

**HAK PAKAI ATAS TANAH
DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
DAN HUKUM ISLAM**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM ISLAM**

Oleh :
HAMAM NASIRUDDIN
NIM. 05360067

Pembimbing :

1. Drs. ABD. HALIM, M.Hum.
2. ISWANTORO, S.H., M.H.

**JURUSAN PERBANDINGAN MAZHAB DAN HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2011**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hamam Nasiruddin
NIM : 05360067
Jurusan : Perbandingan Mazhab dan Hukum (PMH)
Fakultas : Syariah dan Hukum

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

Yogyakarta, 11 Juli 2011



Menyatakan,

Hamam Nasiruddin
NIM. 05360067



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Sdr Hamam Nasiruddin
Lamp. : -

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberi petunjuk dan mengkoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa sekripsi saudara:

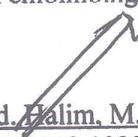
Nama : Hamam Nasiruddin
Nim : 05360067
Jurusan : PMH
Judul : **Hak Pakai Atas Tanah Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam.**

Sudah dapat diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Perbandingan Madzhab dan Hukum Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Bersama ini kami ajukan skripsi tersebut untuk diterima selayaknya dan mengharap agar segera dimunaqasahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.
Wassalamualaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, **14 Rajab 1432 H**
16 Juni 2011 M

Pembimbing I :


Abd. Halim, M.Hum.
NIP: 19630119 199003 1 001



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Sdr Hamam Nasiruddin
Lamp. : -

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberi petunjuk dan mengkoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa sekripsi saudara:

Nama : Hamam Nasiruddin
Nim : 05360067
Jurusan : PMH
Judul : **Hak Pakai Atas Tanah Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam.**

Sudah dapat diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Perbandingan Madzhab dan Hukum Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Bersama ini kami ajukan skripsi tersebut untuk diterima selayaknya dan mengharap agar segera dimunaqasahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.
Wassalamualaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, **14 Rajab 1432 H**
16 Juni 2011 M

Pembimbing I :

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



PENGESAHAN SKRIPSI / TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/PMH/PP.01.1/74/2011

Skripsi dengan judul : **Hak Pakai Atas Tanah Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam.**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Hamam Nasiruddin

NIM : 05360067

Telah dimunaqasyahkan pada : Selasa, 28 Juni 2011

Nilai Munaqasyah : B

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

TIM MUNAQASYAH

Ketua Sidang

Drs. Abd. Halim, M.Hum.

NIP: 19630119 199003 1 001

Penguji I

Drs. Riyanta, M.Hum.

NIP. 19660415 199303 1 002

Penguji II

Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.

NIP. 19779107 200604 2 002

Yogyakarta, 6 Juli 2011

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D.

NIP. 19600417 198903 1 001

MOTTO

من عمل سيئة فلا يجزى إلا مثلها ومن عمل صالحا من ذكر أو أنثى وهو مؤمن فأولئك يدخلون الجنة يرزقون فيها بغير حساب

QS. Ghafir [40]: 40

Barangsiapa mengerjakan perbuatan jahat,
maka dia tidak akan dibalas melainkan sebanding dengan kejahatan itu.
Dan barangsiapa mengerjakan amal yang saleh baik laki-laki maupun perempuan sedang ia
dalam keadaan beriman,
maka mereka akan masuk surga,
mereka diberi rezki
di dalamnya
t a n p a
hisab.

PERSEMBAHAN

Tulisan sederhana ini kupersembahkan bagi

:

Almamater Kampus Putih Fakultas Syariah
dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Yogyakarta

ABSTRAK

Dewasa ini tingginya tingkat pertumbuhan penduduk berbanding terbalik dengan tanah sebagai faktor produksi yang bersifat statis. Akibatnya terjadi ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan luas lahan yang ada. Ditambah lagi tingkat pertumbuhan ekonomi yang lamban menambah tingginya angka kemiskinan. Konsekuensinya tentu tidak semua penduduk dapat memiliki tanah untuk dikelola. Seringkali, permasalahan mengenai hak pakai atas tanah ini menjadi polemik yang berkepanjangan dan tidak jarang persoalan ini berakhir pada bentrokan fisik.

Dalam mengatasi persoalan ini, salah satu langkah yang ditempuh oleh negara adalah dengan memberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk diambil manfaatnya/memungut hasilnya atau yang disebut dengan hak pakai. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyebutkan macam-macam Hak Atas Tanah diantaranya adalah Hak Pakai yang menjadi topik permasalahan dalam penelitian ini.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut di atas, peneliti merumuskan permasalahannya sebagai berikut: (1) Bagaimanakah konsep hak pakai atas tanah menurut hukum Agraria dan hukum Islam (2) Bagaimanakah Karakteristik pengaturan dan mekanisme hak pakai atas tanah menurut hukum Agraria dan Hukum Islam? Untuk mencapai tujuan yang diharapkan, penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan metode *deskriptif-analitik dan* pendekatan normatif, yaitu pembahasan berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku dan hukum Islam.

Dari hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa hak pakai atas tanah dalam konsep Agraria dan hukum Islam merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.

Di samping itu tidak ada perbedaan mendasar antara hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia dalam hal hak pakai dan pemakaian tanah negara, karena sama demi kepentingan sosial. Namun meskipun begitu, tetap ada beberapa hal yang menjadi ciri khas di antara keduanya, yaitu Hak Pakai atas tanah dalam konsep hukum Islam lebih cenderung bersifat global, tidak sampai mengatur dalam hak teknis. Sementara UUPA sebenarnya lebih cenderung lebih detail dan sudah mengatur sampai ke wilayah teknis. Di samping itu UUPA tidak memberikan ukuran yang jelas dalam peraturannya mengenai ukuran penelantaran tanah, sedangkan Islam, menekankan dengan sangat tegas bahwa jangka waktu penelantaran adalah 3 (tiga) tahun, karena dalam pandangan hukum Islam lebih mengedepankan pada kemanfaatan lahan.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Ponem konsonan bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus, sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	Ṡ	Es (titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	Ḥ	Ha (titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	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	Ḍ	De (titik di bawah)
ط	Ta'	Ṭ	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	Wawu	W	We
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'-	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

a. Vokal Tunggal:

Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
—	Fathah	a	A
—	Kasrah	i	I
—	Dammah	u	U

b. Vokal Rangkap

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ي	Fathah dan Ya	Ai	a-i
و	Fathah dan wawu	Au	a-u

c. Vokal Panjang (*maddah*)

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Fathah dan Alif	ā	a dengan garis di atas
ي	Fathah dan Ya	ā	a dengan garis di atas
ي	Kasrah dan Ya	ī	i dengan garis di atas
و	Dammah dan Wawu	ū	u dengan garis di atas

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي فضل بني آدم بالعلم والعمل على جميع العالم

أشهد ان لا اله الا الله وأشهد أن محمدا عبده ورسوله سيد البشر والأنام

والصلاة والسلام على محمد سيد العرب والعجم وعلى اله واصحابه ينابيع العلوم والحكم

Segala puji bagi Allah yang Maha Esa. Semoga kesejahteraan selalu terlimpah pada junjungan kami nabi Muhammad SAW. Para sahabatnya para ulama dan pengikut-pengikutnya.

Setelah melewati berbagai rintangan dan kendala akhirnya penulisan skripsi ini bisa terselesaikan. Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan dan dorongan, baik dari segi moril maupun materiil, sehingga akhirnya penyusun dapat menghadapi berbagai masalah yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini dengan baik.

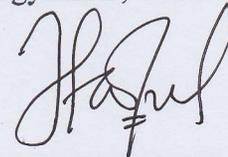
Selanjutnya dalam penyusunan skripsi ini, penyusun banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak-pihak. Penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Budi Ruhiatudin, SH., M.Hum. dan Bapak Fathorrahman, S.Ag., M.Si., selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan PMH.

3. Bapak Drs. Abd. Halim, M.Hum., selaku pembimbing I dan Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen beserta seluruh civitas akademika Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Kedua orang tua beserta keluarga besar saya yang telah memberikan dorongan moral, dan spiritual untuk terus berkarya.
6. Untuk para penghuni kost "Sang Mul" (Ifan, Icho, Joko, Abdul Aziz, Budi dan Humaidi), yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini dan tidak lupa pula dengan Ika Solihah yang selalu memberikan dukungan dan semangat selama berjalannya skripsi ini.
7. Teman-teman PMH B angkatan 2005.
8. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungannya, semoga Allah SWT membalas kebaikannya.

Yang terakhir semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi penulis serta bagi para peminat keilmuan hukum Islam.

