasulullah saw, ketika mendapatkan tanah milik beberapa penduduk Madinah dalam rangka pembangunan masjid. Untuk mendapatkan tanah tersebut, beliau telah menganti uang kerugian kepada pemiliknya menurut harga yang berlaku.

Baik dalam hukum Islam maupun hukum Agraria, pemerintah mempunyai wewenang untuk memberikan tanah kepada rakyatnya melalui nasionalisasi tanah. Tujuannya adalah untuk mengadakan pembagian yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat yang berupa tanah. Selain itu, tujuan

yang lainnya adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagian, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat adil dan makmur.

Wewenang yang dimiliki oleh negara yang berpangkal pada hak menguasai tanah digunakan untuk menggatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah agar tidak terjadi monopoli pemilikan, karena hal tersebut bertentangan dengan UUPA Pasal 7 dan al-Qur'an surat al-Hasyr (59): 7. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

B. Saran-Saran

1. Pemerintah agar lebih memaksimalkan Perundang-undangan, khususnya masalah pertanahan terlebih untuk ganti rugi yang adil dan musyawarah untuk mencapai mufakat agar tidak terjadi sengketa tanah.
2. Kurangnya sosialisasi dalam hukum pertanahan khususnya dalam masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga masyarakat banyak yang belum mengerti.
3. Pemerintah agar menyesuaikan harga real tanah dan NJOP.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Tafsir

Departemem Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang: Jaya Sakti, 1997.

Jalaluddin, Muhammad dan Jalaluddin Abdurahman, *Tafsir al-Qur'an al-Azim*. Semarang: Toha Putra. t.t.

B. Kelompok Hadis

Bukhari al-, *Sahih al-Bukhari*, cet. III, Beirut: Dar al-Fikr, t.t.

Majah, Ibn, *Sunan ibni Majah*, Beirut: Dar al Fikr, t.t.

Sayid Imam Muhammad bin Ismail al-Kahlani aş-Şanani al-Ma'ruf bil Amir, *Subul as-Salam*, Mesir: Dār al- Fikr, t.t.

C. Kelompok Fiqh dan Ushul Fiqh

Abdurahman, Masduha, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam: Fiqh Muamalah*, cet. I, Surabaya: Central Media, 1992.

Abu Zahrah, Muhammad, *al-Milkiyah wa Nadhariyah al-Aqd fi asy-Syari'ah al-Islamiyyah*, Mesir: Dar al-Fikr al-Arabi, 1976.

Ash-Shiddieqy, Muhammad Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, cet. II, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.

Assiba'i Husni, Musthafa, *Kehidupan Sosial Menurut Islam Tuntunan Hidup Bermasyarakat*, cet. III, Bandung: CV. Diponegoro, 1988.

Azmi, Sabahuddin, *Menimbang Ekonomi Islam: Keuangan Publik, Konsep Perpajakan dan Peran Bait al- Mal*, cet. I, Bandung: Nuansa, 2005.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*, cet. II, Yogyakarta: UII Press, 2004.

Djamil, Faturrahman, *Filsafat Hukum Islam*, cet. III, Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1999.

Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, cet. II, Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2007.

