

KONSEP AL-MASLAHAH AL-'AMMAH DALAM PEMILIKAN TANAH
(Studi Terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas
Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi
Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum)



SKRIPSI

Diajukan Kepada Jurusan Syari'ah STAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
dalam Ilmu Hukum Islam Program Studi Muamalah

Oleh

AFIF MUTOHAR

NIM. 022650001

JURUSAN SYARI'AH STAIN PURWOKERTO
PURWOKERTO

2007



07SK1004648.01

**KONSEP *AL-MASLAHAH AL-'AMMAH* DALAM PEMILIKAN TANAH
(Studi Terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas
Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi
Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum)**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Jurusan Syari'ah STAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
dalam Ilmu Hukum Islam Program Studi Muamalah

Oleh
AFIF MUTOHAR
NIM. 022650001



**JURUSAN SYARI'AH STAIN PURWOKERTO
PURWOKERTO
2007**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Afif Mutohar
NIM : 022650001
Jenjang : S-1
Jurusan : Syari'ah
Program Studi : Muamalah
Konsentrasi : -

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 15 Maret 2007

Saya yang menyatakan,



Afif Mutohar

NIM. 022650001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.
Ketua STAIN Purwokerto
di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi, terhadap penulisan skripsi dari Afif Mutohar, NIM. 022650001 yang berjudul:

KONSEP *AL-MAŞLAĤAH AL-ÂMMAH* DALAM PEMILIKAN TANAH (Studi terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum).

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut di atas sudah dapat diajukan kepada Ketua STAIN Purwokerto untuk diajukan dalam rangka memperoleh derajat Sarjana dalam Hukum Islam (SHI).

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Purwokerto, 15 Maret 2007

Pembimbing,



Ridwan, M.Ag.
NIP. 150 229 959

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

KONSEP AL-MASLAHAH AL-'AMMAH DALAM PEMILIKAN TANAH
(Studi Terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum)

yang disusun oleh saudara Afif Mutohar (NIM. 022650001) Program Studi Muamalah Jurusan Syari'ah STAIN Purwokerto telah diujikan pada:

26 Maret 2007

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum Islam oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi

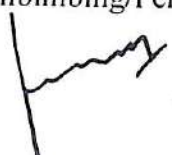
Ketua Sidang


Drs. H. Masyhud, M.Ag.
NIP. 150 203 382

Sekretaris Sidang


M. Bachrul Ulum, SH.
NIP. 150 300 179

Pembimbing/Penguji


Ridwan, M.Ag.
NIP. 150 229 959

Anggota Penguji


Drs. H. Ansori, M.Ag.
NIP. 150 253 869

Anggota Penguji


Endang Widuri, SH. M.Hum.
NIP. 150 290 692

Purwokerto, 26 Maret 2007

Ketua,



Drs. H. Ikhari, M.Ag.
NIP. 150 221 223

MOTTO

تَصَرَّفُ الْإِمَامُ عَلَى الرَّاعِيَةِ مَنُوطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

*“Kebijakan seorang imam pada rakyatnya harus berorientasi
pada kemaslahatan”
(Kaidah Fiqh)*

“

PERSEMBAHAN

Hasil karya yang berharga ini aku persembahkan kepada:

*Ayah dan Ibu tercinta yang selalu memberiku kasih dan sayang
yang selama ini mendidik dan mengajarku dengan baik*

*Mba Sulis, Mba Eti, Mas Irun, Keponakanku Riza Wahyu Subekti,
yang aku cintai*

*Teman-teman Muamalah '02, Haqi, Doddy, Agus, Fahmi, Juki,
Rahman, Hendri, Ofi, Umi, dan teman-teman semua yang tidak bisa
aku sebutkan satu persatu yang selama ini telah bersama-sama
menimba ilmu di bangku kuliah yang sudah saya anggap
sebagai keluarga.*

KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ. وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ
وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ.

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan segala karunia dan kasih sayang-Nya kepada umat manusia. Shalawat dan salam juga senantiasa terlimpahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat-sahabatnya, serta orang yang setia mengikuti ajarannya hingga akhir zaman.

Dengan penuh rasa syukur, berkat rahmat hidayah dan barokah-Nya, Sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul: Konsep *Al-Maslahah Al-'Ammah* Dalam Pemilikan Tanah (Studi Terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum).

Dalam penulisan skripsi ini, tidak mungkin berjalan dengan baik dan benar, tanpa adanya bantuan dan bimbingan serta motivasi dari berbagai pihak. Untuk itu izinkanlah dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

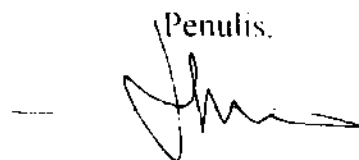
1. Bapak Drs. H. Khariri, M.Ag, Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Bapak Drs. Moh. Roqib, M.Ag, Pembantu I Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto
3. Bapak Drs. H. Ansori, M.Ag, Ketua Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto

4. Bapak Dr. Jamal Abdul Azis, M.Ag, Ketua Prodi Muamalah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto
5. Bapak Dr. Daelamy, SP, penasehat Akademik yang selalu mengarahkan penulis selama studi.
6. Bapak Ridwan, M.Ag, Dosen pembimbing skripsi yang selalu mengarahkan penulis dengan penuh pengertian, perhatian dan kesabaran dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
7. Semua dosen dan karyawan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto
8. Bapak/Ibu serta saudara saudaraku yang tercinta yang telah membantu dari awal sampai akhir, baik secara materiil dan sprituil.
9. Sahabat-sahabat tercinta MUA'02 yang selalu memberikan motivasi selama penulis belajar di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tiada kata yang dapat penulis sampaikan selain ucapan terimakasih, semoga amal baik semua pihak yang telah membantu, tercatat sebagai amal shaleh yang di ridloi oleh Allah SWT, mudah-mudahan, Allah selalu meridhai segenap upaya penyelesaian skripsi ini, dan mudan-mudahan skripsi ini bermanfaat baik bagi penulis maupun pembaca pada umumnya. Amin.

Purwokerto, 10 Maret 2007

Penulis,



Afif Muthhar
NIM.022650001

PEDOMAN TRANSLITERASI (ARAB LATIN)

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba	b	be
ت	ta	t	te
ث	tsa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	dzal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	shad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dhad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	tha	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	dha	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	...'	koma terbalik di atas
غ	gain	g	ge
ف	fa	f	cf
ق	qaf	q	ki
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	wau	w	we
ه	ha	h	ha
ء	hamzah	...'	Apostrof
ي	ya	ya	ye

2. Vokal

a. Vokal Tunggal (*monofong*)

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

كتب ditulis *kataba*
 يذهب ditulis *yazhabu*

ذكر ditulis *zukira*

b. Vokal rangkap (*diḥlong*)

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan huruf	Nama
ي... °	fathah dan ya	ai	a dan i
و... °	fathah dan wawu	au	a dan u

كيف ditulis *kaifa*

هول ditulis *hauḥ*

3. Maddah

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan huruf	Nama
ا... ي... °	fathah dan alif atau ya	â	a dan garis di atas
ي... °	kasrah dan ya	î	i dan garis di atas
و... °	dhammah dan wawu	û	u dan garis di atas

قال ditulis *qâla*

قيل ditulis *qîla*

رمى ditulis *ramâ*

يقول ditulis *yaqûlu*

4. Ta' marbûthah di akhir kata

Transliterasi untuk ta' marbûthah ada dua

a. Ta' marbûthah hidup ditulis /ʔ/.

b. Ta' marbûthah mati ditulis /h/.

قبيضة ditulis *qabiḍah*

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta' marbuthah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta' marbuthah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

طلحة	ditulis <i>Talḥah</i>
السّاعة	ditulis <i>assâ'ah</i>

5. Syaddah (tasydid) ditulis dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

ربنا	ditulis <i>rabbânâ</i>
البر	ditulis <i>al-birr</i>

6. Kata Sandang

- Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

Contoh:

القلم ditulis *al-qalamu*

7. Penulisan Kata-kata

Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat bisa dilakukan dengan dua cara; bisa perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan dirangkaikan.

وان الله لهو خير الرازقين ditulis *Wa innallâha lahuwa khairurrâziqîn*

Contoh:

طلحة ditulis *T{alh}}ah*

الساعة ditulis *assâ'ah*

5. Syaddah (tasydid) ditulis dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

ربنا ditulis *rabbânâ*

البر ditulis *al-birr*

6. Kata Sandang

- Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf // diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

Contoh:

القلم ditulis *al-qalamu*

7. Penulisan Kata-kata

Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat bisa dilakukan dengan dua cara; bisa perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan dirangkaikan.

وان الله لهو خير الرازقين ditulis *Wa innallâhu lahuwa khairurrâzîqîn*

8. Huruf Kapital

Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD.

9. Singkatan-singkatan

SWT	: <i>Subh^hânahu Wa Ta'âla</i>
SAW	: <i>Shallallâhu 'Alaihi Wa Sallam</i>
UU	: Undang-Undang
No.	: Nomor
Q.S	: Qur'an surat
Perpres	: Peraturan Presiden
Keppres	: Keputusan Presiden
☪UPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
R I	: Republik Indonesia
UUD	: Undang-Undang Dasar
Tap	: Ketetapan
MPR	: Majelis Permusyawaratan Rakyat
DPR	: Dewan Perwakilan Rakyat
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
PKI	: Partai Komunis Indonesia
t.t	: tanpa tahun
Cet	: Cetakan
Th	: Tahun
hal.	: Halaman

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Penegasan Istilah	6
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	17
 BAB II KONSEP DASAR TANAH MENURUT HUKUM ISLAM	
A. Kedudukan dan Fungsi Tanah	19
B. Cara-cara Pemilikan Tanah	28
C. Kewenangan Pemerintah dalam Mengatur	

	Persoalan Tanah	37
	D. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah	45
	E. Prinsip <i>al-Maṣlahah al-‘Ammah</i> dalam Pemilikan Tanah	50
BAB III	KONSEP KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMILIKAN TANAH MENURUT PERPRES NOMOR 65 TAHUN 2006	
	A. Latar Belakang Lahirnya Perpres Nomor 65 Tahun 2006	55
	B. Fungsi dan Tujuan Perpres Nomor 65 Tahun 2006	71
	C. Konsep Kepentingan Umum	73
	D. Model Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah	75
BAB IV	ANALISA TERHADAP KONSEP <i>AL-MASLAHAH</i> <i>AL-‘AMMAH</i> (KEPENTINGAN UMUM) DALAM HUKUM ISLAM DAN PERPRES NOMOR 65 TAHUN 2006	
	A. Konsep Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006	80
	B. Dasar Kebijakan Pemerintah dalam Membuat Regulasi Tanah	86
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	95
	B. Saran-saran	96
	C. Penutup	97
DAFTAR PUSTAKA		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang mengantarkan manusia untuk hidup sejahtera di dunia dan di akhirat. Islam juga mengatur berbagai permasalahan yang berkaitan dengan hajat hidup orang banyak, tanpa menghambat kemadaramatan karena kemadaramatan tidak dapat dihapus dengan kemadaramatan yang lain.

Mengatur hak kepemilikan suatu benda merupakan salah satu tujuan utama yang diatur dalam Islam, dalam rangka memelihara maksud-maksud syari'ah, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta dan keturunan.

