BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara kepulauan terbesar di dunia adalah salah satunya negara Republik Indonesia, yang memiliki luas wilayah sebesar 1,904,569, km^2 dengan jumlah pulau sebanyak 17,508 pulau. Dan juga memiliki jumlah penduduk sebanyak 253,609,643 jiwa (data juli 2014), serta memiliki garis pantai sepanjang 54,716 km.[1]

Sedangkan menurut data dari *The Pew Forum on Religion & Public Life*, bahwa Indonesia merupakan negara yang terletak di benua Asia sebelah tenggara. Meskipun jauh dari negara asal Agama Islam, namun penduduk yang menganut Agama Islam di Indonesia sangatlah besar, yaitu sekitar 12,7 persen dari total Muslim dunia. Pada tahun 2010, penganut Islam di Indonesia sekitar 205 juta jiwa atau 88,1 persen dari jumlah penduduk.[2] Dan wilayah perairan Indonesia lebih luas dibandingkan luas daratannya, luas daratannya hanyalah sepertiga dari luas lautnya. Meskipun luas daratan jauh sekali luasnya dibandingkan dengan luas perairannya, daratan memegang peranan yang sangat penting karena sebagian besar aktivitas penduduknya dilakukan di daratan atau lebih tepatnya bisa dikatakan di atas tanah.

Tanah adalah hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga. Barang siapa menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan. Tanah adalah sesuatu yang unik, bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan. Tanah bukanlah sekedar tanah belaka atau kebutuhan yang turun temurun tetapi lebih dari sekedar gumpalan tanah, tambang, mineral di bawahnya, dan bangunan-

[1] http://ilmupengetahuanumum.com/10-negara-kepulauan-terbesar-di-dunia/. Diakses pada tanggal 16 januari 2017, 15.02, di Perpustakaan Pusat UII Yogyakarta.

[2] http://blog.anashir.com/2012/05/negara-dengan-jumlah-penduduk-muslim-terbesar.html. Diakses pada tanggal 16 januari 2017, 15.30, di Perpustakaan Pusat UII Yogyakarta.

bangunan yang berdiri di permukaannya. Tanah memiliki nilai yang sangat strategis bagi kehidupan manusia. Oleh karena tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia, maka diperlukan tata kelola mengenai pemanfaatan, penggunaan, pengelolaan tanah untuk kepentingan kesejahteraan manusia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.[3]

Kebutuhan akan tanah tidak hanya di sektor pertanian dan pemukiman saja namun juga untuk mendirikan kompleks peristirahatan, infrastruktur perkantoran, yayasan pendidikan, perkebunan hutan komersial, pabrik dan semacamnya, dimana hal ini jelas sangat membutuhkan tanah yang luas. Kebutuhan akan tanah meningkat seiring dengan perkembangan pembangunan baik di sektor ekonomi, pendidikan, pemerintah, agama dan lain-lain. Kebutuhan tanah yang semakin meningkat tiap tahunnya membuat perlu adanya pengaturan dan pengawasan yang lebih dari pemerintah. Karena semakin lama semakin banyak manusia yang menggunakan tanah maka hak-hak kepemilikan tanah di negeri ini juga bertambah komplek dan beragam.[4]

Kepemilikan tanah itu sendiri ada yang atas nama perorangan ataupun kelompok, baik swasta ataupun pemerintah. Dalam prakteknya ada pihak yang mempunyai begitu banyak tanah bahkan sampai ke berbagai wilayah di Indonesia, namun ada juga pihak yang tidak memiliki tanah sama sekali. Bahkan banyak pula petani di negara ini yang tidak mempunyai tanah padahal pekerjaannya adalah bertani. Saat ini lahan-lahan pertanianpun sudah mulai berkurang dan berubah menjadi pemukiman ataupun gedung-gedung

---

[3] Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan.* edisi pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013, hlm. 1.

[4] Yunita Nurchasanah, (*Pembatasan Kepemilikan Tanah Dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syari'ah),* UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

pusat perbelanjaan dan hiburan.[5]

Hubungan antara manusia dan benda miliknya adalah hubungan antara pemilik dan yang dimiliki, yang dalam Fikih Islam disebut hubungan *malikiyah* dilihat dari orangnya, atau hubungan *mamlukiyah* dilihat dari bendanya. Meskipun segala macam benda mempunyai sifat dapat dimiliki, dilihat dari boleh tidaknya benda itu dimiliki, terdapat tiga macam benda, yaitu:

1. Benda yang sama sekali tidak boleh diserahkan menjadi milik perorangan.
2. Benda yang pada dasarnya tidak dapat menjadi milik perorangan, tetapi dimungkinkan untuk dimiliki apabila terdapat sebab-sebab yang dibenarkan syarak.
3. Benda yang sewaktu-waktu menjadi milik perorangan.[6]

Sedangkan dalam Islam menetapkan ciri-ciri yang sah untuk memperoleh hak milik sempurna dan hak milik tidak sempurna, yaitu:

Ciri-Ciri hak milik sempurna adalah:

a. Tidak dibatasi dengan waktu tertentu.
b. Pemilik mempunyai kebebasan menggunakan, memungut hasil dan melakukan tindakan-tindakan terhadap benda miliknya, sesuai dengan keinginannya.[7]

Islam mengajarkan bahwa hak milik berfungsi sosial. Hal ini berarti bahwa kepentingan orang lain harus menjadi perhatian pemilik benda. Orang tidak mempunyai hak mutlak bertindak terhadap benda miliknya dengan mengabaikan kepentingan orang lain. Kecuali itu, apabila kepentingan umum memerlukan, penguasa dapat melakukan pencabutan terhadap milik perorangan dengan penggantian yang seimbang.[8]

---

[5] *Ibid.*

[6] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam),* UII Press, edisi revisi, yogyakarta, 2000, hlm. 46.

