

TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN FIQH HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH

Shohib Muslim, Hairus, Rokiyah

Politeknik Negeri Malang

Shohibmuslim@polinema.ac.id, Hairus@polinema.ac.id,

Rokiyah@polinema.ac.id

Abstract

This article discusses land ownership rights in fiqh and positive law in Indonesia. The results of the study conclude that. Based on the results of the analysis, it can be concluded: first, UUPA No. 5/1960 explained the control over the earth, water, space, including the natural resources contained therein by the state. Based on the right of control on land, property rights can be given/controlled by individuals (people) and legal entities that have the authority to use the land according to the type of land rights. Second, in the perspective of fiqh, the land is limited and cannot be developed, such as other factors of production, then the regulation needs to be precisely regulated. Regulations regarding ownership and other rights to land, such as usufructuary rights, building use rights, and so on, become very important.

Keywords; Rights, land ownership, fiqh, positive law.

Abstrak

Artikel ini membahas hak kepemilikan tanah tinjauan fiqh dan hukum positif di Indonesia. Hasil kajian menyimpulkan bahwa Berdasarkan hasil analisis maka bisa disimpulkan: pertama, dalam UUPA No. 5/1960 dijelaskan bahwa penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara. Atas dasar hak menguasai pada tanah hak milik dapat diberikan/dikuasai oleh perorangan (orang-orang) dan badan hukum yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.. Kedua, dalam perspektif fikih, tanah bersifat terbatas dan tidak dapat dikembangkan seperti faktor produksi lainnya, maka regulasi tentangnya perlu diatur secara khusus. Pengaturan soal kepemilikan dan hak-hak lain atas tanah, seperti hak pakai, hak guna bangunan dan sebagainya), menjadi sangat penting.

Kata Kunci; *Hak, kepemilikan tanah, fiqh, hukum positif.*

Pendahuluan

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, mengingat Negara Republik Indonesia merupakan negara agraris yang kehidupan masyarakatnya sebagian besar bergantung pada tanah. Tanah selain dijadikan tempat tinggal juga berfungsi sebagai lahan pertanian, perkebunan dan lain sebagainya. Karena antara manusia dengan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, disebabkan tanah merupakan sumber kehidupan dan tempat mencari nafkah. Setiap orang tentu memerlukan tanah, luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali. Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberikan manfaat bagi pemiliknya serta tempat beraktifitas.¹

Sebelum berlakunya Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), hukum atas tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak Milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA, maupun dalam UUPA. Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memaknai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu².

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil

¹ Darwin Ginting, 'Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan Dan Penanam Modal Dalam Bidang Agrobisnis', *Jurnal Hukum Lus Quia Iustum*, 18.1 (2011), 63-82 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss1.art4>>.

² Indah Sari, 'Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)', *Jurnal Mitra Manajemen*, 9.1 (2017), 15-33 <<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>>.

manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Untuk memahami Hak Milik yang diatur dalam UUPA maka akan dijabarkan ketentuan mengenai Hak Milik sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa, "Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang". Undang-undang yang dimaksud sampai sekarang belum terbentuk, untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA.³

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Berbeda halnya dengan Hak Guna Bangunan yang diperuntukkan untuk rumah tinggal, perkantoran. Pemegang Hak Guna Bangunan pada prinsipnya tidak begitu berbeda dengan pemegang Hak Milik, hanya saja pada Hak Guna Bangunan terbatas pada penggunaan tanahnya. Pemilik Hak Guna Bangunan harus memperpanjang masa berlakunya.⁴

Dalam berbagai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, Hak Guna Bangunan yang dipunyai oleh warganegara Indonesia untuk rumah tempat tinggal, dengan syarat-syarat yang ditetapkan di dalamnya, melalui prosedur yang singkat dan murah, dengan keputusan yang bersangkutan secara umum diubah atau diberikan dengan Hak Milik⁵. Adapun pertimbangannya adalah, bahwa sesuai dengan semangat dan ketentuan UUPA, Hak Milik yang tidak dibatasi jangka waktu berlakunya adalah hak atas tanah yang disediakan dan

³ Arivan Amir, 'Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Jurnal Repertorium*, 8.1 (2019), 51-65.