Konsep dasar Islam yang menjelaskan bahwa segala yang ada dalam bumi termasuk tanah adalah milik Allah. Selanjutnya Allah memberikan apa yang ada di bumi tersebut kepada umat manusia sebagai *khalifah fil arḍ*, untuk dimanfaatkan bagi kesejahteraan bersama. Maka Islam pun kemudian mengatur hubungan antara hak-hak individu yang satu dengan yang lainnya, maupun antara individu dengan masyarakat secara keseluruhan.¹

Setiap individu itu memiliki hak untuk menikmati hak miliknya. Menggunakan secara produktif, memindahkannya dan melindungi dari penyalahgunaan. Tetapi haknya itu dibatasi oleh sejumlah limitasi. Ia tak boleh menggunakannya secara berhambur-hamburan, juga tidak boleh menggunakannya secara semena-mena (dengan buruk), dan dilarang untuk

¹ Zuhri Anam Hisyam, *Menuju Fiqh Agraria yang Berkeadilan*, Makalah disajikan dalam Lokakarya Tanah dalam Perspektif Islam, oleh Perkumpulan KBH Purwokerto, Baturraden, 14-15 Februari 2006.

tujuan bermewah-mewahan. Dan setiap individu tidak boleh menggunakan hak miliknya, yang bisa menimbulkan keburukan bagi tetangganya. Penggunaan hak milik itu sejauh tidak bertentangan dengan syariat.²

Islam mengakui adanya hak individu, hanya saja Islam memberikan batasan pelaksanaan dari hak individu yang di antaranya adalah tidak boleh merugikan orang lain dan pelaksanaan hak tersebut memiliki fungsi sosial, maksudnya meskipun Islam mengakui kepemilikan individu atas tanah, individu tersebut lantas tidak boleh sesuka hati menggunakan tanah tersebut secara anti sosial. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Islam tidak mengakui adanya hak absolut atas tanah, bahkan Islam telah menetapkan fungsi sosial tanah yang dimiliki individu.³

Tanah sebagai harta sebagaimana jenis harta yang lain dalam proses kepemilikannya dapat diperoleh dengan berbagai jalan seperti jual beli, hibah, atau pun melalui pewarisan. *Ihyâ al-mawât* merupakan salah satu cara perolehan hak milik atas tanah dengan cara membuka lahan baru yang belum ada pemiliknya. Kata *al-mawât* menurut Taqyuddin al-Damasqi berarti *al-arḍ allatî lam tu'mar qattun* (bumi/tanah yang belum dikelola sama sekali). *Ihyâ al-mawât* berarti menghidupkan/membuka lahan mati yaitu lahan yang belum ada pemiliknya sama sekali.⁴

² A.A. Islahi, *Konsepsi Ekonomi Ilmu Taimiyah*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1997), hal. 138.

³ Zuhri Anam Hisyam, *Menuju Fiqh*, hal. 3.

⁴ Ridwan, *Fikih Tanah (Dimensi Yuridis, Etis, dan Fungsional Tanah)*, Makalah disajikan dalam Lokakarya Tanah dalam Perspektif Islam oleh Perkumpulan KBH Purwokerto, Baturraden, 14-15 Februari 2006.

Secara umum fungsi dan tugas imamah didasarkan dua hal yaitu terpeliharanya pelaksanaan syariah dan terciptanya masyarakat yang adil. Dalam konteks ini jelas bahwa lembaga imamah di samping menjalankan fungsi sebagai penjaga syariah, ia juga lembaga atau organisasi sosial dalam rangka mengatur masyarakat, ketika tugas dan kewajiban seorang imamah terpenuhi, maka menjadi kewajiban rakyat untuk taat dan loyal terhadapnya.⁵

Dalam kaitan dengan pengelolaan tanah, negara mempunyai beberapa otoritas untuk mengatur (membuat regulasi) berhubungan dengan penggunaan maupun penguasaan atas tanah. Penggunaan otoritas regulatif yang dimiliki negara tentunya digunakan dalam konteks menciptakan kemaslahatan umum (*masalih al-'ammah*) yaitu demi kebaikan rakyat. Pengaturan tentang tanah oleh negara secara spesifik terhadap tanah-tanah yang menjadi milik negara dalam konsep fikih dikenal dua model kebijakan pemerintah tentang pengaturan tanah yaitu *hima'* dan *iqta'*.⁶

Dalam konteks hukum Islam istilah *hima'* dimaksudkan sebagai kebijakan seorang imam (pemerintah) yang menjadikan suatu tanah yang kosong sebagai tanah yang terlarang bagi masyarakat untuk tempat menggembalakan hewan ternaknya. Untuk kepentingan tertentu yaitu untuk kepentingan umum.⁷

Iqta' adalah keputusan pemerintah untuk menjadikan lahan yang berada dalam wewenangnya untuk diberikan kepada orang tertentu baik untuk

⁵ Ridwan, *Fiqh Tanah Batas Kepemilikan antara Rakyat dan Negara Atas Tanah*, Laporan Penelitian P3M, STAIN Purwokerto, 2006, hal. 87.

⁶ *Ibid*, hal. 92.

⁷ *Ibid*, hal. 93.

dimiliki atau dimanfaatkan hasilnya untuk masa tertentu. *lqta'* juga berarti pemberian ijin rekomendasi seorang imam/kepala negara dari harta Allah untuk dikelola kepada seorang yang dinilai mampu/ahli untuk mengelolanya.⁸

Pelaksanaan kewenangan negara dalam masalah pertanahan perlu dibatasi dan harus selalu disertai oleh kesadaran dan kewajiban negara untuk memperhatikan nasib kaum miskin. Karenanya, tentu tidak bisa dibenarkan dalam pandangan fikih yang komprehensif, jika misalnya negara mencabut hak atas tanah yang dimiliki oleh kaum miskin atau penduduk yang berada dalam pemukiman kumuh tanpa memberikan ganti rugi yang memadai. Ganti rugi di sini tidak boleh hanya mempertimbangkan aspek harga materi tanah saja, tapi nilai strategis tanah harus dihargai secara berbeda dari tanah biasanya.⁹

Salah satu masalah penting yang selalu aktual sejak dari dulu adalah pengertian “kepentingan umum” setelah Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum itu berlaku hampir 15 tahun lamanya, akhirnya diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang hal yang sama, yaitu tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengertian dari “kepentingan umum” sifatnya sangat abstrak, mudah dipahami secara teoritis tetapi menjadi sangat kompleks ketika diimplementasikan, pemberian makna kepentingan umum tampaknya seiring sejalan dengan orientasi kebijakan pemerintah, ketika orientasinya difokuskan

⁸ *Ibid.*, hal. 98.

⁹ Zuhri Anam Hisyam, *Menuju Fiqh*, hal. 8.

pada pertumbuhan ekonomi, maka kepentingan umum cenderung didefinisikan secara luas, sebaliknya jika pertumbuhan ekonomi tidak menjadi fokus, maka kepentingan umum cenderung didefinisikan secara sempit.¹⁰

Pengertian kepentingan umum dikhawatirkan bakal diartikan secara luas hingga dapat melanggar hak milik atas tanah. Di Indonesia yang sepenuhnya dilindungi oleh sistem hukum, demikian juga selain perangkat aturan yang ada saat ini dilihat belum mengakomodasi keperluan kepentingan pembangunan, wadahnya pun disorot tidak layak, lantaran persoalan tanah yang terkait persoalan hak asasi manusia hanya dihimpun dalam Peraturan Presiden.¹¹

Prinsip Istishlah atau kemaslahatan umum (*al-maṣlahah al-'āmmah*) merupakan syarat mutlak dalam pertimbangan pemeliharaan lingkungan. Visi Islam dalam pemeliharaan lingkungan adalah konsep ishlah, yaitu usaha memperbaiki terhadap tatanan kehidupan manusia. Konsep dasar istishlah dalam konteks ini adalah pemanfaatan secara berkesinambungan, mencakup generasi hari ini sama halnya dengan yang akan diperoleh oleh generasi yang akan datang.¹²

Seorang imam/kepala negara berhak untuk mengatur (membuat batasan) penggunaan tanah tertentu dengan alasan rasional, logis dan objektif dengan dilandasi semangat merealisasikan kemaslahatan umum sebagai tugas pokok kepala negara. Dalam kaidah fiqhiyah disebutkan, bahwa kebijakan

¹⁰ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, Cet. I, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005), hal. 154.

¹¹ *Ibid*, hal. 157.

¹² Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 33

seorang kepala negara harus berorientasi pada upaya menciptakan kemaslahatan.¹³ تُصَرِّفُ الْإِمَامُ عَلَى الرَّعِيَةِ مَنُوطٌ بِالْمَسْلُحَةِ¹⁴

Dari latar belakang masalah di atas, penulis bermaksud mengkaji lebih dalam tentang Konsep *al-Maṣlaḥah al-ʿĀmmah* dalam hal pemilikan tanah, pembahasan tersebut diberi judul “KONSEP *AL-MAṢLAḤAH AL-ʿĀMMAH* DALAM PEMILIKAN TANAH (Studi terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum).”

B. Penegasan Istilah

Untuk memahami persoalan yang akan dibahas dan dalam upaya menghindari kesalahpahaman dan perbedaan persepsi dalam memahami judul skripsi ini, maka akan diuraikan pengertian kata yang terdapat dalam judul tersebut:

1. Konsep *al-Maṣlaḥah al-ʿĀmmah* adalah suatu rancangan yang dimaksudkan mempunyai manfaat untuk memelihara agama, akal, jiwa, keturunan serta harta pada kehidupan masyarakat secara umum.
2. Pemilikan tanah menurut pasal 20 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah hak *turun temurun, terkuat dan terpenuh* yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam pasal 6.

¹³ *Ibid*, hal. 120.

¹⁴ A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, Cet. I, (Jakarta: Kencana Media Group, 2006), hal. 147.

Turun temurun, artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek 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 hapus. *Terpenuh*, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaannya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹⁵

3. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah rangkaian peraturan-peraturan hukum, yang dikeluarkan oleh Presiden pada tanggal 5 Juni 2006 yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang hal yang sama.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan judul Konsep *Al-Maslahah Al-'Āmmah* dalam Pemilikan Tanah adalah bagaimana sebenarnya teori kepentingan umum yang dirangkum dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 90.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam skripsi yang akan diteliti ini adalah:

1. Bagaimana konsep kepentingan umum (*al-maslahah al-'ammah*) dalam pemilikan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006?
2. Bagaimana dasar kebijakan pemerintah dalam membuat regulasi masalah tanah?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan pembuatan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui konsep kepentingan umum (*al-maslahah al-'ammah*) dalam pemilikan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006.
2. Untuk mengetahui dasar kebijakan pemerintah dalam membuat regulasi masalah tanah.

Adapun manfaat dari pembuatan skripsi ini adalah:

1. Untuk menambah ilmu pengetahuan khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca tentang perkembangan suatu hukum.
2. Sebagai sumbangan pemikiran bagi pengembangan kajian hukum Islam.

E. Telaah Pustaka

Pembahasan tentang konsep *al-maṣlahah al-'āmmah* (kepentingan umum) mengenai masalah tanah dalam literature Islam terdapat dalam kajian fikih khususnya tentang bab *ihyā al-mawāt*. Sedangkan dalam kajian hukum positif, konsep kepentingan umum dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang mengatur tentang penggunaan tanah untuk kepentingan umum.