Yogyakarta, 6 Juni 2011



Hamam Nasiruddin
NIM. 05360067

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pokok Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan	7
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoretik	11
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Pembahasan	17
BAB II LANDASAN TEORI	20
A. Sekilas tentang Undang Undang Pokok Agraria	20
B. Pengertian Tanah	24
C. Tanah Sebagai Faktor Produksi	27

D. Tinjauan Tentang Hak Tanah	29
E. Pertanahan Menurut Islam	36
F. Hukum Pertanahan dalam Islam	38
G. Hukum Islam tentang Hak Tanah	39
1. Cara-cara Memperoleh Kepemilikan Tanah	45
2. Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah Pertanian	46
3. Pemanfaatan Tanah (<i>at-tasarufi al-ard</i>)	47
4. Larangan Menyewakan Lahan Pertanian	47
5. Tanah yang Memiliki Tambang	49
6. Negara Berhak Menetapkan <i>Hima</i>	50

BAB III PANDANGAN UMUM TENTANG HAK PAKAI DALAM PERSPEKTIF UUPA DAN HUKUM ISLAM	51
A. Hak Pakai Atas Tanah dalam UUPA	51
1. Status Hak Pakai Atas Tanah dalam UUPA	51
2. Ketentuan Umum Hak Pakai Atas Tanah dalam UUPA	57
3. Pengertian Hak Pakai Atas Tanah	57
4. Subjek Hak Pakai Atas Tanah.....	58
5. Asal Tanah Hak Pakai	59
6. Jangka waktu dan Luas Tanah Hak Pakai Atas Tanah	59
7. Tanggung Jawab dan Hak Pemegang Hak Pakai Atas Tanah	60
8. Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah	61
9. Akibat Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah	62
B. Hak Pakai Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam	63

1. Pengertian <i>Ihya al-Maut</i> dan Dasar Hukumnya	64
2. Hak Pakai Atas Tanah (<i>Iqta'</i>) dalam Islam	71
3. Pembagian <i>Iqta'</i>	76
4. Orang yang Berhak Mendapat <i>Iqta'</i>	78
5. Batas Waktu Pemberian <i>Iqta'</i>	79
6. Implikasi Hukum terhadap <i>Iqta'</i>	80
BAB IV KAJIAN KOMPARATIF ANTARA HUKUM AGRARIA	
DAN HUKUM ISLAM DALAM HAK PAKAI	82
A. Karakteristik UUPA Tentang Hak Pakai	82
1. Pemberian Hak Pakai Atas Tanah	82
2. Jangka Waktu Hak Pakai Atas Tanah	85
3. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai Atas Tanah	88
4. Peralihan Hak Pakai Atas Tanah dan Hapusnya Hak Pakai	
Atas Tanah	90
5. Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit	92
B. Karakteristik Hukum Islam dalam Hak Pakai	94
C. Perbedaan dan Persamaan Hukum Agraria dan Hukum Islam	
dalam Masalah Hak Pakai	99
BAB V KESIMPULAN	104
Kesimpulan	104
Saran-saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memang mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia di muka bumi. Hampir seluruh kehidupan manusia bergantung dan bersumber pada tanah baik itu sebagai lahan pertanian, tempat permukiman, tempat usaha, tempat peribadatan, sarana perhubungan dan lain sebagainya. Tanah juga merupakan bagian integral wilayah suatu negara, karenanya persoalan tanah memang harus diatur sedemikian rupa oleh negara untuk kemakmuran rakyatnya.

Sebegitu pentingnya tanah sebagai faktor produksi, tak heran jika Islam mengatur sedemikian rinci persoalan tanah, hal itu tampak dari banyaknya kata-kata tanah/bumi (*al-ard*) dalam al-Qur'an. Dalam kitab suci ini, kata-kata *ard* (tanah/bumi) disebut lebih kurang 366 ayat yang tersebar dalam 72 surat dari 144 surat al-Qur'an.¹ Menurut Tholchah Hasan, lebih dari 450 ayat dalam al-Qur'an yang menyinggung masalah tanah, dan hubungannya dengan kehidupan umat manusia. Mulai dari hubungan yang bersifat teologis, ekonomis, politis, maupun sosial.² Dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945 disebutkan:

¹ Masdar F. Mas'udi (ed.), *Teologi Tanah*, cet. ke-1 (Jakarta: P3M, 1994), hlm. 9-11.

² H.M. Tholchah Hasan, "Pertanahan dan Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia yang Berkeadilan dan Berkelanjutan," dalam Brahmana dan Hasan Basri Nata Manggala, *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Tekis, Agama dan Budaya*, cet. ke-1 (Bandung: Mandar Maju, 2002), hlm. 50. Menurut Hasan Hanafi istilah "tanah (*Ard*) disebut berulang kali dalam al-Qur'an sebanyak 426 kali; 454 kali sebagai kata benda, dan hanya 8 kali

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”³

Hal ini kemudian dipertegas kembali dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berbunyi:

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁴

Kalimat dikuasai dalam Pasal di atas bukan berarti dimiliki akan tetapi memiliki pengertian wewenang kepada negara⁵ untuk:

1. Mengatur dalam menyelenggarakan peraturan penggunaan, persediaan dalam pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara-orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Posisi negara dalam hal ini bukanlah sebagai pemilik melainkan sebagai pengontrol agar tidak terjadi penguasaan secara sewenang-wenang

dihubungkan dengan kata ganti yang menyatakan kepunyaan. Lihat Hasan Hanafi, “Pandangan Agama Tentang Tanah suatu Pendekatan Islam,” dalam *Prisma*, No. 4 (April 1984), hlm. 41.

³ Pasal 33 ayat (3)

⁴ Pasal 2 ayat (1).

⁵ *Ibid.*

terhadap sumber-sumber produksi yang penting (tanah). Dengan demikian jelas bahwa asas domain yang dipergunakan sebagai dasar dari perundang-undangan agraria yang berasal dari pemerintahan Kolonial Belanda tidak dikenal lagi dalam hukum agraria saat ini. Sebab bukan hanya bertentangan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945, melainkan juga tidak sesuai dengan kondisi masyarakat Indonesia.⁶

Adanya hak negara sebagai hak tertinggi dalam menguasai sumber-sumber produksi yang penting bukan berarti mengabaikan hak masyarakat baik secara individu maupun kelompok. Dalam UUPA Pasal 4 ayat (1) ditegaskan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁷

Kata-kata “baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” menunjukkan bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individu dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif.

Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) mengatur dan membuat peraturan, kemudian menyelenggarakan (*execution*) atas penggunaan (*use*), persediaan (*reservation*) dan pemeliharannya

⁶ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, cet. ke-1 (Jakarta: PT RINEKA CIPTA, 1995), hlm. 18.

⁷ Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

(*maintenance*) dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Juga untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai dari negara tersebut.⁸

Berdasarkan hak menguasai dari negara, ditentukan adanya bermacam-macam hak atas tanah, hak atas air dan hak atas ruang yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum. Salah satunya adalah hak pakai yang diartikan sebagai hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dengan pemilik tanahnya.

Dewasa ini tingginya tingkat pertumbuhan penduduk berbanding terbalik dengan tanah sebagai faktor produksi yang bersifat statis. Akibatnya terjadi ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan luas lahan yang ada. Ditambah lagi tingkat pertumbuhan ekonomi yang lamban menambah tingginya angka kemiskinan. Konsekuensinya tentu tidak semua penduduk dapat memiliki tanah untuk dikelola.

Dalam mengatasi persoalan ini, salah satu langkah yang ditempuh oleh negara adalah dengan memberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk diambil manfaatnya/memungut hasilnya atau yang disebut dengan hak pakai.⁹ Langkah ini diharapkan dapat mewujudkan pemerataan

⁸ Ramli zein, *Hak Pengelolaan*, hlm. 19.

⁹ Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang wewenang dan

dalam bidang penguasaan tanah sehingga tidak ada lagi monopoli penguasaan atas tanah. Di samping itu juga diharapkan dapat membantu pemberdayaan tanah, sehingga tanah-tanah yang terlantar dapat di kelola untuk kesejahteraan masyarakat.

Tidak hanya dalam UUPA, praktek pemberian izin untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh negara pernah dilakukan di masa kepemimpinan Rasulullah. Sebagai contoh; Rasulullah telah meng-*iqta'*-kan tanah Khaybar kepada orang-orang yang membutuhkan. Praktek pemberian izin oleh negara kepada masyarakat untuk mengelola tanah yang berada dalam penguasaan negara ini di dalam Islam dikenal dengan istilah *Iqta'*. Tujuannya adalah dalam rangka menghindari penguasaan tanah yang berlebihan sekaligus merupakan bentuk upaya pemberdayaan tanah-tanah tidak bertuan. Sebagaimana hadis Rasulullah:

من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو له¹⁰

Dalam hadis lain Rasulullah bersabda:

أقطع بلال بن الحرث المذني معادن القلبلية جلسها وغوريتها¹¹
أقطع الزبير نخلا¹²

kewajibannya ditentukan oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam bentuk perjanjian dengan pemilik tanahnya.

¹⁰ Imam Abi Dawud Sulaiman ibn al-Asy'as al-Sajastani al-Azdayi, *Sunan Abi Dawud*, (ttp.: Dar al-Fikr, t.t.), hlm. 177, 3071, "Bab Iqta' al-ard." Telah bercerita Muhammad bin Basyar, bercerita 'Abd al-Hamid bin Abd al-Wahid, bercerita Um Junub binti Namilah, dari ibunya Suwaidah binti Jabir, dari ibunya 'Aqilah binti Asmar bin Mudris, dari bapaknya Asmar bin Mudris, dia berkata: Saya menemui Rasul saw, maka saya membeli tanah, maka Rasul berkata: Dia berkata: maka orang-orang berhamburan dan saling mematok.

¹¹ Abu Dawud, *Sunan abu Dawud*, juz III (Beirut: Dar al-Fikr, t.t)), hlm. 173-174. Hadis riwayat Abdullah bin 'Auf dari ayahnya dari kakeknya.

¹² *Ibid*, hlm. 176-177. Hadis riwayat Asma binti Abu Bakar.

Maksud dari hadis di atas adalah bahwa tanah-tanah yang tidak diberdayakan/terbengkalai harus diberikan kepada rakyat untuk dikelola. Baik hak pakai yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun *Iqta'* dalam ketentuan ekonomi Islam, keduanya sama-sama merupakan kebijakan pemberian sebidang tanah kepada masyarakat untuk dikelola/dimanfaatkan. Penggarap tanah *iqta'* tidak mempunyai hak memiliki tapi hanya sebatas menggunakan dan memanfaatkan lahan saja, sebab jika tanah garapannya ditelantarkan negara akan mencabutnya hak dan diberikan kepada orang lain yang lebih mampu untuk memanfaatkan lahan.

Akan tetapi, yang menjadi pertanyaan bagi penyusun adalah apakah dalam mekanisme pelaksanaannya baik hak pakai maupun *Iqta'* sama? Atas dasar itulah penyusun tertarik untuk melakukan penelitian ini. Berangkat dari judul *Hak Pakai Atas Tanah Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam* penyusun mencoba melakukan penelitian tentang konsep hak pakai baik dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Hukum Islam dengan cara membandingkannya guna melihat persamaan dan perbedaan dari keduanya.