⁴ Affiifi. Mayssara A. Abo Hassanin Supervised, 'Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria', *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 2014, 31-46.

⁵ Adwin Tista, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Kepemilikan', *Lambung Mangkurat Law Journal*, 4.2 (2019), 162 <<https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.121>>.

oleh karenanya yang paling tepat bagi warganegara Indonesia, untuk keperluan pribadi dan keluarganya.

Tulisan ini akan menjelaskan secara ringkas hukum pertanahan dalam Fiqih Islam dan Hukum Positif di Indonesia, khususnya yang terkait dengan kepemilikan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

PEMBAHASAN

Landasan Filosofi Kepemilikan Tanah

Dalam Islam tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (*tahjir*), diberikan secara cuma-cuma oleh khalifah (*iqta'*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*Ihya' al-Mawat*), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli. Apabila ada tanah kosong yang tidak ada pemiliknya, kemudian ada orang yang mengelola dan memagari tanah tersebut sampai berproduksi maka pengelola tersebutlah yang kemudian menjadi pemilik tanah tersebut⁶. Tanah tersebut akan menjadi milik dia selamanya jika ia terus mengelola dan tidak membiarkannya kosong. Jika di kemudian hari ia membiarkan tanah tersebut kosong selama tiga tahun maka kepemilikannya tersebut akan dicabut oleh negara.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi –termasuk tanah– hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT (artinya), "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." (QS An-Nuur [24] : 42). Allah SWT juga berfirman (artinya), "Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al-Hadid [57] : 2). ⁷Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. (Yasin Ghadiy, *Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam*, hal. 19).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini

⁶ Ahmad Munif, 'Ihyā' Al-Mawāt Dalam Kerangka Hukum Pertanahan Di Indonesia', *Al-Ahkam*, 18.1 (2018), 73 <<https://doi.org/10.21580/ahkam.2018.18.1.2347>>.

⁷ R I Kementerian Agama, 'Al-Qur'an Dan Terjemahannya, Jakarta: PT, *Sinergi Pustaka Indonesia*, 2012.

sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT (artinya), "Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya." (QS Al-Hadid [57] : 7). Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT."⁸

Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (Syariah Islam). (Abduh & Yahya, *Al-Milkiyah fi Al-Islam*, hal. 138). Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT (artinya), "Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum." (QS Al-Kahfi [18] : 26).⁹

Cara-Cara Pemanfaatan dan Memperoleh Kepemilikan Tanah

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui : (1) jual beli, (2) waris, (3) hibah, (4) ihya`ul mawat (menghidupkan tanah mati), (5) tahjir (membuat batas pada tanah mati), (6) iqtha` (pemberian negara kepada rakyat).¹⁰

Mengenai jual-beli, waris, dan hibah sudah jelas. Adapun ihya`ul mawat artinya adalah menghidupkan tanah mati (al- mawat). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya, menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Sabda Nabi SAW, "Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya."¹¹

⁸ Quraish Shihab, 'Tafsir Al-Misbah', in *XIV* (Jakarta: Lentera Hati, 2001).

⁹ Maisarah Leli, 'Konsep Harta Dan Kepemilikan Dalam Perspektif Islam', *At-Tasyri'iy*, 2.2 (2019), 1-16.

¹⁰ Rosmidah, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Hukum Agraria*, 9.2 (2008), 63-77.

¹¹ Triana Rejekiningsih, 'Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum Di Indonesia', *Jurnal Yustisia*, 5.May (2016), 31-48.

Tahjir artinya membuat batas pada suatu tanah. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya. Sedang iqtha', artinya pemberian tanah milik negara kepada rakyat. Nabi SAW pada saat tiba di kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada Abu Bakar As-Shiddiq dan Umar bin Khaththab. Nabi SAW juga pernah memberikan tanah yang luas kepada Zubair bin Awwam.¹²

Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah Umar bin Khaththab memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah pertanian mereka.