Menurut Imam Al-Mawardi dalam kitabnya yang berjudul *al-Aḥkāmus Sulṭāniyah wal-Wilāyatu ad-Dīniyyah* menjelaskan bahwa fasilitas umum adalah seperti tempat duduk di pasar, di pinggir jalan, di pinggir kota dan tempat istirahat orang-orang yang bepergian. Fasilitas ini ada tiga macam: *Pertama*, tempat peristirahatan di pinggir hutan. *Kedua*, tempat peristirahatan di pinggir-pinggir lahan milik orang. *Ketiga*, tempat peristirahatan di pinggir-pinggir jalan.¹⁶

Kemudian Imam Malik dalam kitabnya *Al-Muwatṭa'* yang telah dibahasakan ke dalam bahasa Indonesia dengan judul yang sama menjelaskan bahwa, Malik berbicara tentang seorang yang membeli tanah dan mengembangkannya dengan menanam pohon atau menggali sebuah sumur atau yang lain. Kemudian seorang datang dan melihat bahwa ia memiliki sebagian hak atas tanah itu, mau mengambil hak kepemilikannya berdasar atas hak kepemilikan lebih dahulu, Malik berkata: "Ia tidak memiliki hak kepemilikan lebih dahulu kecuali ia mengganti biaya/ongkos kepada yang lain

¹⁶ Abū Hasan al-Mawardi, *Al-Aḥkāmus Sulṭāniyah wal-Wilāyatu ad-Dīniyyah*, terj. Kamaluddin Nurdin, (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), hal. 355.

(mitra yang sudah mengembangkannya), jika ia memberi nilai yang dapat menutupi apa yang telah dikembangkan, ia lebih berhak atas hak kepemilikan lebih dahulu. Jika tidak, ia tidak memiliki hak atas itu.¹⁷

Adijani al-Alabij dalam bukunya *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori ke Praktek*, menjelaskan bahwasannya banyak cara memperoleh hak milik atas tanah, perolehan dan peralihan dapat terjadi melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, infak, sedekah, wakaf, wasiat, dan *ihyâ al-mâwât*.¹⁸

Dalam bukunya Boedi Harsono yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia*, menjelaskan bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama melalui pencabutan hak, pemegang hak bersangkutan berhak atas imbalan, yang bukan meliputi tanah bangunan dan tanaman, pemegang hak atas tanahnya, melainkan kerugian yang dideritanya sebagai akibat penyerahan bidang tanahnya yang bersangkutan.¹⁹

Abdurrahman Abdul Kadir Kurdi, dalam bukunya yang berjudul *Tatanan Sosial Islam*, disebutkan semua tanah yang belum diklaim secara hukum oleh individu dalam wilayah yuridiksi negara adalah tanah negara atau kekayaan nasional, akan tetapi konstitusi suci Islam membuat provinsi bagi umat Islam yang boleh memiliki tanah, yang seperti bukan tanpa seizin negara. Telah dinyatakan oleh Nabi Muhammad SAW; “Barangsiapa telah mengolah aktifkan tanah (negara) maka tanah itu akan menjadi miliknya.” (Bukhari). Pengaktifan tanah berarti pengolahan tanah yang mendorong orang-

¹⁷ Imâm Malik Ibn Anâs, *Al-Muwatta'*, (al-Qahirah: Dâr al-Hadîs, 1410 H), hal. 495.

¹⁸ Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori ke Praktek*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1989), hal. 15.

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal.1.

orang miskin, kaya untuk ikut serta secara fisik dalam produktifitas ekonomi.²⁰

Selain itu Ghufron A Mas'adi dalam bukunya *Fikih Muamalah Kontemporer* disebutkan bahwa harta dibedakan menjadi dua (2). *Pertama*, *mâl al-'aqrar* (harta tidak bergerak atau harta tetap) yaitu harta benda yang tidak mungkin dipindahkan dari tempat aslinya ke tempat yang lain seperti: tanah dan rumah. *Kedua*, *mâl gairul 'aqrar* (harta bergerak atau harta tidak tetap) yaitu harta benda yang dapat dipindahkan dari tempat semula ke tempat yang lain, seperti: hewan, kendaraan, dan perhiasan. Perbedaan pada jenis harta seperti itu mengakibatkan beberapa konsekuensi hukum antara lain: hubungan ketanggaan terhadap *mâl al-'aqrar* mendapat *Hak Syuf'ah* yaitu hak prioritas, seorang tetangga yang dekat untuk membeli *mâl al-'aqrar* sebelum pemilik berkehendak menjualnya kepada orang lain.²¹

Sarjono Soekanto dalam bukunya *Hukum Adat Indonesia* menjelaskan bahwa menurut hukum adat, benda itu dibedakan atas benda tetap yaitu tanah dan benda lepas atau benda-benda bergerak (hukum tanah), mempunyai hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah. Terhaar menyatakan sebagai berikut, masyarakat tersebut mempunyai hak atas tanah itu dan menerapkannya baik keluar maupun ke dalam, atas dasar kekuatan berlakunya kekuatan keluar, maka masyarakat sebagai kesatuan yang bertanggungjawab terhadap perilaku menyeleweng yang dilakukan orang asing di tanah tersebut.

²⁰ Abdurrahman Abdul Kadir Kurdi, *The Islamic State A Study On The Islamic Holy Comitution*, terj. Islamuddin Noer, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000), hal. 241.

²¹ Ghufron A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hal. 25.

Atas dasar berlakunya kekuatan ke dalam, masyarakat mengatur bagaimana masing-masing anggota masyarakat melaksanakan haknya, sesuai dengan bagiannya, dengan cara membatasi peruntukan bagi tuntutan-tuntunan dan hak-hak pribadi serta menarik bagian tanah tertentu dari hak menikmati secara pribadi untuk kepentingan masyarakat secara langsung.²²

Muhammad Hatta dalam bukunya *Hukum Tanah Nasional* menjelaskan bahwa pada hakikatnya Perpres tersebut hanya suatu instruksi bagi para pejabat pelaksana yaitu berupa ketentuan mengenai apa yang mereka masing-masing harus lakukan jika ada suatu instansi pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang membutuhkan tanah rakyat dalam rangka melaksanakan proyeknya.²³

Kemudian Abdul Djalil dalam bukunya *Fikih Rakyat* menjelaskan, menurut Islam, eksistensi negara mendapat pengabsahan atas dasar sejauh mana ia menjadi alat untuk mewujudkan kemaslahatan bersama dalam rangka menjadikan negara sebagai alat untuk kemaslahatan bersama itulah. Hukum Islam tidak menggunakan kekuasaan tidak terbatas dari pemerintah, hukum Islam memandang bahwa kekuasaan negara harus dibatasi. Dalam istilah fikih, kepentingan umum adalah *al-maslahah al-'āmmah*, ada lima kriteria *al-maslahah al-'āmmah* yang dipatok oleh para ulama. *Pertama*, *al-maslahah al-'āmmah* adalah sesuatu yang manfaatnya dirasakan oleh seluruh atau sebagian besar masyarakat, bukan kelompok tertentu apalagi oleh orang tertentu. *Kedua*, selaras dengan tujuan syariah yang terangkum dalam *al-kuliyat al-*

²² Sarjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Cet. V, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 179.

²³ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005), hal. 45.

khams. Ketiga, manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas perkiraan (*wahmi*). Keempat, tidak boleh bertentangan dengan al-Qur'an, hadits, ijma' serta qiyas. Kelima, tidak boleh dilaksanakan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.²⁴

Abdul Wahab Khallaf dalam bukunya *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, menjelaskan bahwa pembentukan hukum itu tidak dimaksudkan kecuali merealisasikan kemaslahatan umat manusia, artinya mendatangkan keuntungan bagi mereka, menolak madharat serta menghilangkan kesulitan daripadanya. Dan bahwasannya kemaslahatan manusia itu tidak terungkap bagian-bagiannya, tidak terhingga pula individu-individunya. Masalah itu jadi baru menurut barunya keadaan umat manusia, dan berkembang menurut perkembangan lingkungan. Sedangkan pembentukan hukum itu, terkadang mendatangkan keuntungan pada suatu zaman dan mendatangkan madarat pada zaman yang lain.²⁵

Kemudian Yusûf Qardhawi dalam bukunya *Daurul Qiyâm wal Akhlak fil Iqtisâdi bil Islâmi*, menjelaskan bahwa Islam mewajibkan atas seluruh manusia untuk menjaga hak miliknya dan melarang mereka untuk pasrah dihadapan pencuri atau manusia *dalim*, menjaga harta adalah wajib walaupun harus dengan mengangkat senjata dan mengucurkan darah. Islam memandang darah lebih berharga daripada harta, tetapi Islam membolehkan pertumpahan darah untuk mempertahankan diri dan menjaga hak milik pribadi seperti

²⁴ Abdul Djalil, dkk, *Fikih Rakyat*, Cet. 1, (Yogyakarta: LKiS, 2003), hal. 90.

²⁵ Abdul Wahab Khallaf, *Ushul Fiqh*, terj. Nur Iskandar al-Barsany, Cet. VI, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 127.

dalam sabda Nabi SAW: "*Barangsiapa mati terbunuh dalam mempertahankan harta miliknya maka matinya syahid.*"²⁶

Selanjutnya dalam bukunya Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang berjudul *Hukum Benda*, menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya asal tidak dipergunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang.²⁷

Sementara itu Ridwan dalam laporan penelitiannya yang berjudul *Fiqh Tanah, Batas Kepemilikan antara Rakyat dan Negara atas Tanah*, menyebutkan bahwa tanah merupakan instrumen ibadah, misalnya seseorang mewakafkan tanahnya untuk kepentingan umum, maka pemilik tanah tersebut akan mendapatkan pahala sebagai amal jariyah, wakaf merupakan amalan yang berguna bagi investasi jangka panjang bagi orang yang mewakafkan yaitu investasi akhirat. Dengan demikian, kepemilikan seseorang atas tanah sangat berguna bagi pemiliknya sebagai media/wasilah seorang beribadah

²⁶ Yusûf Qardhawî, *Daurul Qiyâm wal Akhlak fil Iqtisâdi bil Islâmi*, terj. Zaenal Arifin, (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), hal. 54.

²⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1974), hal. 41.

kepada Allah SWT dengan berbagai cara sebagaimana yang digariskan oleh Allah SWT.²⁸

Dari berbagai literatur yang penulis sebutkan di atas, belum ada penelitian yang secara spesifik membahas mengenai kepemilikan tanah yang digunakan untuk tujuan kepentingan umum.

F. Metode Penelitian

Untuk membahas dan mengkaji masalah penelitian ini, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Mengingat materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah teoritis, maka peneliti menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang sumber datanya diperoleh dari kepustakaan.²⁹ Penelitian ini dilakukan dengan membaca buku literatur yang berhubungan dengan pembahasan skripsi ini, diseleksi, dibandingkan dengan kata-kata yang lain untuk kemudian penulis lakukan analisa.

a) Data Penelitian

Data yang diperoleh dalam penelitian kepustakaan adalah data sekunder, seperti al-Qur'an, hadits, Perpres, kamus, UUPA.

²⁸ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 44.

²⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rieneka Cipta, 1998), hal. 11.

b) Bahan Penelitian

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat³⁰ yang terdiri dari al-Qur'an, hadits dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 serta Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang membeberkan penjelasan tentang bahan hukum primer.³¹ Seperti buku-buku yang berkaitan erat dengan materi penelitian, laporan penelitian dan makalah serta yang lainnya.

3) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier merupakan data yang memberikan petunjuk, pelengkap atau penjelas dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³² berupa kamus serta ensiklopedia.

2. Metode Pengumpulan Data

Karena penelitian ini termasuk penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif, maka metode yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini yaitu metode dokumentasi. Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan,

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. IV, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 12.

³¹ *Ibid*, hal. 13.