[7] *Ibid.* hlm. 48.

[8] *Ibid.* hlm. 49.

Ciri-Ciri hak milik tidak Sempurna adalah:

a. Hak milik atas zat benda saja (raqabah), tanpa manfaatnya.
b. Hak milik atas manfaat atau mengambil manfaat benda dalam sifat perorangan.
c. Hak mengambil manfaat benda dalam sifat kebendaannya, yaitu yang disebut hak-hak kebedaan.[9]

Masalah pertanahan dalam tatanan hukum agraria di Indonesia dapat dilihat dari segi masa berlakunya, dibagi menjadi dua yaitu Hukum Agraria Kolonial dan Hukum Agraria Nasional. Hukum Agraria Kolonial berlaku sebelum Indonesia merdeka bahkan berlaku sebelum diundangkannya UUPA, sedangkan Hukum Agraria Nasional berlaku setelah Indonesia merdeka tepatnya setelah diundangkannya UUPA, yaitu pada tanggal 24 September 1960.[10]

UUPA, adalah sebutan yang sudah umum digunakan dalam dunia hukum di Indonesia untuk menyebutkan undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia yaitu undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA. Undang-undang tersebut mengatur segala aspek yang berkaitan dengan peraturan pertanahan di Indonesia. Pertanahan dalam UUPA disebut dengan istilah agraria, dalam bahasa latin kata agraria berasal dari kata *ager* dan *agrarius*. Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan *agrarius* berarti "perladangan, persawahan, pertanian". Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, *agraria* berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.[11] Dalam UUPA disebutkan bahwa agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 1 ayat (2)).

Pada era penjajahan ialah pada masa kependudukan Belanda di

---

[9] *Ibid.*

[10] Urip Santoso, *Hukum Agraria (kajian komprehensif),* Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 13.

[11] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya),* jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 4.

Indonesia dalam kasus pertanahan merupakan sesuatu hal sering kali terjadi, Herman Willem Daendles yang menjabat sebagai Gubernur pada waktu itu membuat kebijakan tentang menjual tanah-tanah rakyat Indonesia kepada orang-orang Cina, Arab, maupun bangsa Belanda sendiri. Tanah-tanah yang dijual itu dikenal dengan sebutan tanah partikelir. Tanah partikelir adalah tanah *eigendom* yang memiliki sifat dan corak istimewa. Yang membedakan dengan tanah *eigendom* lainnya ialah adanya hak-hak pada pemiliknya yang bersifat kenegaraan yang disebut *landheerlijke rechten* atau hak pertuanan.[12] Dalam hal ini, sangat merugikan rakyat dan bangsa Indonesia.

Sebagaimana kita ketahui saat ini, Indonesia sudah merdeka tapi kasus tentang pertanahan masih sering kali terjadi bahkan sampai menimbulkan persengketaan yang cukup berat dan panjang. Dari sekian banyak kasus yang telah diselesaikan ada pula kasus-kasus yang dalam penyelesaiannya tidak berjalan dengan baik karena terdapat unsur ketidak adilan yang mana hal ini melatar belakangi berbagai unjuk rasa dan protes khususnya dalam kasus-kasus tanah pertanian.

Berapa contoh kasus tentang gerakan masyarakat untuk menuntut hak atas tanah, yang dikabarkan sebagai berikut: Di Daerah Telukjambe, Karawang, Jawa Barat. Masyarakat Telukjambe mengklaim bahwa hak tanah mereka seluas 350 Ha dirampas properti Raksana Agung Podomoro Land (1991-2016); Ikmal Jaya selaku mantan Walikota Tegal, diduga melakukan mark up dalam pelaksanaan tukar guling tanah Pemkot Tegal dengan CV Tri Daya Pratama di Bokong Semar Tegal. Meski kasusnya lokal, namun potensi kerugian negara akibat kasus ini mencapai Rp. 8 miliar. (2012); Warga Teluk Jambe dengan PT. SAMP mengenai sengketa tanah 350 hektar di desa Margamulya, Wanakerta, dan Wanasari, Teluk Jambe, Karawang, Jawa Barat. (2011); PT Hardaya Inti Plantation (HIP) membantah tuduhan yang menyebut perusahaan milik Hartati Murdaya itu telah menyerobot lahan petani setempat untuk dijadikan lahan perkebunan sawit di Buol, Sulawesi Tengah. (2012); Presiden Susilo Bambang

[12] Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 15.