- Hamid, Zahri, *Harta dan Milik dalam Hukum Islam*, cet. I, Yogyakarta: Bina Usaha, 1995.
- Husayni, Abi Nasr Ahmad Al-, *al-Milkiyah Fi Islam*, ttp.: Dar al-Siknan al-Hadrah, t.t.
- Ibrahim, Ahmad, *al-Waqfu wa Bayanu Ahkamuhu*, Mesir: Maktabah Wahbah, 1943.
- Maskur, "Kepentingan Umum Sebagai Alasan Pelepasan Hak Atas Tanah (Perbandingan Antara Perpres No. 65 Tahun 2006 Dengan Hukum Islam)," Skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2006)
- Mansyur, "Kebijakan Pemerintah Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Perspektif Islam (Studi Perpres No. 36 Tahun 2005)," Skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga, 2006.
- Mas'udi, Masdar F. (ed.), *Teologi Tanah*, cet. I, Jakarta: P3M, 1994.
- Maududi, Abdul A'la, *Pokok-Pokok Pandangan Hidup Muslim*, alih bahasa Osman Raliby, cet. II, Jakarta: Bulan Bintang, 1967.
- , *Hak-Hak Asasi Manusia dalam Islam*, alih bahasa Bambang Iriani Djajaatmadja, cet. III, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.
- Nababan, Faruq An-, *Sistem Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosialis*, alih bahasa Muhadi Zainuddin cet. I, Yogyakarta: UII Press, 2000
- Putra, Dalizar, *HAM: Hak Asasi Manusia Menurut al-Qur'an*, cet. II, Jakarta: al-Husna Zikra, 1995.
- Qaradhawi, Yusuf, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, alih bahasa Didin Hafidhuddin dkk., cet. I, Jakarta: Rabbani Press, 1997.
- Qutb, Sayyid, *Keadilan Sosial dalam Islam*, alih bahasa Afif Muhammad, cet. II Bandung: Penerbit Pustaka, 1994.
- Ra'ana, Mahmud Irfan, *Sistem Ekonomi Pemerintahan Umar bin Khatab*, alih bahasa Masaruddin Djoely, cet. I, Jakarta: Pustaka Firdaus, 1992.
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, alih bahasa Soeroyo Nastangin, cet. II, Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995.
- Salam, Ibn, *al-Amwal*, Kairo: Dar al-Fikr, 1395 H.

Sauki Salim, Abdul Karim, "Tinjauan Hukum Islam tentang Perubahan Tanah Wakaf untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Studi Analisis terhadap Pasal 41 UU No.41 Tahun 2004 dan Perpres No. 36 Tahun 2005," Skripsi Sarjana UIN Sunan Kalijaga. 2006.

Suyuti As-, *al-Asyabah wa an-Nazair*, cet. I, Beirut: Mu'asasah al-Kutubi al-Tsaqaf, 1994.

Syafi'i, Rahmat, *Ilmu Ushul Fiqh*, cet, I. Bandung: Pustaka Setia, 1999.

Syatibi, asy-, *al-Muwafaqat fi Ushul al-Ahkam*, ttp.: tnp., t.t.

Syaukat, Hussain, *Hak Asasi Manusia dalam Islam*, alih bahasa Abdul Rochim, cet. I, Jakarta: Gema Insani Press, 1996.

Wahab, Abdul Khalaf, *Ilmu al-Ushul Fiqh*, ttp.: al-Hurumain, t.t.

Yafie, Ali, *Menggagas Fiqh Sosial*, Bandung: Mizan, 1994.

Yusuf, Abu, *al-Kharaj*, Kairo: al-Maktabah as-Syafi'iyah, 1352 H.

Zaman, Hasanuz, *Economic Functions of an Islam State (The Early Experience)*. Karachi: International Islamic Publishers, 1981.

Zarqa, Ahmad Musthafa Az-, *Hukum Islam dan Perubahan Sosial: Studi Komparatif Delapan Mazhab Fiqh*, alih bahasa Ade Dedi Rohayana, cet. I, Jakarta: Riora Cipta, 2000.

Zuhdi, Masjfuk, *Studi Islam Muamalah*, Jakarta: CV. Rajawali, 1988.

D. Lain-lain

Abdul Kadir, Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Brahmana, Adhie dan Manggala Nata Basri Hasan, *Reformasi Pertanahan*, cet. I, Bandung: Mandar Maju, 2002.

Chomzah, Ali Ahmad, *Hukum Agraria: Pertanahan Indonesia*, cet. I, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004, hlm. 28.

Departement Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. II, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria di Indonesia*, cet. I, Jakarta: Djambatan, 1981.

- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Hukum Tanah Nasional*, cet. I, Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.
- Kunidar, *Koalisi NGO HAM Aceh*, Banda Aceh: Siaran Pers, 2005.
- Mukadir, Syah Iskandar, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, cet. I, Jakarta: Jala Permata, 2007.
- Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perpres R.I. Nomor. 36 Tahun 2005), cet. I, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Peraturan Presiden R.I. Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pertanahan, cet. II, Bandung: Citra Umbra, 2009
- Perlindungan A.P, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Bandung: Alugni, 1984.
- Poetra, G. Kartasa dkk., *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, cet. II, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991.
- Purnadi, Purbacaraka & Halim A. Ridwan, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, cet. III, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, cet. I, Malang: Bayu Media Publishing, 2007.
- Rashid, Harun Al-, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, cet. IV, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Soehadi R, *Penyelesaian Sengketa tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, Surabaya: Karya Anda, t.t.
- Sofwan, Masyhun Sri Sudewi, *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, cet. II, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sumardjono, Maria SW, "Kepentingan Umum dalam Penggunaan Tanah," *Yogya Post*, edisi ke- 9 (Januari 1991).
- , *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, cet. I, Jakarta: Kompas, 2001.

Sunindhia, YW & Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, cet. I, Jakarta: Bina Aksara, 1988.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria

Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta: CV. Rajawali, 1983.

Zein, Ramli, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUAP*, cet. I, Jakarta: PT Rineka Cipta, t.t.

<http://sudiknoartikel.blogspot.com/2008/03/kepentingan-umum.html> akses 02 Juni 2009

http://lecture.brawijaya.ac.id/ikushwahyono/files/2009/03/artikel-jurnal_kontutusi.fh.ub.2008.com. Akses 02 Juni 2009

<http://eei.fe.umy.ac.id/index.php?option=page&id=144&item=321> akses 31 Mei 2009

http://www.asiatour.com/lawarchives/indonesia/uu_agraria/uu_agraria_babII.htm akses 18 Juni 2009

<http://bakumsu.fnhost.org/?p=82> akses 15 Juni 2009

<http://www.google.co.id/#hl=id&ei=SuHaSqyKC4WXkQW0tZyWCg&sa=X&oi=spell&resnum=1&ct=result&cd=1> akses 18 Oktober 2009

Yusuf Qardhawi, Halal dan Haram dalam Islam <http://media.isnet.org/Islam/Qardhowi/index.htm>. akses 15 September 2009.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran I