³² *Ibid*, hal. 13.

transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger agenda dan sebagainya.³³

4. Metode Analisis Data

Sebagai pegangan dan pengolahan data penelitian, maka penelitian menyajikan dengan menggunakan metode *content analysis* secara kualitatif,³⁴ sebagai teknik apapun yang digunakan untuk menemukan karakteristik pesan dan dilaksanakan secara obyektif dan sistematis.³⁵ Metode analisis data ini digunakan untuk memahami isi/substansi dari konsep tanah dan kemaslahatan umum dari berbagai sumber pustaka.

*

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memahami penelitian dalam skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab Pertama, merupakan bab pendahuluan yang berisi Latar Belakang Masalah, Penegasan Istilah, Rumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian, Telaah Pustaka, Metode Penelitian Dan Sistematika Penulisan.

Bab Kedua, membahas Konsep Dasar Tanah Menurut Hukum Islam, yang meliputi Kedudukan dan Fungsi Tanah, Cara-cara Pemilikan Tanah, Kewenangan Pemerintah dalam Mengatur Persoalan Tanah, Mekanisme

³³ Syaifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hal. 41.

³⁴ Noeng Muhadjir, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 1996), hal. 4.

³⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1999), hal. 13-14.

Penyelesaian Sengketa Tanah dan Prinsip *al-Maṣlahah al-‘Āmmah* dalam Pemilikan Tanah.

Bab Ketiga, membahas Konsep Kepentingan Umum Dalam Kepemilikan Tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang meliputi Latar Belakang Lahirnya Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Fungsi dan Tujuan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Konsep Kepentingan Umum serta Model Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah.

Bab Keempat, adalah Analisa terhadap Konsep *al-Maṣlahah al-‘Āmmah* (kepentingan umum) yang meliputi Konsep Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan Kebijakan Pemerintah dalam Membuat Regulasi Tanah.

Bab Kelima, adalah Penutup, yang berisi Kesimpulan, Saran-saran, serta Kata Penutup.



BAB II

KONSEP DASAR TANAH MENURUT HUKUM ISLAM

A. Kedudukan dan Fungsi Tanah

Dalam doktrin Islam, Allah adalah pencipta dan pemilik mutlak dari setiap kekuatan dan kekayaan di alam semesta ini. Kalaupun manusia secara individu mempunyai hak untuk memiliki harta termasuk harta dalam bentuk tanah, maka sifat kepemilikannya secara teologis bersifat nisbi dan relatif karena pemilik hakikinya adalah Allah.¹

Bagi orang-orang yang mengamati nash-nash Al-Qur'an akan menemukan dasar-dasar pokok tentang harta dengan segala bentuk dan macamnya bahwa semua itu adalah milik Allah.²

Hal ini ditegaskan Allah dalam surat al-Maidah ayat 17.

وَلِلّٰهِ مَلِكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا

Artinya: *Kepunyaan Allahlah segala yang ada di langit dan di bumi, dan kepada Allahlah dikembalikan segala sesuatu*³.

Jika manusia menyatakan kepemilikan dan hak guna terhadap barang dan jasa bersifat eksklusif dan tak terbatas, maka sesungguhnya ia telah menyangkal karunia yang telah diberikan Allah kepadanya. Kepemilikan yang tak terbatas inilah yang merupakan dasar dari etika ekonomi yang *hedonistic* dan *individualistic* yang menyebabkan ketidakmerataan pendapatan dan

¹ Ridwan, *Fiqh Tanah Batas Hak Kepemilikan antara Rakyat dan Negara atas Tanah*, Laporan Penelitian P3M, STAIN Purwokerto, 2006, hal. 22.

² Ahmad Muhammad al-'Assal, *An-Nizāmul Iqthisādi Fil Islam Mabādiuhu Wahdāfuhu*, terj. Imam Saefudin, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 1999), hal. 42.

³ Depag RI, *al-Qur'an dan Tarjamah*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1995), hal. 7

kekayaan di antara manusia. Paradigma ekonomi Islam berdasarkan pada asumsi perlunya distribusi kekayaan yang merata dengan pola mengeluarkan hak Allah untuk para fakir miskin melalui zakat yang bersifat *altruistik*. Atas dasar ini, maka Islam mengecam kepemilikan harta secara monopolik dengan praktek konglomerasi.⁴

Sebuah masyarakat yang melakukan pengaturan yang baik atas masalah pemilikan pribadi terhadap berbagai sumber kehidupan, akan menghadapi kesenangan ekonomis lebih tinggi ketimbang yang hanya mengenal hak-hak komunal.⁵ Dalam sistem ekonomi Islam, hak-hak individu dalam pemilikan pribadi tidak boleh tak terbatas, karena hal demikian dapat dipertahankan dengan merampas hak orang lain. Manusia bukanlah pemilik mutlak atas kekayaan, sebaliknya harta yang dimilikinya tidak lain sebagai amanah.⁶

Hal ini menyatakan bahwa harta benda itu merupakan milik bersama (*public goods*), meskipun ia dimiliki oleh perorangan (*individual*), dengan kata lain harta itu berfungsi sosial. Fungsi sosial harta itu tidak semata-mata dalam peranannya sebagai barang konsumtif yang dibagikan dalam masyarakat, tetapi ia lebih berperan dalam ekonomi edukatif yaitu:⁷

- a. Sirkulatif distributif dalam sistem ekonomi masyarakat untuk mencegah terkonsentrasinya modal atau harta di tangan para orang kaya juga sampai

⁴ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 22.

⁵ A.A. Islahi, *Konsepsi Ekonomi Ibnu Taimiyah*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1997), hal. 131.

⁶ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 23

⁷ Abdurrahman Qodir, *Zakat dalam Dimensi Maaddhah dan Sosial*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 6.

harta itu tidak hanya beredar di tangan orang-orang kaya di kalangan tertentu saja. Seperti dijelaskan dalam Al-Qur'an surat al-Hasyr ayat 7.

كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةٌ بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ

Artinya: *Supaya harta itu tidak hanya beredar di antara golongan kaya saja di antara kamu sekalian.*⁸

- b. Bahwa sifat harta adalah berkembang dan nilainya berkembang. Nilai edukatif harta bertujuan untuk mendidik manusia menjauhi sifat bakhil dan tamak yang bertentangan dengan tujuan Tuhan memberikan harta kepada seseorang, sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an surat ali Imran ayat 180:

وَلَا يَحْسَبَنَّ الَّذِينَ يَبْخُلُونَ بِمَا أَنَّهُمْ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ هُوَ خَيْرٌ لَّهُمْ
بَلْ هُوَ شَرٌّ لَّهُمْ

Artinya: *Sekali-kali janganlah orang yang bakhil dengan harta yang Allah berikan kepada mereka dari karunia-Nya menyangka, bahwa kebakhilan itu baik bagi mereka. Sebenarnya kebakhilan itu buruk bagi mereka.*⁹

Dalam bingkai teologis Islam, seluruh alam raya diciptakan untuk digunakan manusia dalam melanjutkan evolusinya, sehingga mencapai tujuan penciptaan semua diciptakan oleh Allah untuk satu tujuan.¹⁰

Sebagaimana dinyatakan dalam Al-Qur'an surat as-Shaad ayat 28.

وَمَا خَلَقْنَا السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ بَيْنَهُمَا بَاطِلًا

Artinya: *Kami tidak menciptakan langit dan bumi atau apa yang ada di antara keduanya dengan sia-sia (tanpa tujuan).*¹¹

⁸ Depag RI, *Al-Qur'an dan Tarjamah*. hal. 916.

⁹ *Ibid*, hal. 108.

¹⁰ M. Quraisy Syihab, *Membumikan Al-Qur'an*, (Bandung: Mizan, 1992), hal. 295

¹¹ Depag RI, *Al-Qur'an dan Tarjamah*, hal. 76

Bahwa hubungan manusia dengan tanah tidak semata-mata hubungan ekonomis, politis, dan sosial, tapi juga ada hubungan teologisnya. Dari pandangan ini dapat dikembangkan bahwa dalam perspektif Islam, fungsi tanah itu adalah:

1. Tanah sebagai Fungsi Ibadah

Tanah dapat bermakna sebagai ibadah apabila tanah itu digunakan untuk Tuhan, seperti tanah yang diwakafkan untuk bangunan, tempat ibadah, juga tanah yang diwakafkan untuk pembiayaan fakir miskin atau untuk pendidikan dan lain sebagainya. Tanah wakaf pada dasarnya adalah tanah untuk Tuhan, yang tidak boleh dijual, dihibahkan, atau diwariskan pada siapa pun.¹²

Sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar, bahwa Umar bin al-Khattab mendapatkan tanah produktif dari kawasan pertanian Khaibar, kemudian dia menghadap Rasulullah saw. dan melapor: “Ya Rasulullah, saya mendapat tanah di Khaibar, belum pernah saya mendapatkan tanah sebaik dan lebih berharga bagi saya seperti itu. Maka apa yang kau perintahkan pada saya?” Rasulullah saw bersabda: “Kalau engkau mau, pertahankan modal pokoknya (tanahnya), dan hasilnya di sedekahkan. Maka Umar melaksanakan perintah tersebut. Hasil tanah itu disedekahkan tapi tanahnya dipertahankan.¹³

¹² Brahmana Adhie dan Hasan Basri Natamenggala, *Reformasi Pertanahan*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2003), hal. 52.

¹³ *Ibid*, hal. 52.

2. Tanah sebagai Tempat Tinggal dan Kesenangan Hidup

Ketentuan tentang tanah sebagai fasilitas Allah yang diberikan untuk manusia antara lain dijelaskan dalam Al-Qur'an sebagai berikut:

Surat al-Baqarah ayat 29

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَوَاتٍ ۚ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: *Dialah Allah yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak menuju langit, lalu dijadikannya tujuh langit, dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu.*¹⁴

Ayat ini merupakan legitimasi teologis bahwa bumi dan seluruh isinya adalah fasilitas Allah untuk kemaslahatan hidup manusia. Dalam kaidah fiqhiyah ayat ini menjadi dasar perumusan kaidah “*al-aşlu fı al-asyı al-ıbahah*” yang berarti hukum asal segala sesuatu adalah mubah/boleh untuk dimanfaatkan. Hukum kebolehan ini berlaku dalam bidang muamalah selama tidak ada dalil lain yang menyatakan bahwa sesuatu itu haram hukumnya.

Kemudian pada surat al-Baqarah ayat 22 dijelaskan tentang kedudukan tanah sebagai tempat dimana manusia bertempat tinggal dan tempat/ladang mencari rizki yang disediakan oleh Allah sebagaimana dinyatakan oleh Allah.

¹⁴ Depag RI, *Al-Qur'an dan Tarjamah*, hal. 13.

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً ۖ وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ
مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَّكُمْ ۖ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَندَادًا وَأَنتُمْ
تَعْلَمُونَ

Artinya: *Dialah yang menjadikan bumi sebagai hamparan bagimu dan langit sebagai atap. Dia menurunkan air (hujan) dari langit, lalu Dia menghasilkan dengan hujan itu segala buah-buahan sebagai rizki untukmu. Karena itu janganlah kamu mengadakan sekutu-kutu bagi Allah, padahal kamu mengetahui.*¹⁵

Surat al-Baqarah ayat 36.