B. Pokok Masalah

1. Bagaimana pengaturan hak pakai atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam?
2. Apa karakteristik Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam tentang Hak Pakai?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian:

- a. Untuk mengetahui secara lebih mendalam tentang Hak Pakai Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam.
- b. Untuk mengetahui karakteristik Hak Pakai Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam.

2. Kegunaan Penelitian:

- a. Memberikan pemahaman dan penjelasan kepada masyarakat tentang konsep hak pakai atas tanah baik dari segi Undang-Undang Pokok Agraria maupun Hukum Islam.
- b. Diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan dalam rangka kegiatan pendistribusian tanah-tanah negara untuk tujuan kesejahteraan umum.
- c. Semoga dapat menjadi suatu sumbangan sebagai bahan penelitian ilmiah lebih lanjut.

D. Telaah Pustaka

Untuk mendukung penyusunan karya tulis ini, sebagai bagian dari langkah awal penyusun berusaha untuk melakukan telaah pustaka terhadap karya tulis-karya tulis yang berkaitan dengan objek yang akan penyusun teliti baik dari segi Hukum Agraria maupun Hukum Islam, yang terangkum dalam bentuk buku-buku, kitab-kitab fiqh, dan juga berupa jurnal serta tulisan-tulisan yang terdapat dalam media elektronik (internet).

Sepanjang pengetahuan penyusun, telah banyak karya ilmiah yang membahas hak-hak atas tanah baik dari segi Hukum Agraria maupun dari segi Hukum Islam. Namun pembahasan secara khusus tentang konsep hak pakai atas tanah belum penyusun temui. Walau demikian ada beberapa karya tulis yang dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan dan rujukan.

Hukum Agraria¹³ karangan Supriadi misalnya, menjelaskan mulai dari pengertian sampai peruntukan tanah dimana hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat pokok adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Selain itu dalam pengantar bukunya yang berjudul *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*,¹⁴ Urip Santoso mengemukakan bagaimana politik agraria kolonial dan penyusunan Hukum Agraria Nasional serta hierarki hak penguasaan atas tanah.

Boedi Harsono,¹⁵ secara yuridis formal telah dengan lengkap menyusun buku tentang agraria, yang menjadi acuan dalam penyusunan penelitian ini, di dalam buku ini telah terhimpun aturan-aturan ke-agrariaan baik sejarah terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria dan semua aturan-aturan yang terkait dengan tanah. Dalam buku jilid II,¹⁶ terhimpun undang-undang yang berkaitan dengan agraria yang disajikan sesuai dengan

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. ke-1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, cet. ke-3 (Jakarta: Prenada Media, 2007)

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid. I: Hukum Tanah Nasional, cet. ke-8 (ed. Revisi) (Jakarta: Djambatan, 1999).

¹⁶ *Ibid.*, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, cet. ke-3 (Jakarta: Djambatan, 1982).

kelompok-kelompoknya masing-masing sebagai aturan Undang-Undang pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria.

Sementara dalam khazanah Hukum Islam, karya-karya tulis yang dapat dijadikan bahan perbandingan maupun rujukan terkait objek penelitian antara lain; *Fiqh as-Sunnah*,¹⁷ di dalamnya dibahas tentang hadiah yaitu pemberian hak atas tanah negara untuk diambil manfaatnya. *Wahbah az-Zuhaili* dalam karyanya yang berjudul *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*,¹⁸ kitab ini mengulas tentang bagaimana cara memperoleh hak kepemilikan atas tanah.

Doktrin Ekonomi Islam¹⁹, yang disusun oleh Afzalur Rahman. Buku ini membahas tentang faktor-faktor ekonomi dalam Islam, termasuk diantaranya tanah. Lebih lanjut dijelaskan di dalam buku ini pembagian tanah yang terdiri dari tanah taklukan, tanah-tanah kontrak, tanah milik kaum muslimin, tanah-tanah negara, tanah-tanah kering, dan tanah bebas. Dalam pembahasan tanah-tanah negara inilah disinggung persoalan *Qithai*.

Prof. M. Abdul Mannan, M.A., Ph.D. dalam bukunya *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*.²⁰ Dalam salah satu pembahasannya memaparkan tentang faktor-faktor produksi salah satunya adalah tanah. Di dalam buku ini dibahas sistem penguasaan tanah dalam Islam.

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, cet. ke-4 (Beirut: Dar al-Fikr, 1403H/1983M). III.

¹⁸ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, jilid V (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985M).

¹⁹ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, cet. ke-2 (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2002).

²⁰ M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997).

Asas-asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam),²¹ yang disusun oleh Ahmad Azhar Basyir. Buku ini membahas seputar muamalah, termasuk diantaranya tentang hak milik sempurna termasuk di antaranya adalah menguasai benda-benda mubah. Pengantar Fiqh Muamalah,²² karya Hasbi ash-Siddieqy dalam pengantarnya memaparkan masalah-masalah yang berkenaan dengan teori-teori aqad (perikatan), teori-teori hak, teori-teori milik. Teori-teori milik di dalam buku ini dapat dijadikan acuan dalam penyusunan karya tulis ini.

Disamping buku-buku dan kitab-kitab fiqh, penyusun juga telah melakukan telaah terhadap skripsi-skripsi yang membahas seputar objek kajian penelitian ini seperti; “Tata cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam,” yang ditulis oleh Abdullah.²³ Secara keseluruhan skripsi ini memfokuskan pembahasannya pada tata cara memperoleh hak milik atas tanah dari segi Hukum Islam, diantaranya dengan jalan jual beli, mengelola tanah *mubah*, waris dan juga dengan *Iqta’*.

Terakhir adalah skripsi yang berjudul, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemilikan Tanah Melalui Transmigrasi di Indonesia” yang disusun oleh Dian Rakhmawati.²⁴ Ia menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk yang pesat saat ini berakibat tidak meratanya distribusi penduduk. Sebagai langkah

²¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000).

²² Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqah Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001).

²³ Abdullah, “Tata cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam”, *skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2001).

²⁴ Dian Rakhmawati, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemilikan Tanah Melalui Transmigrasi di Indonesia,,” *skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2002).

penanggulangannya adalah dengan pelaksanaan program transmigrasi ke daerah-daerah yang jumlah penduduknya masih rendah dengan wilayah yang luas. Pada intinya skripsi ini memaparkan tentang status hak atas tanah negara yang diberikan kepada peserta transmigrasi dari sudut pandang Hukum Islam dengan mempergunakan teori *Iqta'*.

Dari sekian karya tulis yang telah penyusun telaah, sejauh ini penyusun belum menemukan pembahasan yang berkaitan dengan hak pakai atas tanah secara khusus. Adapun hak pakai dalam karya-karya tulis yang penyusun temukan merupakan pembahasan yang terangkum dalam pembahasan sistem pertanahan secara umum. Dengan demikian, penelitian ini tentunya berbeda dengan literatur-literatur atau penelitian yang ada karena dalam penelitian ini penyusun memfokuskan pembahasan secara khusus tentang konsep hak pakai atas tanah dari segi Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam dengan jalan membandingkannya.

E. Kerangka Teoretik

Tanah merupakan faktor produksi yang sangat penting dalam sejarah peradaban manusia. Dari sejak zaman kehidupan berburu sampai zaman pertanian dan kemudian era industri seperti saat ini, tanah mempunyai peran yang sangat vital dalam menunjang kehidupan manusia dan kegiatan produktifitasnya.²⁵ Itulah sebabnya, kemudian negara merasa perlu mengatur

²⁵ Abdul Hakim G. Nusantara, "Kebijakan Pertanahan dalam Pembangunan Indonesia," dalam Masdar F. Mas'udi (ed.), *Teologi Tanah* (Jakarta: P3M, 1994), hlm. 61.

persoalan kepemilikan atas tanah dan sumber-sumber produksi penting lainnya.

Dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945, dijelaskan bahwa:

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²⁶

Secara yuridis UUD' 45 dan juga UUPA telah memberikan kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat untuk menetapkan kebijakan-kebijakan dalam peruntukan dan penggunaan tanah. Dengan hak menguasai, negara dapat mengatur hak-hak atas tanah.

Menurut UUPA, terdapat beberapa macam hak atas tanah²⁷ yaitu:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah).

²⁶ Pasal 33 ayat (3).

²⁷ Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.

Merujuk pada ketentuan Pasal 2 UU No.5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria tanah yang dikuasai oleh negara tidak berarti hanya tanah yang belum diberati dengan suatu hak yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum melainkan pula termasuk tanah yang sudah diberati dengan suatu hak tertentu.²⁸ Istilah dari tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Hak penguasaan atas tanah negara yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 dikonversi menjadi hak pakai setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdiri dari:

1. Hak pakai atas tanah negara
2. Hak pakai atas tanah milik
3. Hak pakai atas tanah pengelolaan

Di dalam Nash memang tidak ada pembahasan secara eksplisit mengenai hak pakai atas tanah. Karena kata hak pakai memang merupakan istilah baru yang muncul dalam dunia hukum modern. Oleh karena itu, dalam membahas konsep hak pakai atas tanah dari sudut pandang hukum Islam, penyusun mencoba menggunakan teori *qiyas*. Metode *qiyas* yang digunakan penyusun adalah sebagaimana definisi yang diberikan Abu Zahrah yang dikutip oleh Amir Syarifuddin.

²⁹ الحاق امر غير منصوص على حكمه بأمر آخر منصوص على حكمه لإسترا كما في علة الحكم

²⁸ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan*, hlm. 50.

²⁹ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Logos Wacana, 1997), hlm. 147

Bahwa *Qiyas* adalah menghubungkan suatu perkara yang tidak ada nash tentang hukumnya kepada perkara lain yang ada nash hukumnya karena keduanya berserikat dalam 'illat hukum. Sehingga dalam teknisnya penyusun mengqiyaskan hak pakai atas tanah dengan praktek pemberian izin pengelolaan tanah negara untuk diambil manfaatnya yang pernah terjadi di masa Nabi dan para Sahabat atau dikenal dengan istilah *Iqta'* dalam fiqh muamalah.