Yudhoyono (SBY) mengatakan, isu lain yang selalu berkembang terkait sengketa tanah adalah terjadinya kekerasan horizontal atau bentrokan di lapangan. Akibat tak tuntasnya persoalan, negara kerap disalahkan lantaran melakukan pembiaran. (2012). dll.[13]

Dalam hal ini merupakan tindakan yang mengakibatkan krisisnya ekonomi negara, yang kemudian berhimbas pada krisis pangan tiap Daerah-Daerah, banyak tuntutan korupsi, ketidak adilan dalam pembayaran tanah yang diserahkan dan peran meliter terhadap pengambilan tanah adalah mengawasi serta menjaga perbatasan negara, namun selalu menjadi kegelisahan yang berhubungan dengan sengketa Agraria yang belum terpecahkan diseluruh negeri. Maka penguasaan hak atas tanah di Indonesia mempunyai beberapa tingkatan, dalam hal ini telah diatur dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak menguasai negara atas tanah.
3. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat.
4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
    a. Hak-Hak atas tanah.
    b. Wakaf tanah Hak Milik.
    c. Hak Tanggungan.
    d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.[14]

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA. Maka penguasaan atas tanah ini perlu adanya aturan dan pembatasan, sehingga tidak merugikan

[13] http://nasional.sindonews.com/topic/942/sengketa-tanah/26. Diakses pada tanggal 17 januari 2017, 19.00, di Perpustakaan Pusat UII Yogyakarta.

[14] Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 77.

kepentingan para petani dan masyarakat.[15]

Pembatasan kepemilikan atas tanah, telah diatur dalam UUPA pada Pasal 7 dan 17. Dalam Pasal 7 disebutkan, bahwa penguasaan atas tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, agar tidak merugikan kepentingan umum. Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 17 UUPA bahwa pembatasan kepemilikan atas tanah itu berlaku untuk keluarga maupun badan hukum. Dan UUPA itu berlaku di seluruh wilayah Indonesia yang mana masyarakat Indonesia sebagian besar adalah beragama Islam. Dalam Islam sendiri hak-hak tiap-tiap individu itu sangat dihargai begitu pula hak-hak umum. Islam pun mengakui adanya hak milik baik yang bersifat individu maupun kelompok namun masalah tentang pembatasan kepemilikan tanah ini tidak disebutkan secara gamblang dalam Islam. Meskipun demikian dalam Islam dijelaskan bahwa sesungguhnya segala sesuatu yang ada di bumi ini adalah milik Allah. Jadi manusia tidaklah memiliki harta benda di dunia ini secara mutlak.[16]

Sebagaimana yang telah disampaikan diatas, bahwa pengaturan kepemilikan atas tanah di Indonesia, disebutkan dalam UUPA ada pembatasan kepemilikan atas tanah sedangkan dalam hukum Islam sama sekali tidak disebutkan secara khusus mengenai pembatasan kepemilikan harta benda dan tanah. Oleh sebab itu, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih dalam terkait dengan kebijakan pemerintah tentang pembatasan hak atas kepemilikan tanah dalam UUPA, apakah kebijakan itu benar-benar memberikan kontribusi yang positif atau sebaliknya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan permasalaan ini sebagai berikut:

Bagaimana konsep pembatasan hak atas kepemilikan tanah dalam UUPA perspektif hukum Islam ?

---

[15] *Ibid.*

[16] Yunita Nurchasanah, *op.cit.*, hlm. 6-7.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan di atas, ada beberapa tujuan yang dapat dicapai dari penelitian ini :

1. Untuk dapat memberikan solusi dari masalah-masalah pertanahan dan hak atas kepemilikan tanah di tanah air yang tidak ada hentinya terjadi disekeliling kita.
2. Untuk memberikan sumbangan pemekiran pada perkembangan Ilmu hukum Islam, dalam hal pembatasan hak atas kepemilikan tanah.
3. Untuk menambah wawasan kaum Intelektual bagi umat manusia di Indonesia, terkhusus dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada masyarakat mengenai pembatasan hak atas kepemilikan tanah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak:

1. Penelitian ini dapat dijadikan solusi untuk menyikapi dari masalah-masalah pertanahan dan hak atas kepemilikan tanah di Indonesia.
2. Penelitian ini dapat dijadikan suatu pemikiran baru pada perkembangan Ilmu hukum Islam, dalam hal pembatasan hak atas kepemilikan tanah di Indonesia.
3. Bertambahnya wawasan kaum Intelektual, umat manusia di Indonesia. Khususnya dalam menyelesaikan permasalahan masyarakat mengenai batasan hak atas kepemilikan tanah.
4. Hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak atau elemen yang berkepentingan dan sebagai salah satu referensi untuk para peneliti dibidang pertanahan (Agraria) selanjutnya.