وَلَكُمْ فِي الْأَرْضِ مُسْتَقَرٌّ وَمَتَاعٌ إِلَىٰ حِينٍ

Artinya: *Dan bagi kamu ada tempat kediaman di atas bumi dan kesenangan hidup sampai waktu yang ditentukan*¹⁶

Pada ayat 36 surat al-Baqarah di atas sangat jelas bahwa walaupun bumi disediakan sebagai tempat tinggal dan kesenangan hidup, tetapi Allah memberi peringatan bahwa apa yang bisa dinikmati dalam kehidupan di muka bumi tidak bersifat abadi tetapi bersifat sementara. Kesadaran manusia akan sifat kesementaraan hidup di muka bumi diperlukan untuk menciptakan kesadaran bahwa semua kenikmatan yang ada tidak lebih sebuah amanat yang perlu dikelola dan ditunaikan sebagaimana tuntunan agama.¹⁷

3. Tanah sebagai Tempat Mencari Rizki

Tanah atau bumi tempat di mana kehidupan manusia berlangsung, oleh Allah sudah disediakan berbagai rizki sesuai dengan kadarnya.

Seperti dalam surat al-Jumu'ah ayat 10:

¹⁵ *Ibid*, hal. 11.

¹⁶ *Ibid*, hal. 15.

¹⁷ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 25.

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ
وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi, dan carilah karunia Allah dan ingatlah kepada Allah sebanyak-banyaknya supaya kamu beruntung.¹⁸

Dalam surat al-Mulk ayat 15 Allah juga berfirman:

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ تَلَوًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا
مِنْ رِزْقِهِ قُلْ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

Artinya: Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagimu, maka berjalanlah di sengaja penjurunya dan makanlah sebagian dari rezekinya.¹⁹

Jaminan kehidupan makhluk yang melata di atas bumi termasuk manusia oleh Allah sudah dijamin untuk dicukupi rizkinya dengan mendasarkan pada kadar usaha yang dilakukannya sebagaimana dinyatakan Allah dalam surat Huud ayat 6.

وَمَا مِنْ دَابَّةٍ فِي الْأَرْضِ إِلَّا عَلَى اللَّهِ رِزْقُهَا وَيَعْلَمُ مُسْتَقَرَّهَا
وَمُسْتَوْ دَعْوَاهَا قُلْ فِي كِتَابٍ مُبِينٍ

Artinya: Tidak ada suatu binatang melata di muka bumi melainkan Allah yang memberi rizkinya. Dia mengetahui tempat diamnya dan tempat penyimpanannya. Semuanya tertulis dalam kitab yang nyata.²⁰

وَعَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَطْلُبُ
الرِّزْقَ فِي خَبَايَا الْأَرْضِ

¹⁸ Depag RI, *Al-Qur'an dan Tarjamah*, hal. 933.

¹⁹ *Ibid*, hal. 956.

²⁰ *Ibid*, hal. 327.

Artinya: *Dari 'Aisyah berkata, Rasulullah bersabda "carilah oleh kamu sekalian rizki dalam dasar bumi"*²¹

Semua yang ada di atas bumi adalah harta milik bersama umat manusia dan tujuan Allah menjadikan itu untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tidak ada satu pun yang mutlak menjadi milik seorang individu, dan selama seseorang menjadi pemilik suatu barang, maka tak seorang pun berhak mengganggunya. Tetapi pemilik benda itu sendiri tidak boleh menyimpan miliknya melebihi dari kebutuhannya, tetapi harus dibagikannya kepada masyarakat lain, karena ada pula hak orang lain. Dengan demikian, maka setiap benda termasuk tanah haruslah memfungsikan fungsi-fungsi sosial.²²

4. Tanah sebagai Amanah Allah

Tanah dan segala isinya dalam Islam merupakan fasilitas sekaligus amanat Allah untuk manusia agar digunakan sesuai dengan apa yang telah digariskan Allah dalam rangka memerankan dirinya sebagai *khalifatullah fil ard*. Peran kekhalifahan manusia di atas bumi yang dibebankan kepada manusia oleh Allah merupakan penghargaan sekaligus kepercayaan Allah kepada manusia sebagai makhluk yang terhormat dan paling sempurna dibanding makhluk lainnya. Bumi di mana manusia hidup merupakan ajang bagi manusia untuk berlomba mengukir prestasi hidup (*fastabiqul khairat*) untuk kepentingan setelah hidup yaitu kehidupan akhirat.²³

²¹ Imâm Jalaluddin bin Abî Bakar As-Suyûti, *Al-Jam'ûn Asyagîr*, Juz I, (Beirut: Darul Kitab Al-'Ulumiyah, 1410 H), hal. 72

²² Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 27.

²³ *Ibid*, hal. 27.

Dalam Al-Qur'an surat al-An'am ayat 165 Allah berfirman:

وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ وَرَفَعَ بَعْضَكُمْ فَوْقَ بَعْضٍ
دَرَجَاتٍ لِّيَبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ

Artinya: *Dan Dialah Allah yang menjadikan kamu penguasa-penguasa di bumi dan Dia meninggikan sebagian kamu atas sebagian yang lain beberapa derajat untuk menguji atas apa yang diberikannya kepadamu.*²⁴

Di dalam keadaan yang berbagai ragam itulah, hendaknya kita manusia melaksanakan kewajiban yang dipikulkan Allah dengan sebaiknya biarpun derajat hidup yang berbeda-beda namun segala kewajiban yang bermacam-macam itulah hendaknya dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Namun, karena semua itu hanyalah semata-mata pelaksanaan belaka dari tugas yang asal, menjadi khalifah bumi, tempat bertanggungjawab. Tiap-tiap orang berbagai rona kehidupan itu ialah Allah, kalau sekiranya orang tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, berdosa dia di hadapan Allah dan segeralah dia menerima siksaan Tuhan.²⁵

5. Tanah sebagai Fungsi Sosial

Tanah dapat berfungsi sebagai lambang status sosial bagi pemiliknya, seperti lahan-lahan tempat pemukiman atau jalan, tempat olahraga dan pertemuan, tempat rekreasi dan sebagainya. Semua itu dibenarkan oleh Islam, selama dalam proses kepemilikan dan

²⁴ Depag RI, *Al-Qur'an dan Tarjamah*, hal. 217.

²⁵ Hamka, *Tafsir al-Azhar* (Singapura: Pustaka Nasional, 2003). hal. 2305.

pemanfaatannya tidak merugikan hak-hak orang lain, tidak bertentangan dengan kemaslahatan masyarakat.²⁶

6. Tanah sebagai Fungsi Pendidikan

Dalam isyarat dan narasi Al-Qur'an banyak menyebutkan pentingnya peranan tanah dalam memberikan informasi keilmuan dan fungsi kependidikan (*Ibran*) seperti untuk penelitian geologis, lahan percobaan, hutan lindung, pusat penelitian flora dan fauna dan lain-lain. Seakan-akan bumi ini merupakan laboratorium raksasa-raksasa yang tidak pernah sepi dari berbagai macam informasi penting yang dibutuhkan sepanjang masa dan segala tingkat peradabannya.²⁷

B. Cara-cara Pemilikan Tanah

Islam memandang bahwa manusia adalah makhluk yang memiliki dorongan-dorongan dan insting-insting sosial yang merupakan fitrah. Di antara insting itu adalah insting memiliki dan menyukai harta benda yang mendorong manusia melakukan usaha, membangun dan merasa ingin kekal.

Hak kepemilikan (*al-milkiyah*) merupakan pertalian antara manusia dengan harta benda yang diakui/dilegitimasi oleh syara' sehingga harta itu secara spesifik adalah kepunyaannya dan oleh karenanya seseorang boleh menggunakannya (*taṣarruf*) selama tidak ada larangan untuk menggunakannya. Para ulama mendefinisikan hak milik (*al-milk*) adalah pengkhususan seseorang terhadap sesuatu dan orang lain tidak boleh

²⁶ Muhammad Tolchah Hasan, *Diskursus Islam Kontemporer*, (Jakarta: PT. Lista Fariska, 2003), hal. 43.

²⁷ *Ibid*, hal. 44.

menguasainya yang memungkinkan orang tersebut menggunakannya kecuali ada larangan dari syara'.²⁸

Kata *milkiyah* berasal dari kata *milk* dan *malakiyah* yang berasal dari kata *malakah*. Milik menurut lughah atau bahasa adalah:

إِحْتَوَاءُ الشَّيْءِ وَالْقُدْرَةُ عَلَى الْإِسْتِثْنَائِيَّةِ

"Memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya"

Sedangkan menurut istilah adalah:

إِحْتِصَاصٌ جَائِزٌ شَرْعًا يُسَوِّغُ صَاحِبِيهِ التَّصَرُّفَ إِلَّا لِمَانِعٍ

"Suatu ikhtisas yang menghalangi yang lain, menurut syara' yang membenarkan si pemilik ikhtisas itu bertindak terhadap barang yang dimilikinya dengan sekehendaknya, kecuali ada penghalang"²⁹

Milik menurut ahli fikih sebagaimana yang didefinisikan oleh al-Qurafi adalah hukum syari'at yang terkandung dalam suatu benda atau dalam suatu yang dimanfaatkan yang dituntut adanya pemberdayaan bagi siapa pun yang menguasainya dengan cara memanfaatkan barang yang dimiliki itu. Dr. Abdul Salam al-Abadi menyatakan bahwa kepemilikan adalah hak khusus manusia terhadap kepemilikan barang yang diizinkan bagi seorang untuk memanfaatkan dan mengalokasikannya tanpa batas hingga terdapat alasan yang melarangnya.³⁰

Pada dasarnya semua harta dapat dimiliki secara perorangan. Namun dalam kenyataannya terdapat beberapa jenis harta karena situasi tertentu tidak

²⁸ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islâmi wa Azillatuh*, (Beirut: Dâr al-Fikr, t.tt), hal. 489.

²⁹ Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fikih Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 11.

³⁰ Abdul Husein at-Thariqi, *Ekonomi Islam: Prinsip Dasar dan Tujuan*, (Yogyakarta: Insania Press, 2004), hal. 57.

bisa dimiliki secara individual. Dalam kaitan ini Wahbah az-Zuhaily³¹ membagi harta benda menjadi tiga macam.

1. Harta yang dalam situasi tertentu tidak bisa dimiliki dan dikuasai yaitu jenis harta yang penggunaannya untuk kepentingan masyarakat banyak seperti jalan umum, sungai, gedung perkantoran, tanah umum dan lainnya. Namun ketika sifat yang melekat pada jenis harta itu telah hilang maka ia kembali pada sifat semula sebagai harta yang bisa dimiliki.
2. Harta yang tidak bisa dimiliki kecuali ada izin (alasan pembenar) dari agama seperti tanah wakaf, harta baitul mal. Harta wakaf adalah harta yang tidak boleh dijual belikan dan dihibahkan kecuali kalau harta wakaf tersebut tidak fungsional atau rusak maka atas izin pengadilan boleh menggantinya demikian juga harta baitul mal.
3. Harta yang boleh dimiliki dan dikuasai secara mutlak yaitu semua jenis harta selain dari dua jenis harta di atas.

Dalam hal tata cara kepemilikan atas harta dimana harta itu dilindungi oleh Islam, Imam al-Ghazali membagi menjadi dua kategori yaitu *pertama*, cara yang diridhai oleh pemiliknya sedangkan cara yang *kedua*, tidak diridhai oleh pemiliknya. Adapun cara pemilikan harta dengan cara yang diridhai terbagi menjadi dua yaitu harta yang diperoleh bukan dari pemiliknya, seperti barang tambang dan dari pemiliknya langsung. Perolehan harta dari pemiliknya bisa dengan cara sukarela atau dengan cara paksa. Yang diperoleh dengan sukarela terbagi lagi menjadi dua yaitu dengan cara menggantinya

³¹ *Ibid*, hal. 490-491.

dengan barang lain seperti jual beli atau diperoleh dengan tidak ada penggantian seperti melalui hibah atau wasiat. Yang diperoleh secara paksa juga terbagi menjadi dua yaitu diambil karena hilangnya hak kepemilikan seperti hak rampasan perang dan karena ada hak manusia di dalamnya seperti pengambilan zakat.