Menurut Fiqh Islam, klasifikasi tanah yang berada di bawah kekuasaan yang sah ada dua³⁰:

1. *Istila*; yaitu penguasaan melalui perang atau pembebasan atau pendudukan lain tanpa kekerasan.
2. *Istiqrar*; yaitu penguasaan tanah melalui pewarisan secara turun temurun atau alih milik dari orang lain dengan jual-beli, hibah dan lain-lain.

Tanah *istila* biasanya ditinggalkan oleh pemiliknya yang gugur dalam peperangan atau melarikan diri sehingga tanah tersebut menjadi kosong. Di dalam Islam tanah-tanah yang tidak didiami maupun tidak dimiliki oleh seseorang dianggap sebagai tanah negara. Untuk menjamin kesejahteraan masyarakatnya, pemerintah dapat memberikan tanah-tanah negara tersebut kepada rakyat yang membutuhkan (*Iqta'*).³¹

³⁰ H.M. Thalchah Hasan, "Fiqh Pertanahan," dalam Masdar F. Mas'udi (ed.), *Teologi Tanah*, cet. ke-1 (Jakarta: P3M, 1994), hlm. 92.

³¹ Afzalur Rahman, *Doktrin*, hlm. 237.

Iqta' adalah pemberian izin penggunaan sebidang tanah tertentu oleh pemerintah kepada seseorang untuk diambil manfaatnya.³² Fuqaha membagi *Iqta'* menjadi tiga bagian yaitu:

1. *Iqta' istiglal*.
2. *Iqta' irfaq*.
3. *Iqta' tamlik*.

Sedangkan menurut Khalifah Umar Ibn al-Khatab, *Iqta'* terbagi menjadi dua macam:

1. *Iqta' irtifaq* yaitu *iqta'* yang bertujuan untuk memanfaatkan tanah yang diberikan.
2. *Iqta' mawat* yaitu *iqta'* yang bertujuan untuk mendayagunakan tanah yang diberikan.³³

Dalam Islam tanah-tanah bantuan yang diberikan oleh Pemerintah kepada rakyat berasal dari tanah negara. Tanah-tanah milik negara ini terdiri dari:

1. Tanah *sawafi*.
2. Tanah *fay*.
3. Tanah *diyah*³⁴.

³² H. Zahri Hamid, *Harta dan Milik dalam Hukum Islam*, cet. ke-1 (Yogyakarta: Bina Usaha, 1995), hlm. 69.

³³ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khatab*, penerjemah M. Abdul Mujieb AS (et.al), cet. ke-1 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999), hlm. 215-216.

³⁴ Irfan Mahmud Ra'ana, *Sistem Ekonomi*, hlm. 47-49.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk kategori penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang objek utamanya adalah buku-buku dan data yang diperoleh dari studi pustaka.³⁵

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian yang penyusun lakukan ini bersifat *deskriptif-analitik*.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah pendekatan *yuridis-normatif*. Artinya data yang terkumpul kemudian dihadapkan dengan ketentuan hukum yang ada. Pembahasan senantiasa berpijak pada landasan hukum positif (Hukum Agraria) seperti UUPA, Peraturan Pemerintah, serta hukum syara', yaitu al-Qur'an, as-Sunnah, Qaidah-qaidah fiqh, dan ijtihad.

4. Teknik Pengumpulan Data

Karena penelitian ini adalah penelitian pustaka, maka pengumpulan datanya dilakukan dengan menelusuri dan mengkaji buku-buku dan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Data-data tersebut diambil baik dari sumber primer seperti al-Qur'an, Hadis, kitab-kitab fiqh, Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.

³⁵ M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghlm. Ia Indonesia, 2002), hlm. 11.

40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Sedangkan sumber sekunder diambil dari buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini serta data-data yang diambil dari artikel, surat kabar, majalah dan media elektronik (internet).

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan oleh penyusun di dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan alur berpikir:

- a. *Induktif*, yaitu menarik suatu kesimpulan dari data-data yang bersifat khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum dengan menggunakan penalaran.
- b. *Komparatif*, yaitu menganalisis data dengan cara membandingkan beberapa data atau teori yang berbeda untuk menemukan letak persamaan dan perbedaannya.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang optimal maka penyusun membagi pokok pembahasan skripsi ini kedalam 5 (lima) Bab, masing-masing Bab terdiri dari Sub-Sub Bab yang menjadi perinciannya. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab *pertama*, merupakan Bab pendahuluan yang menerangkan dasar-dasar pemikiran dilakukannya penelitian ini yang didasarkan pada fakta atau fenomena di masyarakat yang menjadi kegelisahan bagi penyusun sehingga skripsi ini dibuat. Adapun poin-poin dalam pembahasan Bab ini meliputi;

latar belakang masalah, menjelaskan alasan kenapa penyusun memilih untuk mengangkat judul yang bersangkutan; pokok masalah, merupakan konklusi dari kegelisahan yang hendak dicari jawabannya; tujuan dan kegunaan, menjelaskan apa tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini dan bagaimana kegunaannya bagi masyarakat; telaah pustaka, kerangka teoretik, menerangkan teori-teori yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini; metode penelitian, sistematika pembahasan, merupakan langkah sistematikasi agar pembahasan runtut, utuh dan dapat mencapai target yang hendak dicapai dengan optimal.

Bab *kedua*, Bab ini membahas mengenai gambaran umum hak pakai atas tanah menurut UUPA. Pembahasan dalam Bab ini meliputi pengertian dan dasar hukum, macam-macam hak pakai atas tanah, dan syarat-syarat perolehan hak pakai atas tanah. Selanjutnya pembahasan berkaitan dengan batas-batas hak pakai atas tanah yang menggambarkan upaya penekanan terhadap munculnya monopoli dalam penguasaan tanah atau yang lebih sering disebut dengan tuan tanah. Dalam bab ini juga dibahas secara umum konsep tanah dalam pandangan Islam

Bab *ketiga*, berisi tentang pandangan umum tentang konsep hak pakai dalam UUPA dan hukum Islam. Pembahasan Bab ini meliputi pengertian dan dasar hukumnya, macam-macam hak pakai, dan juga syarat-syarat perolehan hak pakai atas tanah. Kemudian dilanjutkan dengan batasan-batasan hak pakai dan ditutup dengan pembahasan tenggang waktu dan hal-hal yang mengakibatkan hilangnya hak pakai atas tanah. Pembahasan dalam Bab ini

dimaksudkan sebagai bentuk perbandingan dari sebelumnya, yaitu untuk mengetahui pandangan hukum Islam terkait konsep hak pakai atas tanah yang nantinya juga akan menjadi bahan analisis dalam Bab IV.

Bab *keempat*, berisi analisis perolehan hak, dan peralihan hak baik dari sudut pandang Undang-undang Pokok Agraria maupun Hukum Islam. Dari kedua aspek tersebut, diharapkan akan muncul letak persamaan dan perbedaan dari kedua hukum di dalam melihat konsep hak pakai atas tanah.

Bab *kelima*, sebagai akhir dari penyusunan karya ilmiah ini, maka pada Bab ini dicatumkan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB IV

KAJIAN KOMPARATIF ANTARA UUPA DAN HUKUM ISLAM DALAM

HAK PAKAI

A. Karakteristik UUPA Tentang Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah sama dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang merupakan hak atas yang bersifat primer. Hak Pakai atas tanah berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, karena Hak Pakai mempunyai subjek yang terbanyak dibandingkan dengan hak-hak tersebut.¹

1. Pemberian Hak Pakai Atas Tanah

Pemberian Hak Pakai atas tanah terhadap pemegang Hak Pakai tidak sama dengan pemberian hak atas tanah bagi Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Pemberian Hak Pakai atas tanah memiliki ciri tersendiri yang tidak akan dijumpai pada hak-hak selain Hak Pakai tersebut. Hal ini sesuai Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah *non*-Departemen dan Pemerintah Daerah.

¹ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 118-124

- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Sejalan dengan pemberian kepada orang atau badan hukum yang dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai, adalah apabila pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana diatur dala Pasal 39 ayat 1 di atas, wajib dalam satu tahun pemegang hak melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat Pasal 40 (ayat 1). Oleh karena itu, apabila satu tahun Hak Pakai itu tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan (Pasal 48 ayat 2).²

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 40 di atas, maka tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah:

- a. Tanah negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik Pasal 41 ayat (1).

Sementara Hak Pakai atas tanah negara pemberiannya dilakukan dengan keputusan dari menteri atau pejabat yang berwenang, sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk itu berdasarkan usul

² *Ibid.*

pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karena itu, tata cara dan syarat pemberian hak atas tanah negara dan Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden Pasal 42 ayat (1, 2, dan 3).

Pemberian Hak Pakai atas tanah baik pada tanah negara, maupun Hak Pengelolaan tetap harus didaftar di Kantor Pertanahan dalam buku tanah, sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan setifikat hak atas tanah Pasal 43 ayat (1, 2, dan 3).

Sementara itu, bagi Hak Pakai atas tanah Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Pakai tanah Milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden (Pasal 43 ayat (1, 2, dan 3)).³

Hanya saja ada beberapa catatan mengenai Hak Pakai berdasarkan permohonan hak dengan subjek hak atas tanah, yang terdiri dari orang per-orang dan badan hukum. Akan tetapi UUPA masih meninggalkan banyak pekerjaan rumah, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA. Pada umumnya UUPA tidak dilengkapi dengan pemikiran yang tuntas terhadap peraturan pelaksanaannya. Diperlukan upaya terus menerus untuk melakukan

³ *Ibid.*

penemuan hukum dalam rangka pembangunan hukum tanah yang bertanggung jawab.