E. Telaah Pustaka (literature review)

Pembahasan telaah pustaka ini adalah salah satu cara untuk beretika ilmiah yang mana dapat memberikan suatu kejelasan dalam informasi yang sedang dikaji dan diteliti serta dapat diperoleh kepastian, keaslian tema yang dibahas secara spesifikasi kajiannya. Oleh sebab itu penyusun menalaah beberapa karya yang dianggap memiliki kesamaan atau setema dengan kajian skripsi ini. Adapun buku yang membahas mengenai seputar pertanahan yaitu :

1. Boedi Harsono. Dalam karyanya yang berjudul *"HUKUM AGRARIA INDONESIA" (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Buku ini menguraikan tentang Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga diperjelas dengan adanya Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang undang-undang landreform Indonesia.[17]
2. Irawan Soerodjo. Dalam karyanya yang berjudul *"Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia"* buku ini menguraikan tentang pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mengkonstatir suatu perbuatan hukum atas tanah antara pihak-pihak ke dalam akta. Substansi akta pejabat pembuat akta tanah adalah merupakan alat bukti yang menjamin kebenaran suatu transaksi atas tanah yaitu baik kebenaran tanggal maupun atas subyek hukumnya. Kemudian sejarah perkembangan pendaftaran tanah dari masa kolonial sampai diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dievaluasi dan dianalisis dalam beberapa pendekatan dan periodisasi. Dan kepemilikan subyek hukum atas suatu bidang tanah yang dapat dibuktikan dengan sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang diterbitkan oleh kantor pertanahan serta timbulnya ketidak pastian hukum pertanahan antara lain adalah disebabkan karena adanya dis-sinkronisasi baik secara vertikal maupun horisontal serta ketidak pastian prosedur hukum.[18]
3. Samun Ismaya. Dalam karyanya yang berjudul *"Hukum Administrasi Pertanahan"* buku ini menguraikan tentang hukum yang berkaitan dengan regulasi dalam bidang penatagunaan tanah, pendaftaran tanah, pengurusan hak atas tanah, serta *land-reform*, juga berbagai kebijakan di bidang

---

[17] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya).* Edisi revisi., cet. 11. Jakarta: Djambatan, 2007.

[18] Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Cet. 1. Surabaya: Arkola Surabaya, 2003.

pertanahan. Aspek regulasi di bidang pertanahan ini menjadi penting dalam rangka pelaksanaan tugas negara sebagai lembaga yang memiliki kewenangan di bidang pengurusan sumber daya alam, khususnya tanah dengan hak menguasainya.[19]

4. Supriadi. Dalam karyanya yang berjudul *"HUKUM AGRARIA"* buku ini menguraikan tentang hukum agraria secara berurutan dan lengkap. Selain mempelajari secara umum asas, teori, definisi, dan sejarah pengaturan hukum agraria di Indonesia, dibahas hal-hal yang mendasar mengenai kebijakan pengadaan tanah untuk membangun kepentingan umum sebagai peranti lunak dalam mengatasi ketimpangan antara kepentingan pembangunan nasional dan kepentingan masyarakat sebagai pemilik tanah.[20]
5. Urip Santoso. Dalam karyanya yang berjudul *"HUKUM AGRARIA" (Kajian Komprehensif)* buku ini menguraikan tentang Hukum Agraria yang berlaku pada masa penjajahan Belanda hingga berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksaannya. Ditulis secara komprehensif berdasarkan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).[21]
6. Boedi Harsono. Dalam karyanya yang berjudul *"HUKUM AGRARIA INDONESIA" (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah),* edisi 2008/cetakan ke-19. Buku ini menguraikan tentang putusan-putusan Mahkamah Konstitusi RI untuk kepentingan para pihak yang memerhatikan hukum tanah nasional, dan juga para calon penanam modal. Berdasarkan

[19] Samun Ismaya. *Hukum Administrasi Pertanahan.* Edisi pertama., cet. 1. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.

[20] Supriadi. *Hukum Agraria.* Edisi pertama., cet. 5. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

[21] Urip Santoso. *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif).* Edisi pertama., cet. 1. Jakarta: Kencana, 2012.

kesepakatan atau keputusan Mahkamah Konstitusi RI, maka perlu dijadikan dasar acuan dalam menyelesaikan persengketaan tanah.[22]

7. M. Arba. Dalam karyanya yang berjudul *"HUKUM AGRARIA INDONESIA"* buku ini menguraikan tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bertujuan melakukan perombakan dan pembaruan hukum Agraria lama dengan meletakkan dasar-dasar hukum bagi kesatuan dan kesederhanaan hukum Agraria Nasional, serta untuk kepastian hukum dan hak. Buku ini juga memuat materi konsepsi, dasar hukum, tujuan hukum Agraria, sejarah penyusunan hukum Agraria, Hukum Agraria Nasional, Hak Landreform, dan hak Tanggungan Atas Tanah.[23]
8. Ahmad Azhar Basyir. Dalam karyanya yang berjudul *"Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)"* buku ini menguraikan tentang Hukum Islam, dalam hal ini sering digunakan sehari-hari, istilah *Syariah Islamiah* dan *Fikih Islam* untuk menunjukkan kepada ajaran Islam yang menyangkut aspek hukum. Maka kedua istilah tersebut tidak dibedakan pengertiannya, padahal jika diperhatikan dari segi bahasanya, antara *Syariah* dan *Fikih* terdapat perbedaan isi. Karena perlu ditegaskan lebih dulu, mana yang tepat di antara kedua istilah tersebut untuk menunjuk arti *Hukum Islam.* Sedangkan sumber Hukum Islam adalah Al-Qur'an dan Al-Hadist. Adapun hal-hal yang tidak ditentukan dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist dapat diperoleh ketentuannya dengan menggunakan pikiran (*ra'yu*). Bekerjanya pikiran untuk memperoleh ketentuan-ketentuan hukum itu disebut *ijtihad*.[24]
9. Yunita Nurchasanah, dalam karyanya yang berjudul (*Pembatasan Kepemilikan Tanah Dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-*

---

[22] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah).* Edisi revisi. cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2008.