Dengan demikian, ada enam jenis harta yang dilindungi oleh Islam, yaitu:

1. Diambil dari sumber tanpa ada pemiliknya, misal barang tambang, menggarap (menghidupkan) lahan mati (*ihyâ al-mawât*), berburu, mengambil air dari sungai dan mengambil rerumputan.
2. Diambil dari pemiliknya secara paksa karena adanya unsur halal seperti harta rampasan.
3. Diambil secara paksa dari pemiliknya karena tidak melaksanakan kewajiban seperti zakat.
4. Diambil secara sah dari pemiliknya dan diganti seperti kegiatan jual beli.
5. Diambil secara sah dari pemiliknya dan tidak ada ganti, seperti hadiah.
6. Diambil tanpa diminta, misalnya harta warisan sesudah dilunasi hutang-hutang dan dilaksanakan wasiat, zakatnya dan membayar kafaratnya jika hal itu wajib.³²

³² Yusuf Qardhawi, *Daurul Qiyam wal Akhlak fil Iqtisâdi bil Islâmi*, terj. Zaenal Arifin, (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), hal. 89-90.

Sedangkan cara-cara kepemilikan harta dalam hukum Islam bisa diperoleh melalui beberapa cara.³³

1. Penguasaan harta yang mubah (*al-istilâ 'ala al-mubah*). Harta yang mubah adalah harta yang belum dimiliki oleh orang tertentu dan tidak ada halangan dari syara' untuk memilikinya baik melalui akad jual beli, pewarisan atau yang lainnya. Cara pemilikan seperti ini menyaratkan dua hal; *pertama* belum ada orang yang mendahului memilikinya dan *kedua*, ada niatan untuk memilikinya. Penguasaan harta yang mubah ini bisa dalam empat model:

- a. *Ihyâ al-Mawât* adalah menghidupkan tanah yang mati yang belum ada pemiliknya. Juga tidak ada batas-batas apapun seperti pagar, tanaman, pengelolaan atau apapun.³⁴

Dasar hukum kepemilikan ini adalah hadits Nabi:

وَعَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ

"Dari Ibnu Said bin Zaid berkata: Rasulullah SAW bersabda: "Barangsiapa yang membuka/menghidupkan lahan mati (tidak ada pemiliknya) maka ia adalah pemilik lahan tersebut." ³⁵

- b. *Berburu (al-istiyâd)* yaitu dengan menguasai sesuatu yang mubah (boleh dimiliki) yang belum dimiliki oleh seseorang.

³³ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islâmi*, hal. 506.

³⁴ Taqyuddin An-Nabhani, *An-Nizam Al-Iqtisadi Fîl Islâm*, terj. Muhammad Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 2002), hal. 135.

³⁵ Al-Imâm Muhammad Asy-Syaukani, *Nailul Autar*, Jilid VI, terj. Hadi Mulyo, (Semarang, CV Asyifa, 1994), hal. 79.

Aktivitas perburuan hewan ada sesuatu yang dihalalkan bagi setiap manusia kecuali ketika sedang berhaji atau umrah atau hewan yang diburu berada di tanah haram yaitu Makkah Mukarramah atau Madinah al-Munawarah, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Maidah ayat 96 yang berbunyi :

أَحْلَلْ لَكُمْ صَيْدَ الْبَحْرِ وَطَعَامَهُ مَتَاعًا لَكُمْ وَلِلسَّيَّارَةِ وَحَرَّمَ عَلَيْكُمْ
صَيْدُ الْبَرِّ مَا ذُمُّهُ حُرْمًا

Artinya : *Dihalalkan bagimu binatang buruan laut dan makanan sebagai makanan yang lezat bagimu, dan bagi orang-orang yang dalam perjalanan, dan diharamkan atasmu binatang buruan darat selama kamu dalam ikhram.*³⁶

- c. Menguasai rerumputan dari tanah yang belum ada pemiliknya. Rumput dalam hukum Islam diposisikan sebagai sesuatu yang bisa dimiliki secara bersama. Kecuali rumput yang tumbuh di atas lahan yang sudah ada pemiliknya, maka orang lain tidak boleh memilikinya tanpa seizin pemilik lahan.
- d. Menguasai barang tambang atau barang temuan (*al-ma'âdin wa al-kunûz*). Barang tambang (*al-ma'âdin*) adalah sesuatu yang ada di dasar bumi yang sudah ada dari asal kejadiannya seperti emas, perak, besi, tembaga dan lainnya. Sedangkan barang temuan (*al-kunûz*) adalah sesuatu (barang) yang dipendam oleh seseorang di dalam bumi baik pada masa Jahiliyah ataupun masa Islam. Menurut ulama Hanafiyah istilah *al-ma'âdin* dan *al-kunûz* masuk dalam kategori rikaz, yaitu sesuatu yang tersimpan di dasar bumi baik yang diciptakan oleh Allah

³⁶ *Ibid*, hal. 178.

ataupun sesuatu yang dibuat atau disimpan oleh manusia yang status hukumnya sama. Sedangkan menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hambaliyah, rikaz adalah harta yang dipendam oleh orang-orang sebelum Islam datang (*jahiliyah*), sedangkan *al-ma'âdin* adalah harta yang dipendam oleh penduduk muslim.

Dalam hal kepemilikan atas harta benda yang tersimpan (*al-ma'âdin dan al-kunûz*) yang ditemukan oleh seseorang, dalam hal ini terdapat dua pendapat:

Pertama, Kelompok ulama Malikiyah yang berpendapat bahwa harta tambang tidak bisa dimiliki secara individual walaupun keberadaan harta tersebut berada di lahan seseorang, tetapi menjadi hak milik pemerintah untuk digunakan sesuai dengan kemaslahatan.

Kedua, Kelompok ulama Hanafiyah berpendapat bahwa harta tambang bisa dimiliki sejalan dengan hak kepemilikan atas tanah di mana harta tersebut ditemukan. Kalau harta tambang berada di lahan milik pemerintah maka ia menjadi hak pemerintah.

2. Kepemilikan melalui akad pemindahan hak milik (*al-'uqûd al-naqilah li al-milkiyyah*) seperti melalui akad jual beli, hibah, wasiat dan akad-akad lainnya yang sejenis yang pada umumnya terjadi di tengah-tengah masyarakat dalam aktivitas ekonomi.

Termasuk dalam kategori akad pemindahan hak milik bisa dalam bentuk dua macam. *Pertama*, akad yang bersifat pemaksaan sebagai konsekuensi keputusan pengadilan, seperti menjual barang orang yang

terjerat hutang untuk melunasi hutangnya (menjadi barang sitaan). *Kedua*, pencabutan hak milik secara paksa oleh pengadilan. Untuk model ini bisa mengandung dua kemungkinan, *Pertama*, karena hak *syuf'ah* yaitu hak yang melekat sebab ada persekutuan atau karena ada hubungan tetangga. *Kedua*, pengalihan hak milik secara paksa oleh pemerintah untuk kepentingan kemaslahatan bersama seperti pembebasan tanah untuk memperluas masjid atau jalan raya. Dengan demikian, proses pemindahan kepemilikan harta melalui transaksi (akad) bisa berbentuk akad yang didasarkan pada saling rela (*ridaiyyan*) atau akad karena keterpaksaan (*jabriyyan*).³⁷

3. Pemindahan hak milik melalui *khalafiyah* (penggantian) yaitu seseorang memperoleh hak milik atas harta tertentu karena menggantikan kedudukan orang lain. Model *khalafiyah* ini dibagi menjadi dua. *Pertama*, *khalafiyah syakhsy 'an syakhsy* yaitu penggantian kepemilikan antar orang seperti kepemilikan melalui pembagian harta warisan seseorang atas orang lain. *Kedua*, *khalafiyah syai' 'an syai'* (penjaminan kerugian) yaitu seseorang yang menyerobot barang milik orang lain atau karena *ghasab* kemudian barang tersebut rusak ditangannya, maka ia wajib bertanggungjawab atas kerusakan barang itu dengan *tadmin* (pertanggungjawaban) atau *ta'wid* (penggantian). Pihak yang barangnya rusak berhak atas *iwad* (ganti).³⁸
4. Kepemilikan melalui *al-tawallud minal mamluk* yaitu kepemilikan atas harta yang lahir dari harta yang dimilikinya seperti anak binatang yang

³⁷ Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar*, hal. 8-12.

³⁸ *Ibid*, hal. 8-12.

lahir dari induknya maka anak binatang tersebut menjadi hak milik pemilik binatang.³⁹

Sedangkan menurut Joseph Schacht pemilikan dilihat dari asal usulnya dibagi dua yaitu pemilikan asli dan pemilikan berasal dari orang lain.⁴⁰

a. Pemilikan asli pertama diperoleh melalui perolehan benda-benda yang tidak ada pemiliknya sebelumnya (*res nullius*). Dalam hubungan ini menimbulkan harapan. Jika seorang memasang jaring dengan maksud untuk menangkap burung, maka dia mempunyai harapan memiliki burung yang akan ditangkapnya. Termasuk dalam kaitan ini adalah pemilikan terhadap harta temuan (*rikaz; madir*), harta ghanimah atau luqathah.

b. Pemilikan yang berasal dari orang lain, ini terjadi:

(1) Melalui pemindahan pemilikan dengan jalan pemindahan penguasaan, misalnya dengan penyerahan (*taslim*) dan penerimaan penguasaan (*qabd tasallum*), menerima penyerahan (*istifta'*), penerimaan (*taqabud*), penerimaan penguasaan secara timbal balik

(2) Pemilikan yang berasal dari orang lain melalui berbagai transaksi dengan transaksi tersebut terjadi hak milik seperti pewarisan dan jual beli

(3) Jaminan (*rahn*) yaitu penguasaan terhadap benda dengan melihat kondisi tertentu sebagai akibat dari kontrak

Setiap pemilik harta mempunyai hak atas benda miliknya (*hak 'uini*) untuk menggunakannya secara penuh atau hak pemanfaatannya saja.

³⁹ *Ibid*, hal. 8-12.

⁴⁰ Joseph Schacht, *An-Introduction to Islamic law*, terj. Joko Supomo, (Yogyakarta: Islamika, 2003), hal. 202-204.

Berkaitan dengan ini para ulama fiqih membagi hak milik kebendaan menjadi beberapa bagian, antara lain:⁴¹

1. *Hak al-Milkiyah* yaitu hak yang memberikan kepada pemiliknya hak wilayah. Pemilik hak boleh memilikinya secara penuh, menggunakan, mengambil manfaat, menghabiskannya, merusakannya dan membinasakannya dengan ketentuan tidak merugikan orang lain
2. *Hak al-Intifa'* yaitu hak yang hanya boleh dipergunakan dan diusahakan hasilnya. Hak *isti'mal* (menggunakan) terpisah dari hak *istighlal* (mencari hasil) seperti rumah yang diwakafkan untuk didiami, maka si *mauquf 'alaih* hanya boleh mendiami, ia tidak boleh mencari keuntungan dari rumah itu.

C. Kewenangan Pemerintah dalam Mengatur Persoalan Tanah

Islam memandang negara sebagai institusi yang mengelola masyarakat suatu negara. Atas inilah, maka Islam memberikan hak sekaligus kewajiban kepada institusi tersebut untuk mengatur antara hubungan individu yang satu dengan yang lain maupun antara individu dengan masyarakat secara umum. Dalam kondisi tertentu, negara dianggap sebagai wakil dari masyarakat secara keseluruhan yang berhadapan dengan individu atau beberapa anggota masyarakat, peran-peran negara yang seperti ini juga berlaku dalam masalah pertanahan.⁴²

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 35-37.