2. Jangka Waktu Hak Pakai Atas Tanah

Jangka waktu yang terdapat pada Hak Pakai atas tanah, baik yang dikuasai oleh pemegang Hak Pakai yang terjadi atas tanah negara atau Hak Milik berbeda dengan jangka waktu pada Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Hak Pakai diberikan untuk waktu paling lama dua puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. sesudah jangka waktu pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan Haka Pakai atas tanah yang sama (ayat 1 dan 2).

Sejalan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) dan (2) di atas, maka khusus untuk pemberian jangka waktu untuk keperluan tertentu dalam Pasal 45 ayat (3) dinyatakan bahwa:

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada: (a) departemen, lembaga pemerintah *non*-departemen dan pemerintah daerah; (b) perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional; (c) badan keagamaan dan badan sosial.

Khusus untuk Hak Pakai atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbarui tas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.

- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat pemegang hak sebagaimana dimaksud usul pemegang Hak Pengelolaan.⁴

Berkaitan dengan jangka waktu Hak Pakai baik yang berasal dari tanah negara dan tanah Hak Milik, maka khusus untuk Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas usul pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai Pembaruan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Dengan demikian, perpanjangan atau pembaruan Hak Pakai dicatat dalam buku tanah pada Kantor Petanahan. Oleh karna itu, tata cara permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden (Pasal 47 PP Nomor 40 Tahun 1996).

Sejalan dengan perpanjangan jangka waktu terhadap Hak Pakai yang diperuntukan bagi penanaman modal memiliki tata cara dan syarat tersendiri. Hal ini sesuai dengan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaruan Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama permohonan Hak Pakai. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, perpanjangan atau pembayaran Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

⁴ *Ibid.*

Sementara itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak diperpanjang. Namun atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbarui dengan pemberiaan Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan (pasal 49).⁵

Sama seperti halnya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang menyangkut mengenai jangka waktu, dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah diatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai atas tanah, yaitu: diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (Pasal 45 ayat 1).

Menyangkut pemberian terhadap Hak Pakai atas tanah yang tidak ditentukan jangka waktunya karena untuk keperluan tertentu, berkaitan dengan penggunaan tanah yang dipergunakan lembaga tertentu. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, disebutkan sebagai berikut:

1. Departemen, lembaga pemerintah *non*-departemen dan pemerintah daerah.
2. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

⁵ *Ibid.*

3. Badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai atas tanah dapat terjadi atas tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Dengan terjadinya Hak Pakai atas tanah negara, maka dapat diperpanjang atau diperbarui apabila pemegang hak mengajukan permohonan, dengan memenuhi syarat-syarat:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat pemegang hak sebagaimana dimaksud usul pemegang hak pengelolaan.⁶

3. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Pakai Atas Tanah

Salah satu yang mendapat perhatian serius dari pemberian Hak Pakai atas tanah adalah terpenuhi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang Hak Pakai atas tanah yang diberikan kepadanya. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atas tanah dalam perjanjian pemberian Hak Pakai.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian

⁶ *Ibid.*

- penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus.
 - e. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.⁷

Dalam perkembangan mengenai pelaksanaan fungsi sosial atas tanah yang sebagaimana yang diatur pasal 6 UUPA, pemerintah merasa perlu untuk mengatur dengan jelas mengenai hal itu. Sebab dalam kenyataan, sering kali pemegang hak, apakah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tidak mau memberikan kepada orang yang berada di belakang tanah tersebut membangun jalan keluar, karena merasa bahwa tanah yang dikuasai atau dimiliki itu mutlak tidak boleh diganggu gugat. Alasan inilah sehingga perlu diatur mengenai hal tersebut, sebagaimana ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memeberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

⁷ *Ibid.*

4. Peralihan Hak Pakai Atas Tanah dan Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah

Dalam hal pengaturan mengenai peralihan Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian Hak Pakai tanah Hak Milik yang bersangkutan.

Sehubungan dengan peralihan Hak Pakai tersebut, dalam Pasal 54 ayat (3) dinyatakan bahwa: peralihan Hak Pakai terjadi karena: (a) jual-beli; (b) tukar-menukar; (c) penyertaan modal; (d) *hibah*; (e) pewarisan. Oleh karena itu, peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertahanan, sedangkan peralihan Hak Pakai karena jual-beli kecuali jual-beli lelang, tukar menukar, penyertaan modal, dan *hibah* harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4) dan (5).⁸

Sementara itu, jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara lelang, sedangkan peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang, dan peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dibuktikan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Sementara itu, pengalihan Hak Pakai atas tanah Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang

⁸ *Ibid.*

Hak Pengelolaan dan pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan (Pasal 6, 7, 8, 9, dan 10).

Berkaitan dengan peralihan Hak Pakai di atas, maka Hak Pakai hapus karena: a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena: (1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 52; atau (2) tidak dipenuhi syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau (3) putusan pengadilan yang telah mempunyai ketentuan hukum tetap. c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; d) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961; e) ditelantarkan; f) tanahnya musnah; g) ketentuan pasal 40 ayat (2).

Suatu hal yang sangat penting untuk dijadikan dasar bagi pemegang Hak Pakai atas tanah negara apabila tanahnya tidak diperpanjang lagi, yaitu bangunan yang terdapat di atasnya harus dibongkar. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Apabila Hak Pakai atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai. Dalam hal bangunan dan benda-benda yang terdapat di atasnya masih diperlukan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi. Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilakukan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai. Oleh karena itu, jika bekas pemegang Hak Pakai lalai memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

5. Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit

Menurut UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Sedangkan menurut Undang-undang Hukum Tanah (UUHT) yang dapat ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.⁹

Di dalam praktik perbankan, tanah dengan Hak Pakai seringkali dijadikan agunan kredit, hal itu didasari bahwa pada kenyataannya Hak Pakai adalah hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) dan dapat dipindahtangankan. Namun mengingat di dalam UUPA, Hak Pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, bank tidak dapat menguasai tanah Hak Pakai itu sebagai agunan dengan membebankan hipotik. Cara yang ditempuh oleh bank adalah dengan melakukan pengikatan Fidusia dan atau dengan

⁹ J Satrio, *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan. Buku 1* (Bandung.: PT Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 271

meminta surat kuasa menjual dari pemiliknya. Pada praktiknya, dibutuhkan agar supaya Hak Pakai dapat dibebani juga dengan hak tanggungan, akan tetapi hanya Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan saja yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Undang-undang nomor 4 Tahun 1996.

Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang-perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 UUPA ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan, karena pada saat itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara sesuai dengan yang tertuang di dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

B. Karakteristik Hukum Islam dalam Hak Pakai Atas Tanah.

Pemberian tanah oleh negara dalam pengertian hukum Islam, memiliki pengertian yang berbeda dengan sistem pemberian tanah (*land reform*) dalam system feodalisme maupun sosialisme yang tidak pernah diakui kebenarannya dalam Islam dalam pandangan hukum Islam sistem ini dilakukan negara dengan memberikan tanah kepada orang yang dikehendaki sesuai kebijakan yang tepat pada masa itu. Tentu, prinsip pokok yang harus menjadi pertimbangan adalah mengutamakan kepada orang-orang yang membutuhkan dan memiliki kemampuan untuk mengelolanya.

Status tanah yang termasuk dalam tanah mati Hukum Islam tidak memberikan kepada seorang individu untuk memiliki tanah pada tanah yang berstatus sebagai tanah garapan, walaupun ia berjasa menghidupkannya kembali setelah sebelumnya terlantar (tanah mati).

Hak yang diperoleh bagi orang yang telah menghidupkan tanah tersebut bagi sebagian ahli *fiqh* adalah hak menguasai tanah tersebut sebagai milik pribadi, jadi tanah tersebut berpindah dari domain kepemilikan negara menjadi kepemilikan pribadi. Individu menjadi pemilik tanah tersebut atas usahanya dalam menghidupkan dan menyuburkan tanah.

Tapi menurut beberapa pandangan hukum lain yang selaras dengan pendapat penulis, yakni rehabilitasi tanah tidak mengubah bentuk kepemilikan, dimana seorang individu tidak diperkenankan untuk memiliki hak kepemilikan atas tanah meskipun ia telah menghidupkan dan menyuburkannya. Seorang yang telah berjasa menyuburkan dan

menghidupkan tanah memang mendapat hak atas tanah tersebut, namun bukan pada *level* kepemilikan. Usahanya dalam menghidupkan dan menyuburkan tanah tersebut memberinya hak untuk mengambil manfaat dan keuntungan dari tanah itu, di mana pihak lain yang tidak terlibat dalam usahanya itu dilarang mengganggunya dan merampasnya tanah tersebut darinya selama ia melaksanakan kewajiban atas tanah itu, yaitu tetap menggarap dan memanfaatkannya dengan maksimal. Namun hak ini, tidak membebaskan dari kewajiban kepada pemerintah sebagai pemilik sah tanah tersebut. Negara berhak membebaskan biaya sewa padanya -sebagaimana dinyatakan dalam beberapa riwayat hadis sesuai dengan keuntungan yang ia dapatkan dari tanah yang ia hidupkan.¹⁰

Pendapat yang sama diungkapkan oleh golongan Hanafiyah bahwa seorang individu tidak boleh memiliki atas sebidang tanah berkat jasanya dalam hal menghidupkan dan mengolah tanah mati, dia haknya memiliki hak pakai saja, sebab tanah yang bisa menjadi hak milik bukanlah tanah mati atau terlantar. Ia hanya berhak memperoleh kemanfaatan dari tanah tersebut.

Hanafiyah juga mengatakan bahwa lahan kosong yang ditelantarkan pemiliknya kalau sudah sampai tiga tahun ditinggalkan tidak diolah sama sekali maka lahan tersebut akan ditarik oleh hakim dan memberikannya kepada orang lain untuk dimanfaatkan. Penentuan batas waktu tiga tahun didasarkan pada perkataan Umar bin Khattab yang menyatakan bahwa orang yang menelantarkan lahan tidak punya hak terhadap lahannya kalau sudah

¹⁰ Lihat juga, Muhammad Baqir as-Shadr., .hlm. 182-183

lebih dari tiga tahun. Abu Qasim Ahmad al-Balkhi mengatakan bahwa kepemilikan tanah *ihya' al-maut* adalah kepemilikan *istiqlal* bukan kepemilikan sempurna di-*qiyas*-kan kepada kepemilikan tempat duduk ketika ia duduk di atasnya manakala ia pindah maka ia tidak berhak lagi atas tempat duduk tersebut.