Hak kepemilikan tanah tinjauan hukum Positif

Adanya kemajuan ekonomi, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti : tanah dijadikan obyek dalam jual beli hak atas tanah, juga tanah sebagai jaminan utang. Karena itu makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pasal 19 UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dari kegiatan pendaftaran tersebut maka akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dalam hukum tanah dikenal 2 (dua) macam sertifikat yaitu sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan.¹³

Tahun 1997 pemerintah telah mengatur kebijaksanaan Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana melalui KMNA/KBPN No. 9 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah

¹² Mujahidin Mujahidin, 'Konsep Iqtha' Pemberian Tanah Kepada Masyarakat Dalam Pemikiran Ekonomi Al-Mawardi (Studi Kitab Al-Ahkam Alsultaniyyah)', *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 2.1 (2017), 1-17 <<https://doi.org/10.24256/alw.v2i1.535>>.

¹³ Marulak Pardede, 'Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukkannya (State's Right To Take Possession Legal Certainty On Tittle Over Land and Land Designation)', *Jurnal Penelitian Hukum*, 19.4 (2019), 405-20.

Tinggal. Adanya keputusan tersebut sangat bermanfaat bagi para pemilik tanah beserta rumah tinggal yang berada di kompleks perumahan yang dibangun oleh pengembang dan bagi warga negara Indonesia yang mempunyai tanah dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal mendapat kemudahan dalam memperoleh perubahan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik¹⁴.

Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan.. Sertifikat menurut PP 24/1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam undang-undang No. 5 tahun 1960 yang lazimnya disebut dengan UUPA dikenal hak-hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan¹⁵.

Hak Milik menurut pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.. Hak Guna Usaha menurut pasal 28 UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai.¹⁶

Sebagai target dari kegiatan pembinaan ini adalah warga masyarakat khususnya warga masyarakat Desa Gunungjati Kecamatan Jabung Kabupaten Malang ini mengetahui dan memahami pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dan memberikan upaya penyadaran

¹⁴ Ponimin and Siti Rocmiatun, "Tinjauan hukum islam terhadap pembatasan Hak kepemilikan Tanah dalam pasal 17 Undang- Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria", *Jurnal Muamalah*, 4.1 (2018), 1-23.

¹⁵ Ananda Prawira Putra. Amoury Adi Sudiro, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Di Daftarkan", *Jurnal Magister Hukum Universitas Al Azhar Indonesia*, Vol V No.1 (2020), 27.

¹⁶ Indra Yudha Koswara, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)', *Jurnal Hukum Positif*, 1.1 (2016), 23-38.

huku menhgenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sekaigus dalam upaya untuk membentuk ketertiban dalam masyarakat dan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat.

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah. Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Aradhi.

Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara. Para fuqaha itu misalnya Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya *Al-Kharaj*, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya *Al-Kharaj*, dan Imam Abu Ubaid (w. 224 H) dengan kitabnya *Al-Amwal*. Sebagian ulama seperti Imam Al-Mawardi (w. 450 H) membahas pertanahan dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Sulthaniyah* yang membahas hukum tata negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'la (w. 457 H) dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Sulthaniyah*¹⁷.

Kepemilikan Tanah dan Implikasinya Tinjauan Fiqih

Kepemilikan (*milkiyah*, *ownership*) dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. (*idznu asy-Syari' bi al-intifa' bil-'ain*). (Al-Nabhani, *An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, hal. 73). Kepemilikan tidaklah lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu.¹⁸

Syariah Islam telah mengatur persoalan kepemilikan tanah secara rinci, dengan mempertimbangkan 2 (dua) aspek yang terkait dengan tanah, yaitu : (1) zat tanah (*raqabah al-ardh*), dan (2) manfaat tanah (*manfaah al-ardh*), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya. Dalam Syariah Islam ada 2 (dua) macam

¹⁷ Iffatin Nur, 'Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fiqih', *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2.1 (2014) <<https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.147-177>>.