⁴² Zuhrol Anam Hisyam, *Menuju Fiqh Agraria yang Berkeadilan*, Makalah disajikan dalam Lokakarya Tanah dalam Perspektif Islam, oleh Perkumpulan KBH Purwokerto, Baturaden, 14-15 Februari 2006.

1. Hak *Hima'*

Ulama Malikiyah mendefinisikan *hima'* adalah kebijakan pemerintah untuk menjadikan suatu lahan khusus sebagai lahan yang terlarang (tanah lindung) untuk suatu kepentingan tertentu.⁴³

Sedangkan al-Mawardi dalam *Kitab Ahkâmus al-Sultâniyah* mendefinisikan *hima'* (tanah yang dilindungi) adalah peraturan tentang wilayah dilarang untuk diolah dan dimiliki seseorang, agar tetap menjadi wilayah yang boleh dipergunakan bagi siapapun, bagi tempat tumbuhnya padang rumput dan tempat menggembala hewan.⁴⁴ *Hima'* adalah tanah yang merupakan hak komunal dimana setiap orang mempunyai akses yang sama seperti *public sphere* dan untuk kemaslahatan umum (*maṣlahah al-'ammah*).

Dasar normatif hak *hima'* dalam konteks negara Islam mendasarkan pada apa yang pernah dilakukan Rasulullah ketika beliau menjadikan sebidang tanah di Madinah sebagai *hima'* tepatnya diperbukitan Naqi'. Ketentuan ini dapat dijelaskan dalam sebuah hadits/sunnah nabi sebagai berikut:

رَوَى مِنْ حَدِيثِ بْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جَمَى
النَّقِيعَ لِخَيْلِ الْمُسْلِمِينَ تَرَعَى فِيهِ

⁴³ *Ibid*, hal. 93.

⁴⁴ Abū Hasan al-Mawardi, *Al-Ahkâmus Sultâniyah wal Wilâyat ad-Dīniyyah*, terj. Kamaludin Nurdin, (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), hal. 351

Artinya: *Diriwayatkan dari Ibn Umar sesungguhnya Nabi menentukan hima' tanah Naqi' untuk tempat menggembalakan kuda-kuda kaum muslimin.*⁴⁵

Tradisi *hima'* merupakan tradisi yang telah ada sebelum Islam datang. Dalam prakteknya, hak *hima'* biasanya melekat pada para penguasa Arab dan mereka menentukan tanah *hima'* untuk kepentingan dirinya. Teknik penentuan batas tanah *hima'* dilakukan dengan cara mengukur lolongan suara anjing. Sejauh mana suara lolongan itu didengar, maka itulah batas-batas tanah yang ia kuasai sebagai tanahnya dan orang lain boleh menggunakan bidang lahan sisanya.

Cara-cara penguasa Jahiliyyah dalam menentukan *hima'* untuk dirinya sendiri (monopoli) ini kemudian oleh Rasulullah dilarang karena akan menyulitkan masyarakat dan masyarakat menjadi tidak bisa menggunakan fasilitas yang semestinya mereka berhak atas tanah tersebut.⁴⁶ Sedangkan *hima'* yang dibuat oleh Rasulullah bukanlah untuk dirinya sendiri tetapi untuk kepentingan masyarakat banyak.

عَنْ إِبْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ الصَّعْبَ بْنَ جَتَامَةَ اللَّيْثِيَّ أَخْبَرَهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا حِمَى إِلَّا لِلَّهِ وَلِرَسُولِهِ

Artinya: *Dari Ibn Abbas bahwa Sho'b Ibn Jatsamah Al-Laitsyi, memberitahukan kepadanya bahwa Nabi SAW bersabda: Tidak ada pembatasan tanah kecuali milik Allah dan Rasulnya*⁴⁷.

⁴⁵ Ibnû Hajar al-Asqalani, *Fath al-Bâri, Sarah Sahîh Bukhari*, Juz 5, (Beirut: Dâr al-Fikr, 1249 H), hal. 44.

⁴⁶ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 94.

⁴⁷ Ibnû Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, terj. Masdar Helmi, (Bandung: Gema Risalah Press, 1994), hal. 307

Menurut Imam Syafi'i hadits ini mempunyai dua pemaknaan. *Pertama*, bahwa tidak ada seorang pun boleh membuat *hima'* terhadap tanah *hima'* yang sudah ditetapkan oleh Rasulullah. *Kedua*, tidak ada seorang pun yang mempunyai hak untuk membuat *hima'* sebagaimana *hima'* yang dilakukan oleh Rasulullah kecuali dilakukan oleh khulafaur rasyidin yang kedudukannya sama dengan Rasulullah sebagai seorang kepala negara.⁴⁸ Imam Abu Hanifah dan Malik menafsirkan hadits dia bahwa seorang imam (kepala negara) setelah Rasulullah, tidak punya hak untuk membuat *hima'*.⁴⁹

Namun demikian, sebagian ulama berpendapat bahwa pemimpin setelah Rasulullah (*khulafa al-rasyidin*) boleh membuat *hima'* sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah. Pendapat ini mendasarkan pada fakta historis bahwa khalifah Abu Bakar membuat *hima'* di Rabzah bagi para penerima zakat dan untuk mengurus ladang itu.⁵⁰ Kaum muslimin yang fakir dapat menggunakan rumputnya untuk menggembalakan binatang ternak mereka, tanah itu terlarang untuk orang-orang kaya.⁵¹

Seorang imam dilarang membuat *hima'* untuk dirinya sendiri. Adapun Rasulullah menetapkan *hima'* untuk dirinya sendiri adalah sunnah yang bersifat khushusiyyah. Ulama Malikiyah membolehkan seorang

⁴⁸ *Ibid*, hal. 47.

⁴⁹ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 95.

⁵⁰ *Ibid*, hal. 95.

⁵¹ Ahmad Muhammad al-'Assal, *An-Nizamul*, hal. 65.

imam/kepala negara membuat kebijakan *hima* apabila memenuhi empat syarat:⁵²

- a. Adanya kebutuhan kaum muslimin terhadap tanah *hima*. Seorang imam tidak boleh membuat kebijakan *hima* untuk kepentingan dirinya atau yang lainnya sementara secara sosial tidak ada kebutuhan untuk itu.
- b. Lahan yang dijadikan tanah lindung adalah sedikit. Standar sedikit adalah ketika tidak menyulitkan masyarakat dan sebaliknya kategori lahan yang banyak apabila penentuan tanah lindung justru mendatangkan kesulitan masyarakat
- c. Lahan yang dijadikan tanah lindung adalah lahan kosong dari bangunan (perumahan) atau tanaman (lahan pertanian)
- d. Tujuan pengadaan tanah lindung haruslah berorientasi pada penciptaan kemaslahatan umum

Dalam hal penentuan lokasi tanah lindung tidak harus langsung dilakukan oleh seorang imam (kepala negara) tetapi juga wakilnya (pemerintah daerah) juga boleh untuk mengambil kebijaksanaan mengadakannya.⁵³

Jika suatu bidang tanah telah ditentukan sebagai padang rumput umum, kemudian ada seorang yang ingin mengolahnya dan menghapuskan status padang rumput milik umum itu, maka status padang rumput tersebut harus dipertahankan. Jika suatu padang rumput tersebut

⁵² Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 96.

⁵³ *Ibid.*, hal. 96.

telah ditetapkan oleh Rasulullah, maka ia menjadi milik umum dan tidak boleh seorang pun untuk merubah status tersebut untuk dikelola. Apa yang sudah diputuskan oleh Rasulullah adalah nash dan oleh karenanya tidak boleh dihapus, jika memang masih berfungsi sebagai padang rumput.

Akan tetapi ketika padang rumput yang telah ditetapkan oleh Rasulullah tersebut tidak dibutuhkan lagi atau tidak berfungsi lagi, maka dalam apakah keputusan *hima'* Rasulullah tersebut dapat dibatalkan oleh imam setelah Rasulullah, maka dalam hal ini ulama berbeda pendapat. *Pertama*, apa yang dibuat Rasulullah ketika tidak lagi berfungsi maka boleh diganti atau dirubah oleh imam setelah beliau karena sebab yang mendorong *hima'* telah hilang. Pendapat ini adalah dari kalangan ulama Syafi'iyah dan Hanabilah. *Kedua*, tidak boleh dirubah karena apa yang telah diputuskan oleh Rasul adalah nash sedangkan *hima'* para sahabat adalah hasil ijtihad dan tidak boleh hasil ijtihad mengalahkan nash.⁵⁴

Jika di suatu bidang tanah terdapat padang gembala umum yang tetap dipertahankan dalam keadaan tak terolah, maka hukum tanah tersebut tetap dibiarkan seperti itu. Jika peruntukan tanah itu ditentukan oleh semua orang, maka setiap orang memiliki hak yang sama atas pemanfaatan tanah tersebut dari yang kaya, fakir, miskin, muslim dan *dimmi*. Jika tanah itu ditentukan hanya untuk orang muslim saja, maka kelompok kafir *dzimmi* tidak boleh menggunakannya. Namun demikian, tidak boleh membuat *hima'* hanya diperuntukan bagi kelompok

⁵⁴ *Ibid*, hal. 98.

masyarakat yang kaya saja sementara fakir, miskin tidak boleh menggunakan. Demikian juga tidak boleh hanya untuk orang-orang *dimmi* saja.⁵⁵

2. Hak *Iqta'*

Salah satu bentuk pemberian hak garap atas tanah adalah *Iqta'*. Pemberian tanah ganjaran oleh negara dengan tujuan untuk dibudidayakan.⁵⁶

Iqta' adalah keputusan pemerintah untuk menjadikan lahan yang berada dalam wewenangnya untuk diberikan kepada orang tertentu baik untuk dimiliki atau dimanfaatkan hasilnya untuk masa tertentu. *Iqta'* juga berarti pemberian izin rekomendasi seorang imam/kepala negara dari harta Allah untuk dikelola kepada seseorang yang dinilai mampu/ahli untuk mengelolanya.⁵⁷

Iqta' atau ganjaran tanah telah berlangsung sejak jaman Rasulullah sampai kini, dengan berbagai perubahan bentuk. Menurut Ibnu Taimiyah, seorang *muqta'* (penerima *Iqta'*) harus diijinkan untuk memperoleh keuntungan dari tanah ganjarannya dengan kerjasama secara bagi hasil atau menyewakannya. Sebab, jika dilarang untuk melakukan hal-hal seperti itu ia akan menghadapi sebuah kesulitan besar.⁵⁸

Iqta' (pengambilan atau pemberian tanah) tanah yang dilakukan oleh kepala negara hanya dapat dilakukan terhadap lahan yang berada

⁵⁵ Abû Hasan al-Mawardi, *Al-Ahkâmus*, hal. 354.

⁵⁶ A.A. Islahi, *Konsepsi Ekonomi Ibnu Taimiyah*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1997)

hal. 203.

⁵⁷ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 98.