TERJEMAHAN AL-QUR'AN DAN HADIS

No	Bab	Hlm	Foot Note	Terjemahan
1.	I	14	18	Ingatlah Ketika Tuhanmu berfirman kepada para malaikat: sesungguhnya aku aku hendak menjadikan seorang khalifah dimuka bumi.
2.	I	14	19	Dia menjadikan kamu dari bumi, serta memakmurkanmu, sebab itu minta ampunlah kamu...
3.	I	14	20	...bumi ditetapkannya untuk makhluk sekalian.
4.	II	28	23	Barang siapa yang membuka tanah yang bukan milik seorangpun maka dialah yang berhak memiliki.
5.	II	28	24	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta orang lain dengan jalan batil, kecuali dengan perniagaan (jual beli) dengan suka sama suka diantara kamu, janganlah kamu bunuh dirimu (saudaramu) sesungguhnya Allah penyayang kepadamu.
6.	II	29	28	Allah mensyari'atkan 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.
7.	II	33	37	Tanah adalah kepunyaan Allah dan Rasul setelah itu barulah kamu maka siapa saja yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu baginya dan tidak ada hak bagi muhtajir setelah 3 tahun.
8.	II	33	38	Siapa saja yang membabat (menghidupkan) sebidang tanah mati, maka tanah itu baginya, dan tidak ada hak bagi muhtajir setelah 3 tahun, yang demikian itu karena mereka membiarkan yang telah mereka tandai dan batasi.
9.	II	34	41	Siapa saja yang menghidupkan sebidang tanah yang mati, maka itu adalah miliknya, dan tidak ada hak untuk keringat dan jerih payah seorang zalim, urwah berkata telah menghabarkan kepada saya orang yang menceritakan hadis ini, bahwa ada seorang laki-laki yang menanam pohon pada sebidang tanah milik laki-laki anshardari bani bayadah, maka keduanya meminta pendapat kepada Nabi saw maka nabi menetapkan tanah bagi laki-laki Anshar, dan memutuskan bagi laki-laki yang satunya untuk mencabut pohon tersebut, dia menggatakan, saya melihat dia menebang pohon dengan menggunakan kampak, dan ini berlaku untuk pohon-pohon lainnya
10.	III	43	14	Supaya harta itu jangan hanya beredar diantara orang-orang kaya saja, di antara kamu.
11.	III	48	22	Barang siapa yang membunuh seorang manusia, bukan karena orang itu (membunuh) orang lain atau bukan karena membuat kerusakan dimuka bumi, maka seakan-akan dia telah membunuh manusia seluruhnya.
12.	III	49	25	Dan janganlah kamu membunuh anak-anak kamu karena takut kemiskinan. Kamilah yang akan memberi rezki kepada mereka dan juga kepadamu, sesungguhnya membunuh mereka adalah suatu dosa yang besar.
13.	III	49	26	Hai orang-orang yang beriman, peliharalah dirimu dan keluargamu dari api neraka yang bahan bakarnya adalah manusia dan batu: penjaganya malaikat-malaikat yang kasar, yang tidak mendurhakai Allah terhadap apa yang diperintahkanNya kepada mereka dan selalu mengerjakan apa yang diperintahkan.

14.	III	50	27	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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang bagimu.
15.	III	52	32	Barang siapa yang mati karena menjaga hartanya maka matinya adalah syahid.
16.	III	60	44	Dan pada harta-harta mereka ada hak untuk orang miskin yang meminta dan orang miskin yang tidak mendapat bagian.
17.	IV	68	5	Dan hanya kepunyaan Allah lah apa-apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi.
18.	IV	71	8	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta orang lain dengan jalan batil, kecuali dengan perniagaan (jual beli) dengan suka sama suka diantara kamu, janganlah kamu bunuh dirimu (saudaramu) sesungguhnya Allah penyayang kepadamu.
19.	IV	77	16	Dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu.

Lampiran II

BIOGRAFI ULAMA

1. Imam al-Bukhārī.

Imam al-Bukhārī nama lengkapnya adalah Abū‘Abdillāh Muhammad Ibn Muhammad al-Bukhārī. Lahir di kota Bukhārā pada tanggal 15 Syawal 194 H. Pada tahun 210 H ia beserta ibu dan saudaranya menunaikan ibadah haji. Selanjutnya ia tinggal di Hijaz untuk menuntut ilmu melalui para fuqahā dan muhaddiṣin. Ia bermukim di Madinah dan menyusun kitab "*at-Tārīkh al-Kabīr*". Pada masa mudanya ia berhasil menghafalkan 70.000 hadis dengan seluruh sanadnya. Usahanya mencapai para muhaddiṣin adalah dengan cara melawat ke Bagdad, Basrah, Kufah, Mekah, Syam, Hunqs, Asyqala, dan Mesir.

2. Yūsuf al-Qardāwī.

Ia dilahirkan di Shaft at-Turab, Mesir, pada 9 September 1926. Ia menempuh pendidikan dasar dan menengah di sekolah cabang al-Azhar. Setelah itu, ia masuk Fakultas Ushuluddin di Universitas al-Azhar sampai meraih gelar doktor. Al-Qardāwī salah seorang pengagum pemikiran Hasan al-Bannā, salah seorang pendiri al-Ikhwān al-Muslīmūn hingga akhirnya ia terlibat aktif dalam gerakan tersebut. Pada tahun 1977 al-Qardāwī memimpin dan menjadi dekan pertama di Fakultas Syari'ah dan Studi Islam di Qatar. Pada tahun 1413 H, ia mendapat penghargaan King Faisal Award karena jasanya di bidang keislaman.