¹⁸ Yanto Sufriadi, 'Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat Dan Hukum Islam', *Syar Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 19.1 (2021), 1-24 <<https://doi.org/10.29313/shjih.v19i1.7008>>.

tanah yaitu : (1) tanah usyriah (*al-ardhu al-'usyriyah*), dan (2) tanah kharajiyah (*al-ardhu al-kharajiyah*).¹⁹

Tanah *Usyriah* adalah tanah yang penduduknya masuk Islam secara damai tanpa peperangan, contohnya Madinah Munawwarah dan Indonesia. Termasuk tanah usyriah adalah seluruh Jazirah Arab yang ditaklukkan dengan peperangan, misalnya Makkah, juga tanah mati yang telah dihidupkan oleh seseorang (*ihya`ul mawat*).

Tanah *usyriyah* ini jika berbentuk tanah pertanian akan dikenai kewajiban *usyr* (yaitu zakat pertanian) sebesar sepersepuluh (10 %) jika diairi dengan air hujan (*tadah hujan*). Jika diairi dengan irigasi buatan zakatnya 5 %. Jika tanah pertanian ini tidak ditanami, tak terkena kewajiban zakatnya. Sabda Nabi SAW, "Pada tanah yang diairi sungai dan hujan zakatnya sepersepuluh, pada tanah yang diairi dengan unta zakatnya setengah dari sepersepuluh.

Tanah *Kharajiyah* adalah tanah yang dikuasai kaum muslimin melalui peperangan (*al-harb*), misalnya tanah Irak, Syam, dan Mesir kecuali Jazirah Arab, atau tanah yang dikuasai melalui perdamaian (*al-shulhu*), misalnya tanah Bahrain dan Khurasan. Tanah *kharajiyah* ini zatnya (*raqabah*) adalah milik seluruh kaum muslimin, di mana negara melalui Baitul Mal bertindak mewakili kaum muslimin. Ringkasnya, tanah kharajiyah ini zatnya adalah milik negara. Jadi tanah kharajiyah zatnya bukan milik individu seperti tanah kharajiyah. Namun manfaatnya adalah milik individu. Meski tanah tanah kharajiyah dapat diperjualbelikan, dihibahkan, dan diwariskan, namun berbeda dengan tanah usyriyah, tanah kharajiyah tidak boleh diwakafkan, sebab zatnya milik negara. Sedang tanah usyriyah boleh diwakafkan sebab zatnya milik individu²⁰.

Tanah kharajiyah ini jika berbentuk tanah pertanian akan terkena kewajiban kharaj (pajak tanah, *land tax*), yaitu pungutan yang diambil negara setahun sekali dari tanah pertanian yang besarnya diperkirakan sesuai dengan kondisi tanahnya. Baik ditanami atau tidak, kharaj tetap dipungut.

Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah Pertanian

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya. Umar bin Khaththab

¹⁹ Radinal Abraham, 'Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam', *Lex Privatum*, 5.1 (2017), 48-55.

²⁰ Fadhli Hudaya, 'Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Ekonomi Islam, Usaha Mengurangi Angka Kemiskinan Di Indonesia', *Majalah Nerwaca*, 2, 43-55.

pernah berkata, "Orang yang membuat batas pada tanah (*muhtajir*) tak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun ditelantarkan." Umar pun melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang ditelantarkan tiga tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi Ijma' Sahabat (keepakatan para sahabat Nabi SAW) dalam masalah ini.²¹

Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (*mawat*) yang dimiliki dengan cara *tahjir* (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain tas dasar Qiyas. Misalnya, yang dimiliki melalui jual beli, waris, hibah, dan lain-lain. Sebab yang menjadi alasan hukum (*illat, ratio legis*) dari pencabutan hak milik bukanlah cara-cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga tahun (*ta'thil al-ardh*).²²