[23] M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia.* Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

[24] Ahmad Azhar Basyir. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam).* Edisi revisi. Yogyakarta: UII Press, 2000.

Syari'ah), skripsi ini menguraikan tentang konsep kepemilikan tanah dalam Islam sama dengan konsep kepemilikan harta. Islam mengakui akan adanya kepemilikan individu, dan melindunginya, kemudian pembatasan kepemilikan tanah dalam UUPA itu sejalan dengan maqashid Asy-Syariah. Yang mana tujuan pembatasan kepemilikan tanah ini pada dasarnya adalah sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.[25]

10. G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, A. Setiady, dalam karyanya yang berjudul *"HUKUM TANAH (Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah),* buku ini menguraikan tentang tanah merupakan faktor utama bagi kehidupan manusia, dan juga kehati-hatian dalam pendayagunaan tanah. Monopoli, diviasi, pragmentasi, dan konsolidasi tanah pertanian serta peran UUPA dalam memperlancar usaha rangkap pada tanah pertanian. Maka dijadikan UUPA sebagai hukum pertanahan penunjang keberhasilan pembangunan.[26]

F. Landasan Teori

Sejak Indonesia belum merdeka, tepatnya pada masa penjajahan, bahkan Indonesia pun saat ini telah merdeka, yang terdiri dari berbagai macam budaya-budaya, kerajaan-kerajaan yang terpisah dan memiliki pemerintah sendiri-sendiri tapi masalah pertanahan sudah sering kali terjadi. Meskipun saat ini, adanya hukum yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia, akan tetapi masih banyak kasus-kasus tanah yang belum terselesaikan dan setiap tahunnya terus bertambah. Maka ada beberapa hal yang dapat dijadikan bahasan mengenai pertanahan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, adalah sebagai berikut:

---

[25] Yunita Nurchasanah. *Pembatasan Kepemilikan Tanah Dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syari'ah.* Skripsi. Yogyakarta: UIN Suka, 2013.

[26] G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, A. Setiady. *Hukum Tanah (Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah).* Cet. 1. Jakarta: PT. Bina Aksara, 1985.

1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan pengertian tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi. Pengertian tanah ini telah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: "*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 lain serta badan-badan hukum".*[27] Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.[28]

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.[29]

Istilah tanah juga berasal dari kata *Land* atau *ground, Soil* dan *earth*, (bahasa Inggris). Sementara itu, dalam bahasa Belanda disebutkan dengan *aarde* atau *grondgebied* atau *land.* Dalam Hukum Kebiasaan Inggris, pengertian tanah adalah permukaan bumi, bebatuan yang berada di bawah tanah atau di atas permukaan, di dalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada di atasnya. [30] Martin Dixon, memberikan pengertian tanah adalah baik aspek fisik dan hak-hak pemiliknya atau orang lain dapat menikmati atau lebih dari itu. Pengertian

---

[27] Pasal 4 UUPA.

[28] Supriady. *Hukum Agraria.* Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 3.

[29] M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia.* Cet. 1 Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 7.

[30] *Ibid.* hlm. 8

tanah dalam konsep ini, meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah, baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terdapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain.[31]

Maria R. Ruwiastuti, juga memberikan pengertian tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan.[32]

Menurut istilah Hukum Islam (Fikih Islam), benda adalah segala sesuatu yang mungkin dimiliki seseorang dan dapat diambil manfaatnya dengan jalan biasa. Maka segala sesuatu yang telah menjadi milik seseorang, baik berupa tanah, barang-barang, binatang, perhiasan, uang dan sebagainya termasuk benda. Demikian pula segala sesuatu yang belum secara riil menjadi milik seseorang, tetapi ada kemungkinan dimiliki dan akan dapat diambil manfaatnya dengan jalan biasa, bukan karena darurat, termasuk benda. Misalnya garam di laut, asam di gunung, burung di udara, pasir di kali, binatang di hutan, dan sebagainya.[33] Maka dengan adanya pengertian ini, yang disebut cahaya, panas matahari dan udara, tidak akan mungkin menjadi milik seseorang. Sebab itu, bukan termasuk benda. Walaupun manfaatnya besar bagi kehidupan manusia.

2. Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata dari "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk

---

[31] *Ibid.*

[32] *Ibid.* hlm. 9.

[33] Ahmad Azhar Basyir, *op.cit.*, hlm. 41.

kepentingan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan bagi kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.[34]

Hak-Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: *"Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum".*[35] Adapun macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut, telah diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA. Hak-Hak atas tanah dimaksud adalah sebagai berikut:

a. Hak-Hak Atas Tanah yang Bersifat Primer.