Sedang dalam kaitannya dengan tanah yang berstatus *iqta'*, Abû 'Ubaid, berpendapat bahwa kebijakan pemerintahan seperti *iqta'* terhadap tanah gurun dan deklarasi resmi terhadap kepemilikan individual dari tanah tandus atau tanah yang sedang diusahakan kesuburannya atau diperbaiki sebagai insentif untuk meningkatkan produksi pertanian, maka tanah yang diberikan dengan persyaratan untuk ditanami dibebaskan dari kewajiban membayar pajak. Jika dibiarkan sebagai insentif untuk meningkatkan produksi pertanian, maka tanah yang diberikan dengan persyaratan untuk ditanami dibebaskan dari kewajiban membayar pajak.¹¹

Bahkan penerima *iqta'* berhak memiliki pajak tanah sebagai imbalan atas layanan publik yang telah ia berikan kepada umat, namun ia tidak memiliki tanah tersebut, tidak pula mendapat hak dasar untuk menguasai ataupun mengeksploitasi tanah itu. Tanah tersebut tetap menjadi milik kaum Muslim dan tetap berstatus tanah *kharaj*. Seorang Ulama *fiqh* Sayyid Muhammad Bahrul 'Ulum, ketika mendefinisikan jenis *iqta'* ini (*iqta'* tanah *kharaj*) menyatakan dalam *Bulaghatah*-nya, "Sungguh, *iqta'* tidak menghilangkan status tanah sebagai tanah *kharaj*, karena artinya dalah

¹¹ Abu Ubaid, hlm. 367-393

pemberian pajak (tanah) kepada si penerima (*iqta'*), tidak menghilangkan status tanah sebagai tanah *kharaj*.”¹²

Jika dibiarkan menganggur selama tiga tahun berturut-turut akan didenda dan kemudian akan dialihkan kepemilikannya oleh imam. Bahkan tanah gurun yang termasuk dalam *hima*, pribadi dengan maksud untuk direklamasi jika tidak ditanami dalam periode yang sama dapat ditempati oleh orang lain dengan proses yang sama. Pemulihan yang sebenarnya adalah pada saat tanah tersebut ditanami setelah diairi, manakala tandus, kering atau rawa-rawa.¹³

Negara sebagai pihak yang mengontrol aktifitas ekonomi warga negaranya akan memaksa para pemilik tanah pertanian untuk mengelola tanahnya secara optimal. Langkah yang dilakukan oleh negara adalah mengambil hak kepemilikan tanah apabila orang yang bersangkutan mengabaikannya selama tiga tahun. Tanah tersebut kemudian akan diberikan kepada pihak yang membutuhkan dan sanggup untuk mengelolanya. Dengan demikian, kepemilikan tanah pada hakikatnya tidak dibatasi waktu tertentu. Tanah masih berhak untuk dimiliki dengan segala hak-hak yang menyertainya selama yang bersangkutan mengelola sesuai dengan kegunaannya. Islam hanya membatasi jangka waktu penelantaran selama masa tiga tahun. Sistem pencabutan hak kepemilikan dan jangka waktunya ini diambil dari hadis-hadis yang berkenaan dengan masalah ini.

¹² Muhammad Baqir as-Shadr, *Ibid*.

¹³ Abu Ubaid, hlm. 367-393

Pengambilan tanah yang ditelantarkan selama jangka waktu tiga tahun berlaku untuk semua jenis tanah pertanian baik yang diperoleh dari pembelian, waris, hadiah, pemberian negara maupun menghidupkan tanah mati. Hal ini karena *illat* (sebab hukum) dicabutnya tanah adalah penelantaran selama tiga tahun tanpa memandang tanah tersebut. Jadi, tiap pemilik tanah yang membiarkan tanahnya selama tiga tahun, maka tanahnya akan dicabut dan diberikan kepada orang lain, darimanapun asal pemilikan tanah tersebut. Hal ini tidak bisa dianggap telah mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah. Sebab, syariah telah menjadikan pemilikan tanah pertanian dengan cara dikelola. Semuanya ini adalah agar tanah tersebut selalu ditanami dan dikelola secara optimal.¹⁴

Oleh karena itu, seorang yang memiliki hak pakai (*iqta'* maupun *ihya' al-maut*) boleh menanami tanahnya dengan alatnya, benih, hewan dan pekerja-pekerjanya. Dia juga boleh mempekerjakan para pekerja untuk menanaminya. Apabila dia tidak mampu untuk mengusahakannya, maka dia akan dibantu oleh negara. Namun, apabila tanah tersebut tidak ditanami oleh pemiliknya, maka tanah tersebut akan diberikan kepada orang lain sebagai pemberian cuma-cuma, tanpa kompensasi apapun, lalu dia menggarapnya. Apabila pemiliknya menggarapnya dan tetap menguasainya, maka dibiarkan selama tiga tahun. Apabila tanah tersebut dibiarkan tanpa dikelola selama tiga tahun, maka negara akan mengambil tanah tersebut dari pemiliknya dan diberikan kepada orang lain. Bagi siapa saja yang membutuhkan (biaya

¹⁴ Med Nurhindarno, "Tanah Pertanian dalam Politik Ekonomi Islam", dalam <http://iqtishadi.wordpress.com>, akses tanggal 12 Maret 2011

perawatan) akan diberi sesuatu (modal) dari baitul mal, sehingga orang yang bersangkutan bisa mengelolanya secara optimal.

Adalah tidak cukup dalam kepemilikan sepetak tanah mati dan yang terkandung di dalamnya hanya dengan menggali sebuah sumur lalu meninggalkannya begitu saja; setelah itu jika tidak diberdayakan atau ditanami tiga tahun berturut-turut hanya harim dari sumber air tersebut yang dapat dimiliki, sedangkan yang lainnya menjadi terbuka untuk direklamasi dan selanjutnya ditempati orang lain.

C. Perbedaan dan Persamaan UUPA Dan Hukum Islam

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa tidak ada perbedaan mendasar antara hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia dalam hal Hak Pakai atas tanah terlebih dalam hal kewenangan membuka lahan kosong atau menghidupkan tanah mati dan kepemilikan tanah dalam UUPA. Dalam hukum Islam asas menghidupkan tanah mati hanya dibolehkan pada lahan-lahan yang belum ada pemiliknya, dan mendapat keizinan dari imam. Pada masa Rasulullah keizinan itu langsung didapatkan dari Rasulullah berdasarkan anjurannya siapa yang membuka lahan kosong maka lahan itu menjadi miliknya. Ajuran tersebut sudah menunjukkan adanya keizinan dari Rasulullah yang saat itu merupakan imam/ pemimpin kaum muslimin. Hal ini bisa dilihat dari Hadis :

حدثنا أحمد بن عبدة الأملی حدثنا عبد الله بن عثمان حدثنا عبد الله بن المبارك أخبرنا نافع بن عمر عن ابن أبي مليكة عن عروة قال أشهد أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى أن الأرض أرض الله

والعباد عباد الله ومن أحيا مواتا فهو أحق به جاءنا بهذا عن النبي صلى الله عليه وسلم الذين جاءوا بالصلوات عنه¹⁵

Di Indonesia kewenangan untuk membuka lahan tidur diberikan kepada setiap individu atau badan hukum selama pembukaan lahan tersebut mendapatkan izin dari penguasa setempat baik dari camat, bupati, atau gubernur ditingkat provinsi. Untuk tanah yang berukuran hams, maka hams mendapatkan kin langsung dari Badan Pertanahan Nasional. Untuk lahan yang dibutuhkan masyarakat banyak dan kebutuhan masyarakat sangat tergantung pada lahan tersebut, maka dalam hukum Islam lahan seperti ini tidak boleh di-*ihya'*-kan untuk dimiliki. Hal yang sama juga dijumpai dalam UUPA yang menjelaskan bahwa tanah yang berfungsi sosial tidak dapat dimiliki oleh siapa pun selama tanah itu masih difungsikan untuk kebutuhan sosial atau keagamaan. Hukum Islam tidak mengenal kepemilikan tanah secara kolektif seperti yang terdapat dalam masyarakat adat yang disebut dengan hak ulayat.

Hak Pakai atas tanah dalam konsep hukum Islam lebih cenderung bersifat global, tidak sampai mengatur dalam hak teknis. Sementara UUPA sebenarnya lebih cenderung lebih detail dan sudah mengatur sampai ke wilayah teknis.

¹⁵ Telah diceritakan kepada kami Ahmad bin 'Abdah al-Amili, Abdullah bin Usman telah menceritakan kepada kami, Abdullah bin al-Mubarak, telah menceritakan kepada kami Nafi' bin Umar, dari Ibnu Abu Malikhah, dari Urwah berkata saya menyaksikan Rasulullah SAW memutuskan bahwa bahwa bumi adalah milik Allah dan semua hamba adalah hamba Allah bahwa barang siapa yang menhidupkan tanah mati mala ia berhak atas tanah tersebut. Hadis riwayat Abu Daud nomor 2672, Al-Azdi, Abu Dâud Sulaimân bin al-Asy'as al-Sjastani. *Sunan Abu Dâud*. Beirut: Dâr al-Fikr, t.th.

Dari hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa persamaan antara UUPA dan Hukum Islam tentang hak pakai atas tanah adalah:

1. Kesamaan dalam hal memiliki fungsi sosial.
2. Kepemilikan bersifat sementara dan hanya sebatas menggunakan dan memanfaatkan lahan.
3. Terjadinya hak pakai bisa berupa pembukaan tanah atau juga karena penetapan pemerintah.
4. Dan hapusnya hak pakai bisa dikarenakan tanahnya musnah, tanahnya ditelantarkan atau juga karena pencabutan hak untuk kepentingan umum.