Larangan Menyewakan Lahan Pertanian

Lahan pertanian tidak boleh disewakan, baik tanah kharajiyah maupun tanah usyriyah, baik sewa itu dibayar dalam bentuk hasil pertaniannya maupun dalam bentuk lainnya (misalnya uang). Rasulullah SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya, jika ia enggan [memberikan] maka tahanlah tanahnya itu." Dalam hadis sahih riwayat Muslim, Rasulullah SAW telah melarang mengambil upah sewa (*ajrun*) atau bagi hasil (*hazhun*) dari tanah. Hadis-hadis ini dengan jelas melarang penyewaan lahan pertanian (*ijaratul ardh*).²³

Sebagian ulama membolehkan penyewaan lahan pertanian dengan sistem bagi hasil, yang disebut muzara'ah. Dengan dalil bahwa Rasulullah SAW telah bermuamalah dengan penduduk Khaibar dengan sistem bagi hasil, yakni setengah hasilnya untuk Rasulullah SAW dan setengah hasilnya untuk penduduk Khaibar.

Dalil ini kurang kuat, karena tanah Khaibar bukanlah tanah pertanian yang kosong, melainkan tanah berpohon. Jadi muamalah

²¹ Rofi Wahanisa, 'Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda Yang Ada Diatasnya: Antara Ada Dan Tiada', *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8.3 (2019), 443 <<https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.346>>.

²² I Komang Darman, 'Mekanisme Pembebasan Dan Pencabutan Hak Atas Tanah', *Belom Bahadat*, 8.2 (2019), 1-14 <<https://doi.org/10.33363/bb.v8i2.202>>.

²³ Lolyta, 'Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah', *Hukum Islam*, XIV.1 (2014), 125-36.

yang dilakukan Nabi SAW adalah bagi hasil merawat pohon yang sudah ada, yang disebut musaqat, bukan bagi hasil dari tanah kosong yang kemudian baru ditanami (muzara'ah). Tanah Khaibar sebagian besar adalah tanah berpohon, hanya sebagian kecil saja yang kosong yang dapat ditanami²⁴.

Larangan ini khusus untuk menyewakan lahan pertanian untuk ditanami. Adapun menyewakan tanah bukan untuk ditanami, misal untuk dibuat kandang peternakan, kolam ikan, tempat penyimpanan (gudang), untuk menjemur padi, dan sebagainya, hukumnya boleh-boleh saja sebab tidak ada larangan Syariah dalam masalah ini.

Kesimpulan

Berdasar hasil analisis maka bisa disimpulkan: pertama, dalam UUPA No. 5/1960 dijelaskan bahwa Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara. Atas dasar hak menguasai pada tanah hak milik dapat diberikan/dikuasai oleh perorangan (orang-orang) dan badan hukum yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya. Peralihan/pemindahan hak atas tanah milik sebagai perbuatan hukum seperti jual beli-hibah, tukar-menukar, pemisahan dan lainnya diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait/berlaku dalam peristiwa/transaksi hukum dan sesuai dengan ketentuan peralihan hak milik atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah milik sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan tanah milik dengan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikasi. Kedua, dalam perspektif fikih, tanah bersifat terbatas dan tidak dapat dikembangkan seperti faktor produksi lainnya, maka regulasi tentangnya perlu diatur secara khusus. Pengaturan soal kepemilikan dan hak-hak lain atas tanah, seperti hak pakai, hak guna bangunan dan sebagainya), menjadi sangat penting. Pemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah zamindari atau sistem tuan tanah atau feodalisme. Karena, pertama sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan dengan prinsip distribusi kekayaan yang adil. Kedua, sistem zamindari merintangi pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir.

²⁴ Sirly Deska Yana Putri, 'Implementasi Ijarah (Sewa Dalam Islam) Pada Lahan Pertanian Dalam Meningkatkan Pendapatan Petani Padi Di', *Jurnal Al-Muqayyad*, 3.1 (2020), 90-105.