   Adapun hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang terdiri dari:

   1) Hak milik,
   2) Hak guna usaha,
   3) Hak guna bangunan,
   4) Hak pakai,
   5) Hak sewa,
   6) Hak membuka tanah (pengelolaan),
   7) Hak memungut hasil hutan,
   8) Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53.[36]

b. Hak-Hak Atas Tanah yang Bersifat Sekunder.

   Hak-Hak yang bersifat sementara ini diatur dalam pasal 53 UUPA, yaitu terdiri dari:

   1) Hak gadai tanah,
   2) Hak usaha bagi hasil,
   3) Hak sewa tanah pertanian,

---

[34] M. Arba, *op.cit.*, hlm. 11.

[35] *Ibid.* hlm. 96.

[36] *Ibid.* hlm. 97.

4) Hak menumpang.[37]

Dalam Hukum Islam (*Hukum Muamalat*) juga telah diatur mengenai Hak Atas Kebendaan dan Hak Bukan Kebendaan, hal ini dijelaskan sebagai berikut:

a. Hak Atas Kebendaan.

Hak atas kebendaan ialah hak yang langsung menyangkut benda tersebut, dalam hal ini diumpamakan seperti hak nafkah isteri atas suaminya, hak waris atas harta peninggalan pewaris, hak penjual menerima harga penjualan barang dan sebagainya.

b. Hak Bukan Kebendaan.

Hak bukan kebendaan ialah hak-hak yang tidak menyangkut benda, dalam hal ini diumpamakan seperti hak minta cerai bagi seorang isteri yang merasa teraniaya oleh suaminya, hak mengasuh anak di bawah umur 7 tahun bagi seorang Ibu, hak perwalian dalam akad nikah dan sebagainya.[38]

3. Hak Atas Kepemilikan Tanah.

Soetan Malikol Adil, memberikan definisi mengenai hak milik. Beliau mendefinisikan hak milik dalam arti sempit dan dalam arti luas. Dalam arti sempit hak milik adalah kekuasaan terhadap sesuatu yang dapat dipindahkan ke tangan orang lain dan tidak tergantung pada kekuasaan hukum perdata lain dan tidak perlu mengakui kekuasaan lain terhadap sesuatu itu, yang tidak diwujudkan dengan bantuannya. Sedangkan hak milik dalam arti luas adalah kekuasaan terhadap sesuatu yang dipindahkan ke tangan orang lain dan adanya ketergantungan kepada hak pangkal terhadap sesuatu itu, dan yang berhak atas kekuasaan itu melaksanakannya dalam segala kebebasan, bebas dari segala gangguan bagi siapapun yang mendatanginya. Dengan demikian maka hak usaha, hak pakai, dan hak-hak kebendaan yang lain merupakan hak milik dalam arti luas.[39]

---

[37] *Ibid.* hlm. 126.

[38] Ahmad Azhar Basyir, *op.cit.*, hlm. 24.

[39] Yunita Nurchasanah, *op.cit.*, hlm. 12.

Dalam Hukum Islam hak milik adalah penguasaan terhadap sesuatu, yang dimana penguasaannya dapat melakukan sendiri tindakan-tindakan terhadap sesuatu yang dikuasainya dan dapat menikmati manfaatnya, apabila tidak ada halangan syara'. Hak milik pada manusia itu merupakan pemberian dari Allah yang bersumber dari Allah secara mutlak. Hak tersebut adalah hak untuk memanfaatkan benda-benda yang ada di langit dan di bumi untuk kebutuhan manusia.[40] Setiap orang mempunyai hak milik yang berbeda-beda, ada yang banyak dan ada juga yang sedikit, namun demikian Islam mengaturnya dengan sangat bijak agar kepemilikan itu tidak melampaui batas seperti dalam firman Allah, surat Al-A'raf ayat 31 yang berbunyi:

يَٰبَنِيٓ ءَادَمَ خُذُواْ زِينَتَكُمۡ عِندَ كُلِّ مَسۡجِدٖ وَكُلُواْ وَٱشۡرَبُواْ وَلَا تُسۡرِفُوٓاْۚ إِنَّهُۥ لَا يُحِبُّ ٱلۡمُسۡرِفِينَ. (الأعراف ٣١)[41]

"Hai keturunan Adam, pakailah pakaianmu yang bagus tiap berada di tempat bersujud, makan dan minumlah, dan jangan melampaui batas. Allah sungguh tidak senang orang yang melampaui batas." (QS. Al-A'rāf: 31).[42]

Islam mengakui hak milik perorangan, namun Islam juga menetapkan cara menggunakan harta pribadinya tanpa merugikan kepentingan umum. Segala hukum muamalah, harus mendatangkan manfaat bagi manusia dan menolak mafsadat dari mereka. Allah telah mengatur segala sesuatu yang dilakukan manusia di dunia, dan setiap manusia akan mendapatkan balasan sesuai dengan perbuatan yang telah dilakukan.[43]

Secara garis besar ada dua cara mendapatkan hak milik. *Pertama*, yaitu dengan cara peralihan (beralih atau dialihkan). Dalam hal ini ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan sesuatu hak milik. Selain cara tersebut,

---

[40] *Ibid.* hlm. 13.