Sedangkan perbedaan antara Hukum Positif dan Hukum Islam dalam mengatur mengenai hak milik atas tanah adalah: UUPA tidak memberikan batasan waktu yang tegas dalam peraturannya mengenai batas waktu penelantaran tanah. Sedangkan Islam, menekankan dengan sangat tegas bahwa jangka waktu penelantaran adalah 3 (tiga) tahun, karena dalam pandangan hukum Islam lebih mengedepankan pada kemanfaatan lahan.

Dalam konteks perekonomian modern, proses pemindahan hak milik tanah sebaiknya dilakukan oleh negara, sebab jika setiap individu diperkenankan bertindak sendiri-sendiri maka hal ini dapat menimbulkan kekacauan. Pada prinsipnya negara harus melakukan berbagai upaya yang diperkenankan oleh syariat Islam agar tanah tidak terbengkalai dan dimanfaatkan secara optimal. Untuk menjamin kepastian hukum maka kebijakan ini sebaiknya diatur dalam undang-undang yang memuat ketentuan tentang kriteria tanah yang terlantar, mekanisme pengambilalihan, kriteria

pihak lain yang berhak memanfaatkan, dan hal lain yang menjamin kebijakan ini dapat terlaksana dengan baik. Proses pemindahan hak milik karena adanya penelantaran dan pemanfaatan tanah ini akan lebih menjamin adanya optimalisasi pemanfaatan tanah sebagai sumber daya ekonomi.

Sejalan dengan konsep di atas, masalah proses pemindahan hak milik tanah di Indonesia di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam hal penelantaran tanah, pasal 27, pasal 34, dan pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) hapus karena ditelantarkan, namun hal ini sulit kiranya untuk memperlakukan sanksinya tanpa ada kejelasan mengenai kriterianya.¹⁶

Dalam penjelasan Pasal 27 disebutkan, bahwa tanah ditelantarkan apabila dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya. Namun tidak diperoleh penjelasan lebih lanjut tentang batas waktu, prosedur, serta pihak yang berwenang untuk menyatakan bahwa sebidang tanah itu ditelantarkan. Dari data tersebut, sudah seharusnya dalam hukum Indonesia perlu dipikirkan suatu sistematis yang lebih prinsipil dan mantap tentang undang-undang hak milik atas tanah, di mana hak milik atas tanah dianggap harus mampu meningkatkan kesejahteraan dan kehidupan material orang banyak.

Bahwa sudah seharusnya pula pemerintah mempertimbangkan dan mengadakan pengaturan dalam rangka menentukan apakah suatu tanah

¹⁶ Maria S.W. Sumardjono, "Reformasi Hukum Pertanahan", makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah "Pembangunan Desa dan Masalah Pertanahan", diselenggarakan oleh PAU Studi sosial UGM, pada tanggal 13-15 Februari 1990 (*unpublished*), hlm. 15 – 16.

dinyatakan sebagai tanah terlantar atau, yakni mengenai jangka waktu dari pemegang hak meninggalkan tanah tersebut. Bilamana dalam jangka waktu tertentu ia meninggalkan dan tidak menggarap tanah yang bersangkutan, maka ia akan kehilangan haknya. Dan bilamana dalam jangka waktu yang tidak melebihi jangka waktu tersebut haknya tidak akan hilang.

Oleh karena itu, penerapan UUPA di lingkungan masyarakat Indonesia tidak akan mengganggu keberadaan syari'at Islam terkait dengan Hak Pakai. Di samping itu syari'at Islam dalam bidang mu'amalat khususnya kalau diterapkan di Indonesia tidak akan mengakibatkan benturan dengan hukum positif yang ada ketika diadakan penarikan-penarikan prinsip-prinsip dasar di antara kedua hukum tersebut. Sebenarnya ada anggapan bahwa UUPA tersebut tidak bertentangan dengan ruh hukum Islam selama pendekatan pemahaman hukum Islam tidak dilakukan secara ekstrim atau kaku.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Setelah memaparkan dengan runtut tentang konsep hak pakai dalam UUPA dan hukum Islam dari awal sampai akhir, penulis dapat menarik benang merah dari penjelasan tersebut sebagai berikut:

1. Ketentuan mengenai hak pakai atas tanah dalam hukum agraria secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan pasal 43 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai Atas Tanah diatur dengan peraturan perundangan, sedang penjelasan detailnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Di sana menyebutkan bahwa hak pakai atas tanah adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang yang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang Pokok Agraria. Sedang Hak Pakai Atas Tanah dalam Hukum Islam meskipun secara teknis tidak sejelas UUPA, mekanismenya terlihat dalam konsep *ihya' al-maut dan iqta'*. Keduanya merupakan upaya atau usaha menghidupkan lahan (tanah) yang sudah mati dengan cara menyuburkan dan mengelolanya dengan syarat

lahan tersebut bukan milik umum atau khusus. Penggarap tidak berhak memiliki lahan tanah, karena dianggap sebagai milik negara.

2. Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa karakteristik antara UUPA dan Hukum Islam dalam hal hak pakai atas tanah mempunyai karakter yang berbeda. Hak Pakai Atas Tanah dalam konsep hukum Islam, merupakan asas menghidupkan tanah mati diterapkan pada lahan-lahan yang belum ada pemiliknya, asas yang digunakan adalah asas kemaslahatan, harus mendapat keizinan dari imam, namun sifatnya masih global belum sampai pada hal aturan teknis dan batas waktu yang ditentukan adalah tiga tahun. Sementara UUPA, menyebutkan bahwa hak pakai atas tanah berlaku pada tanah milik negara, dan penggunaan harus ada izin dari pemerintah, namun aturan yang diterapkan lebih detail daripada hukum Islam karena sudah menyangkut pada hal teknis. dan sudah mengatur sampai ke wilayah teknis, namun UUPA tidak memberikan ukuran yang jelas dalam peraturannya mengenai batas waktu penelantaran tanah. Namun pada dasarnya tujuan dari keduanya sama yaitu demi kepentingan sosial.

B. Saran-saran

Seiring dengan laju pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin besar sedangkan jumlah tanah tidak bertambah, maka tanah mulai diperjualbelikan. Ada penawaran dan permintaan. Konsep kepemilikan tanah harus segera berubah dari konsep *land as commodity* menjadi konsep *land as property*. Jual-beli tanah tersebut kemudian menimbulkan polarisasi kepemilikan tanah. Konsep kepemilikan tanah dari segi hak atas tanahpun juga

mengalami perubahan. Semula hak atas tanah bersifat mutlak, pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan, tidak menggunakan bahkan menyalahgunakan dan merusak. Terjadinya polarisasi kepemilikan tanah dan pemilikan tanah dengan hak yang mutlak tersebut berpotensi untuk menghambat jalannya pembangunan.

Agar pembangunan berjalan lancar, pemerintah perlu mengatur dan mengendalikan pemilikan dengan mengadakan pembatasan-pembatasan terhadap fungsi dan hak atas tanah antara lain ada larangan luas tanah sawah yang dimiliki seseorang melebihi luas maksimum yang ditentukan, larangan pembangunan perumahan diatas tanah beririgasi teknis atau tanah subur. Dari segi penggunaan hak atas tanahpun dibatasi. Seseorang pemegang hak milik atas tanah dapat menikmati dan berbuat bebas terhadap tanahnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang serta tidak mengganggu hak orang lain. Bahkan hak itu dapat dicabut demi kepentingan umum. Pada keadaan demikian Konsep kepemilikan tanah berubah dari *land as property* menjadi *land as sosial property*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005.

B. Hadis

Al-Bukhâri, Abû Abdullâh Muhammad bin Ismâil. *Matn Masykul al-Bukhâri*. Beirut: Dâr al-Fikr, 1995.

Al-Azdi, Abu Dâud Sulaimân bin al-Asy'as al-Sjastani. *Sunan Abu Dâud*. Beirut: Dâr al-Fikr, t.th..

At-Turmuzi, Muhammad bin Isa Abu Isa *Sunan al-Turmuzi*. Beirut: Dâr Ihya al-Turas al-'Arabiy, t.th.

C. Fiqh atau Ushul Fiqh

Abduh, Isa & Yahya, Ahmad Ismail, *Al-Milkiyah fi al-Islam*, Kairo: Darul Ma'arif, t.t.

Abdul Ghani, Muhammad *Al-'Adalah fi an-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam*, t.tp: t.p, t.t.

Azdi, Imam Abi Dawud Sulaiman ibn al-Asy'as as-Sajastani, Al-, *Sunan Abi Dawud*, ttp.: Dar al-Fikr, t.t.

Ghadiy, Yasin al. *al-Amwal wa al-Amlak al-'Ammah fi al-Islam*, Mu`tah: Mu`assasah Ram, 1994.

Husaini, Taqiyuddin Abu Bakr Muhammad, Al-, *Kifayat al-Akhyar, juz I*, Semarang: Toha Pub, t.t.

Khalidi, Muhammad 'Abdul 'Aziz, Al-, *Hawasy as-Syarwani wa ibn Qasim al-Badi 'ala Tuhfah al-Muhtaj bi Syarh al-Minhajj, juz VIII*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah t.th.

Khatib, Muhammad al-Syarbaini, Al-, *al-Iqna' fi halI al-Alfaz Abi Syuja'*, Dar al-Ihya al-Kutub al-'Arabiyah, t.t.

Maliki, Abdurrahman, Al-, *As-Siyasah al-Iqtisadiyah al-Mutsla* t.tp: Hizbut Tahrir, 1963.