DAFTAR PUSTAKA

- Abraham, Radinal, 'Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam', *Lex Privatum*, 5.1 (2017), 48-55
- Amir, Arivan, 'Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Jurnal Repertorium*, 8.1 (2019), 51-65
- Amoury Adi Sudiro, Ananda Prawira Putra., "'Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Di Daftarkan'", *Jurnal Magister Hukum Universitas Al Azhar Indonesia*, Vol V No.1 (2020), 27
- Darman, I Komang, 'Mekanisme Pembebasan Dan Pencabutan Hak Atas Tanah', *Belom Bahadat*, 8.2 (2019), 1-14
<<https://doi.org/10.33363/bb.v8i2.202>>
- Ginting, Darwin, 'Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan Dan Penanam Modal Dalam Bidang Agrobisnis', *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 18.1 (2011), 63-82
<<https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss1.art4>>
- Hudaya, Fadhli, 'Konsep Kepemilikan Tanah Dalam Ekonomi Islam, Usaha Mengurangi Angka Kemiskinan Di Indonesia', *Majalah Nerwaca*, 2, 43-55
- Kementerian Agama, R I, 'Al-Qur'an Dan Terjemahannya, Jakarta: PT', *Sinergi Pustaka Indonesia*, 2012
- Koswara, Indra Yudha, 'PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI WUJUD KEPASTIAN HUKUM DALAM RANGKA MENGHADAPI MASYARAKAT EKONOMI ASEAN (MEA)', *Jurnal Hukum Positum*, 1.1 (2016), 23-38
- Leli, Maisarah, 'Konsep Harta Dan Kepemilikan Dalam Perspektif Islam', *At-Tasyri'iy*, 2.2 (2019), 1-16
- Lolyta, 'Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah', *Hukum Islam*, XIV.1 (2014), 125-36

- Maysara A. Abo Hassanin Supervised, Affiifi., 'Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria', *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 2014, 31-46
- Mujahidin, Mujahidin, 'Konsep Iqtha' Pemberian Tanah Kepada Masyarakat Dalam Pemikiran Ekonomi Al-Mawardi (Studi Kitab Al-Ahkam Alsultaniyyah)', *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 2.1 (2017), 1-17
<<https://doi.org/10.24256/alw.v2i1.535>>
- Munif, Ahmad, 'Ihyā' Al-Mawāt Dalam Kerangka Hukum Pertanahan Di Indonesia', *Al-Ahkam*, 18.1 (2018), 73
<<https://doi.org/10.21580/ahkam.2018.18.1.2347>>
- Nur, Iffatin, 'Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih', *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2.1 (2014)
<<https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.147-177>>
- Pardede, Marulak, 'Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya (State's Right To Take Possesion Legal Certainty On Tittle Over Land and Land Designation)', *Jurnal Penelitian Hukum*, 19.4 (2019), 405-20
- Ponimin, and Siti Rocmiatuan, 'TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBatasan HAK KEPEMILIKAN TANAH DALAMPASAL 17 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA', *Jurnal Muamalah*, 4.1 (2018), 1-23
- Putri, Sirly Deska Yana, 'Implementasi Ijarah (Sewa Dalam Islam) Pada Lahan Pertanian Dalam Meningkatkan Pendapatan Petani Padi Di', *Jurnal Al-Muqayyad*, 3.1 (2020), 90-105
- Rejekiningsih, Triana, 'Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanag Pada Negara Hukum Di Indonesia', *Jurnal Yustisia*, 5.May (2016), 31-48
- Rosmidah, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Hukum Agraria*, 9.2 (2008), 63-77
- Sari, Indah, 'Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)', *Jurnal Mitra Manajemen*, 9.1 (2017), 15-33
<<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/a>>

rticle/view/492>

Shihab, Quraish, 'Tafsīr Al-Miṣbāḥ', in *XIV* (Jakarta: Lentera Hati, 2001)

Sufriadi, Yanto, 'Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat Dan Hukum Islam', *Syar Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 19.1 (2021), 1-24 <<https://doi.org/10.29313/shjih.v19i1.7008>>

Tista, Adwin, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Kepemilikan', *Lambung Mangkurat Law Journal*, 4.2 (2019), 162 <<https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.121>>

Wahanisa, Rofi, 'Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda Yang Ada Diatasnya: Antara Ada Dan Tiada', *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8.3 (2019), 443 <<https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.346>>