[41] (QS. Al-A'raaf: 31).

[42] Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya, Edisi kedua., cet. 10. Yogyakarta: UII Press, 2013, hlm. 272.

[43] *Ibid.*

UUPA menentukan cara *kedua*, yaitu dengan penetapan pemerintah dan karena undang-undang. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah. Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara, dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru. Pemerintah pun bisa memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari hak guna usaha menjadi hak milik, hak guna bangunan menjadi hak milik, hak pakai menjadi hak milik. Hak milik yang diperoleh karena undang-undang adalah hak milik yang ada karena undang-undanglah yang menciptakannya, contohnya seperti hak milik, hak guna usaha, hak guan bangunan.[44]

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. *Turun-temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya,

[44] *Ibid.* hlm. 14.

adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan serta mencegah kerusakannya.[45]

4. Hak Penguasaan Atas Tanah

Boedi Harsono, menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.[46]

Adapun pengaturan tentang hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

   Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

   a. Memberikan nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
   b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
   c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
   d. Mangatur hal-hal mengenai tanahnya.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

   Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau

---

[45] Urip Santoso, *Hukum Agraria* dan *Hak-Hak Atas Tanah,* jakarta: kencana, 2005. Hlm. 90.

[46] Urip Santoso, *Ibid.*, hlm. 76.

pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.[47]

Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yaitu:

a. *Hak Bangsa Indonesia,* yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
b. *Hak Menguasai dari Negara,* disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
c. *Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat,* yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
d. *Hak-Hak Perorangan,* yang semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
    1) *Hak-Hak atas tanah* sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
    2) *Wakaf,* yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49;
    3) *Hak Jaminan Atas Tanah,* yang disebut "Hak Tanggungan" dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.[48]

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau

[47] *Ibid.*

[48] Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 24.

tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.[49]

Berbeda dengan Hak Menguasai dari Negara, meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik, dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 2. Jika negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh negara selaku badan penguasa, melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik, dan digunakan, bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai yang disebut dalam Pasal 2, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.[50]

5. Ganti Rugi Atas Tanah (*Istihsan*)

Jika sesuatu hal ditentukan hukumnya di dalam *nash*, tetapi karena sesuatu kasus, yaitu bila ketentuan hukum tersebut dipertahankan akan berakibat bertentangan dengan ketentuan lain yang lebih umum, maka ketentuan khusus itu dapat ditinggalkan, guna memenuhi ketentuan yang lebih umum.[51]

Istihsan adalah memandang lebih baik meninggalkan dalil khusus untuk menerapkan dalil yang lebih umum. Misalnya, menurut dalil khusus pemerintah wajib menjamin keselamatan hak milik perorangan atas tanah. Tetapi jika tanah milik perorangan diperlukan untuk pembuatan waduk guna memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan produksi pertanian yang menjadi kepentingan masyarakat luas, maka pemerintah berhak membebaskan tanah milik perorangan itu untuk direalisasikan menjadi waduk. Namun demikian, dalam pembebasan tanah milik perorangan untuk membangun waduk yang merupakan tuntutan kepentingan

---

[49] *Ibid.*

[50] *Ibid.* hlm. 25.

[51] Ahmad Azhar Basyir, *Refleksi Atas Persoalan Keislaman (seputar filsafat, hukum, politik dan ekonomi)*. Cet. Pertama, Bandung: Penerbit Mizan, 1993, hlm. 132.

masyarakat luas itu, nilai keadilan harus diperhatikan. Kepada pemilik tanah harus (wajib) diberikan ganti rugi yang layak dan seimbang dengan kepentingan pembuatan waduk, dan diseimbangkan pula dengan perolehan kontraktor yang akan melaksanakan pembuatan waduk itu. Jangan sampai para pemilik tanah mendapat ganti rugi yang tidak layak, lebih-lebih jika mereka masih harus mengalami pemotongan secara tidak bertanggung jawab. Nilai keadilan dalam memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah benar-benar tidak mengakibatkan kecemburuan sosial di kalangan para pemilik tanah yang dibebaskan, karena melihat keuntungan (*profit*) besar yang diperoleh pelaksana pembuatan waduk.[52]

Islam mengajarkan agar dalam kehidupan masyarakat selalu ditegakkan nilai-nilai keadilan dan *ihsan*. Nilai keadilan menuntut antara lain agar orang memberikan kepada orang lain sesuatu yang menjadi haknya. Warga negara terhadap negara wajib berbuat adil, menaati aturan-aturan negara dan menaati pemerintah. Negara terhadap warga negara juga wajib berbuat adil, antara lain mengadakan distribusi pendapatan yang merata di kalangan warga negara. Antara sesama warga negara wajib berlaku adil dalam pertukaran barang dan jasa. Sedangkan *ihsan* dalam konteks pemerataan pendapatan menuntut antara lain agar orang melakukan perbuatan kebaikan di luar kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan. Khusus mengenai harta kekayaan yang merupakan syarat mutlak bagi tegaknya kehidupan individual maupun masyarakat, Islam mengajarkan agar kekayaan tidak beredar di kalangan golongan kaya saja, melainkan harus merata. Harta kekayaan jangan tertimbun tanpa berfungsi sosial. Menggunakan kekayaan untuk memenuhi kebutuhan jangan kecenderungan melampaui batas kewajaran.[53]

Islam memiliki kaidah-kaidah pemerataan pendapatan antara lain sebagai berikut:

1. Pada hakikatnya Pemilik Mutlak atas segala sesuatu yang terdapat di bumi dan langit hanyalah milik Allah.
2. Bumi dan langit beserta isinya diciptakan oleh Allah sebagai fasilitas untuk dimanfaatkan oleh seluruh umat manusia.