- Maqdisi, Abu Muhammad Abdullah ibn Qudamah, Al-, *al-Kafi fi Fiqh al-Imam Ahmad bin Hanbal*, Beirut: al-Maktabul Islami, 1988
- Nabhani, Taqiyuddin, An-, *Al-Syakhshiyah al-Islamiyah*, Beirut: Darul Ummah, 2003.
- _____, *An-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam*, Beirut: Darul Ummah, 2004.
- Nawawi, Abu Zakariya Yahya, bin Syaraf, An-, *Minhaj at-Talibin, Juz 3*, Beirut: Dar al-Fikr, t.t.
- Qulyuby Syihab ad-Din, Al-, wa 'Umaimah, *Qalyubi wa 'Umaimh*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Arabiyah, t.t.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh as-Sunnah*, cet. ke-4, Beirut: Dar al-Fikr, 1403H/1983M
- Salam, Abu Ubaid al-Qasim Ibnu, *Kitab al-Amwal*, Beirut: Dar al Fikr, 1408 H/1988 M.
- Shiddieqy, Hasbi, As-, *Pengantar Fiqah Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Syarifuddin, Amir *Ushul Fiqh*, Jakarta: Logos Wacana, 1997.
- Zallum, Abdul Qadim, *al-Amwal fi Daulah al-Khilafah*, Beirut: Darul Ummah, 2004.
- Zuhaili, Wahbah, Az-, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Jilid V, Damaskus: Dar al-Fikr, 1985 M.

D. Lain-lain

- Abdullah, "Tata cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam", *Skripsi*, tidak diterbitkan, Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2001.
- Algoud, Lativa M., & Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah*, Terj. Burhan W. Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2003.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalah, Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Buku Pertanahan dalam Era Pembangunan di Indonesia, Jakarta: Departemen Penerangan, 1982

- Dahalan, Abdul Aziz, dkk., ed. *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet.1, Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 1997.
- Hamid, Zahri, *Harta dan Milik dalam Hukum Islam*, cet. ke-1, Yogyakarta: Bina Usaha, 1995.
- Hanafi, Hasan, "Pandangan Agama Tentang Tanah suatu Pendekatan Islam," dalam *Prisma*, No. 4, April 1984
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid. I: Hukum Tanah Nasional, cet. ke-8 (ed. Revisi), Jakarta: Djambatan, 1999
- Hasan, H.M. Thalchah, "Fiqh Pertanahan," dalam Masdar F. Mas'udi (ed.), *Teologi Tanah*, cet. ke-1, Jakarta: P3M, 1994.
- Hasan, H.M. Thalchah, "Pertanahan dan Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia yang Berkeadilan dan Berkelanjutan," dalam Brahmana dan Hasan Basri Nata Manggala, *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Tekis, Agama dan Budaya*, cet. ke-1, Bandung: Mandar Maju, 2002.
- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002
- Jawi, M. Shiddiq, Al-, "Hukum Pertanahan Menurut Islam" dalam <http://penghianatkapitalis.blogspot.com>.
- Jurnal Gerbang, Vol. 05, No. 02, 1999
- Llewellyn, Othman Abdurrahman "Disiplin Dasar Hukum Lingkungan Islami" dalam *Menanam Sebelum Kiamat, Ekologi, dan Gerakan Lingkungan Hidup*, Fachruddin Mangunjya, dkk. ed., Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007.
- Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- Mahfud MD, Moh., *Konfigurasi Politik dan Karakter Produk Hukum*, merupakan ringkasan disertasi penulis yang dipertahankan di depan Sidang Senat Terbuka Universitas Gadjah Mada (UGM) Yogyakarta, 25 Juni 1993, juga tulisan ini pernah dimuat dalam Majalah Prisma No.7 – 1995, yang diterbitkan oleh LP3ES, Jakarta.
- Mannan, Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.

- Marzuki, Suparman “Konflik Tanah di Indonesia”, dalam *Makalah Workshop Hasil Penelitian di Tiga Wilayah*, diadakan di Lombok, 21 - 23 Oktober 2008, yang diselenggarakan oleh PUSHAM-UII dan Norsk Senter for Mennekerettigheter Norwwegian Centre for Human Rights.
- Mas’udi, Masdar F., (ed.), *Teologi Tanah*, cet. ke-1, Jakarta: P3M, 1994.
- Med Nurhindarno, “Tanah Pertanian dalam Politik Ekonomi Islam”, dalam <http://iqtishadi.wordpress.com>.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunia, 1988.
- Mulyadi, Kartini, dan Gunawan Wijaya, *Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Mustofa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perpektif*, Bndung: Remaja Rosdakarya: 1988.
- Nusantara, Abdul Hakim G., “Kebijakan Pertanahan dalam Pembangunan Indonesia,” dalam Masdar F. Mas’udi (ed.), *Teologi Tanah*, Jakarta: P3M, 1994.
- Parlindungan, Chalisah, “Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no. 36 tahun 1998 dan Permasalahan-Permasalahan yang Terdapat di Lapangan” dalam © 2003 Digitized by USU digital library.
- Qal’ahji, Muhammad Rawwas, *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khatab*, penerjemah M. Abdul Mujieb AS (et.al), cet. ke-1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999.
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, cet. ke-2 (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2002.
- Rakhmawati, Dian, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemilikan Tanah Melalui Transmigrasi di Indonesia,” *Skripsi*, tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2002.
- Saha, M. Ishom el. “Islam, Ekonomi Kebangsaan, Dan Kapitalisme Global Dalam Wacana Reforma Agraria” dalam *al-Qala>m*, Val. 24 NO 2 edisi Mei-Agustus 2007.
- Salasal, Siti Mariam Malinumbay S., “The Concept of Land Ownership: Islamic Perspective”, dalam *Buletin Geoinformasi*, Jilid. 2 No.2, ms. 285 -304, Penerbitan Akademik Fakultas Kejuruteraan & Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai Desember, 1998.

- Samuelson, Paul A., dan William D. Nordhaus, *Makroekonomi* (terj.), edisi ke-14, Jakarta: Erlangga, 1999.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, cet. ke-3, Jakarta: Prenada Media, 2007.
- _____, *Hukum Agraria dan Hak-hak Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2007.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- Shadr, Muhammad Baqir, As-, *Buku Induk Ekonomi Islam; Iqtisaduna*, terj. Yudi, Jakarta: Zahra, 2008.
- Siregar, Rosnani, “Mengelola Lahan Tidur *Ihya’ al-Maut*: Analisis Komperatif Hukum Islam dengan UUPA dalam Hal Kepemilikan Tanah” dalam *Analytica Islamica*, Vol. 9, No. 1, 2007.
- Siregar, Tampil Anshari, *Pendalaman Lanjutan Undang-undang Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa, 2008.
- Soimin, Soeharyono, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi II, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sumardjono, Maria S.W. “Reformasi Hukum Pertanahan”, *Makalah*, disampaikan pada Pertemuan Ilmiah “Pembangunan Desa dan Masalah Pertanahan”, diselenggarakan oleh PAU Studi sosial UGM, pada tanggal 13-15 Februari 1990 (*unpublished*).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. ke-1, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Tanah dalam Dimensi Pertanahan (UUPA)” dalam <http://www.ruangmuslim.com/blog-ruangmuslimers/19-umum/2841-.html>
- Umar, Nasaruddin, “Kunci Sukses Manusia Sebagai Khalifah” dalam <http://www.psq.or.id/artikel>
- Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Zein, Ramli, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, cet. ke-1, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1995.



Lampiran-Lampiran

DAFTAR TERJEMAHAN

TERJEMAH AYAT	SURAT	HALAMAN
<i>Dialah Yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebahagian dari rezki-Nya. Dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan</i>	QS. Al-Mulk [67] :15	36
<i>“Dan Milik Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi, dan (pengetahuan) Allah meliputi segala sesuatu”</i>	QS. An-Nisa’ [4] : 126	36
<i>“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).</i>	QS. An-Nur [24] : 42	39
<i>“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”</i>	Al-Hadid [57] : 2	39
<i>“Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”</i>	Al-Hadid [57] : 7	40
<i>Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum.”</i>	QS Al-Kahfi [18] : 26	41
<i>“Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya”</i>	HR Ahmad	50
<i>Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.</i>	Al-Jumua’ah [62]: 10	66
<i>Mahumud bin Ghailan telah menceritakan kepada kami, Abu Daud telah menceritakan kepada kami, Syu’bah telah menceritakan kepada kami, dari Simak berkata saya mendengar Alqamah bin Wail menceritakan dari Ayahnya bahwa Rasulullah telah menetapkan sebidang tanah di Hadramaut (Yaman) untuk Wail bin Hujr dan mengirim Muawiyah untuk menentukannya.</i>	HR. Tirmizi, no. 1302	75
<i>Husain bin Ali telah menceritakan kepada kami, Yahya telah menceritakan kepada kami, Abu Bakar bin Iyasy telah menceritakan kepada kami, dari Hisyam bin Urwah dari Ayahnya dari Asma’ binti Abu Bakar bahwa rasulullah telah memberikan sebidang tanah kepada Zubair bin Awwam.</i>	Abu Daud. 2667	76

CURRICULUM VITAE

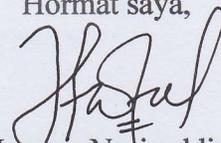
Dengan mengharap Ridho Allah SWT, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama Lengkap : Hamam Nasiruddin
2. Tempat/Tgl. Lahir : Cirebon / 13 Januari 1986
3. Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Perbandingan Mazhab dan Hukum
4. NIM : 05360067
5. Alamat Asal : Desa. Panguragan Kulon, Kec. Panguragan, Kab. Cirebon, Jawa Barat
6. Pendidikan Formal
 - a. SD/MI : SD Negeri III Kali Wadas Lulus 1999
 - b. SMP/MTs : MTs Sunan Pandan Aran Lulus 2002
 - c. SMA/MA : MA HM. Tri Bhakti Lulus 2005
 - d. PT : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
7. Nama Orang Tua
 - a. Ayah : H. Sanuri
 - b. Ibu : Hj. Maemunah

Demikianlah Daftar Riwayat Hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 16 Juni 2011

Hormat saya,



Hamam Nasiruddin
NIM. 05360067