3. Abū al-‘Alā al-Maudūdī

Ia dilahirkan di Aurangabad, Hyderabad, India, pada 25 September 1903 (3 Rajab 1321 H). Pendidikan formalnya di Madrasah Faqāniyat, kemudian ia pindah ke Dār al-Ulūm. Karena kesulitan biaya, akhirnya ia putus dari pendidikan formalnya dan belajar secara otodidak. Pada 1941, ia bersama-sama dengan 70 teman-temannya, mendirikan suatu organisasi yang diberi nama Jāmi’ah Islāmiyah, suatu organisasi yang lebih menampakkan gerakan ideologi dari pada gerakan politik.

4. Prof. Dr Maria S.W. Sumardjono S.H.

Beliau lahir di Yogyakarta, 23 April 1943. menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang tahun 1966. Ia mendapatkan gelar Master Of Comparative Law (MCL) dari Southhern Methodist University Dallas, Texas, tahun 1978. selain itu ia juga mendapatkan gelar Master Of Public Administration (MAP) tahun 1984 dan gelar Doktoral (Ph.D) tahun 1988 dari University Southhern California, Los Angeles, California. Ia pernah juga menjadi koordinator penyusun RUU ketransmigrasian (1995), Penyusun Naskah Akademis RPP tentang Mediasi (1999), dan Penyusun Naskah Akademis dan RUU tentang pengambilalihan Tanah Untuk Kepentingan Umum (2000).

Lampiran III

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 65 TAHUN 2006
TENTANG
PERUBAHAN ATAS
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005
TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

Menimbang:

Bahwa untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dipandang perlu mengubah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Mengingat:

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);
5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah."
2. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. "

3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

4. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;

- e. tempat pembuangan sampah;
 - f. cagar alam dan cagar budaya;
 - g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik."
5. Ketentuan Pasal 6 ayat (5) diubah, sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :
- Pasal 6**
- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota
 - (2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
 - (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
 - (4) pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
 - (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional."

6. Ketentuan Pasal 7 huruf c diubah, sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas :

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;

- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan bendabenda lain yang ada di atas tanah;
 - g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
 - h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten."
7. Menambah Pasal 7 A yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 7 A

Biaya Panitia Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional."

8. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata mang ketempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan."

9. Ketentuan Pasal 13 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 13

Bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.“

10. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a diubah, sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyatal sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan.
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian
 - (2) Dalam rangg menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
11. Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18A

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya.“

Pasal II

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 5 Juni 2006
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Ttd

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Lampiran IV

CURRICULUM VITAE

Nama : Muhrima S. Rahmat
Tempat dan Tanggal Lahir : Soe, 09 September 1987.
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat Asal : Jl. Cendana No. 4b Kampung Sabu, Kota Soe,
Kab. TTS, Prop. Nusa Tenggara Timur 85512.
Alamat di Yogyakarta : Jl. Bima Sakti Belakang Bengkel 41

Nama Orang Tua :
Ayah : H. Rahmat Hasan, S.Pd.
Ibu : Hj. Siti Sukarni Ibn Saud, S.Pd.
Pekerjaan : PNS
Alamat : Jl. Cendana No. 4b Kampung Sabu, Kota Soe,
Kab. TTS, Prop. Nusa Tenggara Timur 85512.

Riwayat Pendidikan :

- SD Inpres Kobelete, Soe Lulus Tahun 1999.
- MTs Maskumambang Dukun, Gresik Lulus Tahun 2002.
- MAK Karang Asem Paciran, Lamongan Lulus Tahun 2005.
- Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta. Masuk Tahun 2005