---

[52] *Ibid.*
[53] *Ibid.,* hlm. 186.

3. Hak perorangan (individual) atas harta adalah telatif, atas pemberian kuasa dari Allah dan terikat oleh hukum-hukum Allah yang mengatur agar kekayaan agar jangan tertimbun di kalangan orang kaya saja.
4. Hak milik perorangan berfungsi sosial. Negara berwenang untuk mengatur terlaksananya fungsi sosial harta benda yang berada pada kekuasaan perorangan, dengan memperhatikan nilai keadilan.
5. Atas dasar *maslahah-maslahah*, negara dibenarkan menguasai sektor-sektor produksi yang menjadi hajat orang banyak.
6. Jika terjadi pembenturan kepentingan antara kepentingan perorangan dan kepentingan masyarakat, hendaknya lebih diutamakan kepentingan masyarakat.[54]

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian.

Penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun adalah penelitian pustaka (*library reseach*), yaitu suatu penelitian yang mana pengambil datanya lebih diutamakan data-data literer atau pustaka.

2. Sifat Penelitian.

Sifat penelitian ini, yaitu memaparkan secara sistematis, dan mendetail mengenai kepemilikan atas tanah serta pembatasan hak atas tanah dalam UUPA dan Hukum Islam.

3. Pendekatan Penelitian.

Pendekatan dilakukan dalam penulisan Skripsi ini, yaitu pendekatan secara normatif dan yuridis, ialah dengan mengkaji masalah yang diteliti berdasarkan Hukum Positif (UUPA) yang berlaku, lalu dibandingkan dengan pendekatan pada Hukum Islam.

4. Tehnik Pengumpulan Data.

Dalam penyusunan Skripsi ini, penulis menggunakan penelitian pustaka, maka pembahasannya langsung dengan literatur-literatur yang ada

[54] *Ibid.,* hlm. 189.

hubungannya sama topik yang dikaji. Adapun data-data yang digunakan untuk mengkaji adalah bahan-bahan Hukum Syariah dan Hukum Positif. Bahan-Bahan tersebut terdiri dari tiga kategori, yaitu:

1) Bahan hukum primer adalah Al-Qur'an, Hadist, dan kaidah-kaidah fiqiyah untuk bahan hukum Islam, sedangkan peraturan perundang-undangan untuk bahan hukum positif.
2) Bahan hukum skunder adalah pendapat-pendapat para fuqaha untuk hukum Islam, sedangkan pendapat-pendapat para Sarjana Hukum untuk hukum positif.
3) Bahan hukum tertier adalah Kamus Hukum Islam (KHI) dan Ensiklopedi Islam untuk hukum Islam, sedangkan Kamus Hukum untuk hukum positif.

Sebab penelitian ini merupakan penelitian pustaka, maka dalam pengumpulan datanya dengan melakukan penelusuran melalui buku-buku, peraturan perundang-undangan dan tulisan-tulisan lain dari media cetak, maupun melalui media elektronik.

H. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab dengan beberapa sub bab, agar mendapat arah dan gambaran yang jelas mengenai hal yang tertulis, berikut ini sistematika pembahasannya secara lengkap:

- BAB I

  Bab *satu* merupakan pendahuluan, yang mana pendahuluan adalah bagian paling umum karena menjadi dasar-dasar dalam penyusunan skripsi ini. Pendahuluan ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, landasan teori dan metode penelitian serta sistematika pembahasan.

- BAB II

  Bab *dua* merupakan pembahasan, tentang hak kepemilikan dalam Islam. Bab ini akan menjelaskan mengenai pengertian harta dan hak milik, dasar-dasar hak milik, macam-macam hak milik, serta langka-langka memperoleh hak milik.

- BAB III

  Bab *tiga* merupakan pembahasan di bab ini akan diarahkan pada kepemilikan atas tanah dalam UUPA, yang berisi sekilas tentang UUPA, langkah-langkah terjadinya hak milik atas tanah menurut UUPA, hak milik menurut UUPA, dan pembatasan hak atas kepemilikan tanah dalam UUPA.

- BAB IV

  Bab *empat* merupakan isi dari hasil analisis penyusun pada bab ini juga membahas tentang batas maksimal kepemilikan tanah dalam UUPA perspektif Hukum Islam.

- BAB V

  Bab *lima* adalah berisi penutup, pada bab ini membahas kesimpulan penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian. Selain itu berisi saran dari penyusun yang berhubungan dengan tujuan penelitian serta analisis yang telah dilakukan.