⁵⁸ A.A. Islahi, *Konsepsi Ekonomi*, hal. 205.

dalam wewenangnya. Hal ini juga tidak boleh dilakukan terhadap lahan yang tidak jelas pemiliknya. Dan pihak yang berhak berkaitan dengan itu, *Iqta'* ada dua macam yaitu; *Iqta'* kepemilikan dan *Iqta'* hak penggunaan lahan.⁵⁹

Dasar hukum kewenangan seorang kepala negara untuk membuat kebijakan *Iqta'* adalah hadits sebagai berikut:

عَنْ عَلْقَمَةَ بْنِ وَاثِلٍ عَنْ أَبِيهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَقْطَعَهُ أَرْضًا بِحَضْرَةِ مَوْتٍ

Artinya: Dari Al-Qamah Ibn Wail dari bapaknya sesungguhnya Nabi SAW bersabda saya memberi dia sebidang tanah di Hadramaut.⁶⁰

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَقْطَعَ الزُّبَيْرَ حُضْرَ قَرْسِهِ وَأَجْرَى الْقَرْسَ حَتَّى قَامَ ثُمَّ رَمَى بِسَوْطِهِ فَقَالَ أَقْطِعُوهُ حَيْثُ بَلَغَ السَّوْطُ

Artinya: Dari Ibn Umar sesungguhnya Rasulullah telah menetapkan memberikan sebidang tanah di depan keduanya kemudian ia menuntun berjalan kudanya hingga ia berdiri kemudian Zubair melempar cambuknya. Kemudian Rasulullah bersabda berilah (Zubair) sebidang tanah dengan ukuran sejauh lemparan cambuknya.⁶¹

Abu Bakr Jabir al-Jaziri membuat ketentuan umum tentang hukum-hukum *Iqta'*, yaitu.⁶²

⁵⁹ Abû Hasan al-Mawardi, *Al-Ahkâmus*, hal. 361.

⁶⁰ Hafiz Al-Mundiri, *Sunan Abi Dawud*, terj. Bey Arifin, (Kuala Lumpur: asy-Syifa Darul Fikir, 1992), hal. 682.

⁶¹ Al-Imam Muhammad asy-Syaukani, *Nailul Awtar*, hal. 96.

⁶² Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 100.

1. *Iqta'* hanya boleh dibuat/diberikan oleh imam (pemimpin) kaum muslimin, karena *Iqta'* ini berkaitan dengan pemberian asset umum.
2. Imam tidak boleh memberikan lahan kepada seseorang melebihi kemampuannya untuk menghidupkan atau memakmurkannya.
3. Barangsiapa yang diberi lahan oleh imam tetapi kemudian ia tidak mampu mengelolanya, maka imam boleh menarik kembali lahan tersebut untuk menjaga kemaslahatan kaum muslimin.
4. Imam mempunyai otoritas untuk memberikan lahan kepada orang yang dikehendaknya dengan syarat pemberian tersebut tidak menimbulkan madharat kepada masyarakat umum.
5. Orang yang telah diberi lahan oleh imam dalam penggunaan haknya tidak boleh mengganggu hak orang lain, seperti hak memperoleh sinar kepada orang lain atau menghalangi para pembeli melihat barang dagangan orang lain. Hal ini didasarkan pada hadits "*La darara wala dirara*" (tidak boleh ada bahaya atau membahayakan orang lain).

D. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah

Persoalan hak kepemilikan atas harta termasuk masalah seputar pertanahan merupakan masalah yang seringkali terjadi di tengah-tengah masyarakat. Akar persoalan sengketa tentang tanah pada umumnya berkaitan dengan hak penggunaan, batas-batas tanah, transaksi dan yang berkaitan dengan persoalan ganti rugi atas tanah. Ruang lingkup persengketaan dilihat

dari subjeknya bisa dalam relasi antar individu, individu dengan masyarakat, individu dengan negara dan masyarakat dengan negara.

Berkaitan dengan hal itu, Imam Malik berbicara tentang seorang yang membeli tanah dan mengembangkannya dengan menanam pohon atau menggali sebuah sumur atau yang lain, kemudian seorang datang dan melihat bahwa ia memiliki sebagian hak atas tanah itu, mau mengambil hak kepemilikannya berdasar atas hak kepemilikan lebih dahulu, Malik berkata: "Ia tidak memiliki hak kepemilikan lebih dahulu kecuali ia mengganti biaya/ongkos kepada yang lain (mitra yang sudah mengembangkannya), jika ia memberi nilai yang dapat menutupi apa yang telah dikembangkan, ia lebih berhak atas kepemilikan lebih dahulu, jika tidak ia tidak memiliki hak atas itu."⁶³

Kemudian Yahya bin Adam bercerita dalam kitab *al-Kharaj*, bahwa ada suatu kaum menanam pohon kurma di atas tanah kaum Barah yang memang tidak ada tanaman atau bangunan di atasnya, lalu mereka mengadukan perkaranya ke hadapan Umar r.a. lalu beliau berkata kepada si pemilik tanah: "Berikan mereka beberapa harga kurmanya dan kurmanya untukmu, jika kalian tidak membayar, maka pemilik tanaman itu akan membayar harga tanahmu."⁶⁴

Berkaitan dengan model penyelesaian sengketa tentang pertanahan dan pengairan antara seorang laki-laki dan suku Quraisy dengan Bani Quraidhah berkaitan dengan masalah pembagian air dengan mengadukan masalahnya

⁶³ Imām Malik Ibn Anas. *al-Muwatta'*, (al-Qahirah: Dār al-Hadis, 1410 H), hal. 401.

⁶⁴ Muhammad Rawwas Qal 'Ahji, *Mausu'ah Fiqhi Umar Ibni Khatthab r.a* terj. M. Abdul Mujib, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999), hal. 14.

kepada Rasulullah. Dari pengaduan ini Rasulullah memberikan keputusan bahwa pembagian air kepada orang lain baru diberikan ketika sudah mencapai tinggi dua mata kaki maka pemilik air yang berada di atas baru berkewajiban mengalirkan kepada kelompok orang yang posisinya berada di bawah. Hak atas air didasarkan pada kedekatan tanah yang dimilikinya dengan sumber mata air.⁶⁵

Apabila ada dua orang yang posisinya sama dekatnya dengan sumber mata air, maka sebisa mungkin untuk berbagi antara keduanya. Akan tetapi, kalau tidak memungkinkan maka teknis pembagiannya dengan cara diundi. Pengundian ini dilakukan untuk menentukan pihak mana yang lebih dulu mendapatkan jatah air. Apabila ukuran luas dan lebar bidang tanah dua orang yang bersengketa berbeda, maka pembagiannya disesuaikan dengan luas dan lebarnya tanah yang dimiliki.⁶⁶

Apabila ada seseorang yang menanami sebidang tanah orang lain dengan tanaman kurma, maka Rasulullah memutuskan bahwa tanah tersebut adalah masih milik pemiliknya, sedangkan pohon kurma itu adalah milik dari orang yang menanam dan kepadanya diminta untuk mengeluarkan pohon kurma tersebut dari kebun. Dalam pandangan Rasulullah, kepemilikan atas hak milik adalah hak dasar yang harus dijaga. Ketika beliau dihadapkan pada sengketa tentang pertanahan, beliau menyatakan: Sesungguhnya darah dan harta kamu sekalian terlindungi, maka tidak halal bagi seseorang memanfaatkan harta orang lain tanpa izin pemiliknya. Perbuatan menanam

⁶⁵ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 129.

⁶⁶ *Ibid*, hal. 129.

pepohonan di atas tanah orang lain menurut Rasulullah adalah bagian dari perilaku dhalim.⁶⁷

Sedangkan berkaitan dengan sengketa pembagian giliran memperoleh air, hal ini pernah terjadi sengketa pada zaman Rasulullah antara seorang laki-laki Quraisy dengan bani Quraidhah yang diadukan kepada Rasul. Kemudian Rasul memberikan keputusan bahwasannya batas hak pengairan itu diukur dengan batasan ketika air tingginya sudah mencapai dua mata kaki. Ketika sudah mencapai ukuran dua mata kaki, maka tidak ada alasan pemilik air yang berada di atas untuk menahan airnya bagi orang yang mempunyai lahan di bawahnya.⁶⁸

Batas-batas hak pengairan juga berkaitan dengan aturan pembuatan sumur tempat sumber mata air. Menurut Imam Malik, seseorang tidak boleh membuat sumur yang mana sumur tersebut berdekatan dengan sumur tetangganya. Menurutnya, kalau pembuatan sumur tersebut betul-betul membahayakan bagi sumur tetangganya, maka pembuatan sumur tersebut dilarang. Rasulullah memberikan batas/jarak antara satu sumur dengan sumur lain dengan berbagi sisinya yaitu empat puluh dzira. Demikian juga seseorang dilarang membuat jamban (kakus) yang sangat berdekatan dengan sumur tetangganya.⁶⁹

Mata air yang digali oleh seseorang di lingkungan tanah miliknya, ia menjadi milik pihak yang paling berhak atas airnya untuk mengairi tanahnya. Jika kapasitas produksi mata air itu hanya sekedar untuk mencukupi pengairan

⁶⁷ *Ibid.* hal. 129.

⁶⁸ *Ibid.* hal. 132.

⁶⁹ *Ibid.* hal. 132.

ladangnya, orang lain tidak berhak atas airnya, kecuali bagi orang yang amat membutuhkan minum. Jika air itu lebih dari kebutuhannya, lalu ia ingin mengolah tanah lain dengan kelebihan air itu, maka ia menjadi pihak yang lebih berhak untuk mengairi lahan yang dikelolanya, jika ia tidak ingin mengelola tanah dengan kelebihan air itu, maka ia harus memberikan kelebihannya itu bagi para pemilik ternak dan hewan gembala, bukan para pemilik ladang seperti halnya kelebihan air sumur.⁷⁰

Dan berbagai kasus aktual, baik yang terjadi pada masa Rasulullah, masa sahabat atau pun pada masa-masa imam madzhab berkaitan dengan sengketa pertanahan tampak bahwa persoalan seputar sengketa tanah merupakan persoalan yang sering terjadi dalam proses kehidupan. Dengan memperhatikan berbagai kasus sebagaimana penulis deskripsikan di atas sangat jelas bagaimana Rasulullah dan kaum *salafus ṣalih* telah memberikan panduan teknis bagi penyelesaian masalah pertanahan. Paradigma yang dikembangkan dalam proses penyelesaian masalah tanah adalah menciptakan dan membumikan nilai-nilai kemaslahatan sebagai dasar pijaknya pembumian nilai-nilai kemaslahatan adalah inti dari ajaran Islam.

Beberapa panduan teknis penyelesaian masalah sengketa tanah, baik dalam relasi personal, atau relasi personal dengan komunal atau relasi komunal dengan negara di samping mempertimbangkan bingkai yuridis dan etis dalam membuat regulasi pertanahan sebagaimana dicontohkan oleh Rasulullah dan kaum *salafus ṣalih* merupakan gambaran penyelesaian masalah

⁷⁰ Abū Hasan al-Mawardi, *al-Aḥkāmus*, hal. 349-350.

tanah secara bermartabat dan terhormat dengan menghindarkan pada eksploitasi atau bahkan mendeskreditkan pihak lain yang bertentangan dengan spirit dasar syari'at Islam yaitu *tahqiq al-masalih al-'ammah*.

E. Prinsip *al-Maslahah al-'Ammah* dalam Pemilikan Tanah

Sebagaimana diketahui, dalam Islam terdapat konsep *al-daruriyyat al-khams* yaitu lima *maqashid al-syari'ah* yang telah dikukuhkan oleh para ulama yaitu: *hifz al-din*, *hifz an-nafs*, *hifz al-'aql*, *hifz al-mal*, dan *hifz al-nasl*. Kelima tujuan syari'ah ini harus terjaga eksistensinya dengan memperhatikan dan memperkuat berbagai macam aspeknya di satu sisi serta melakukan berbagai upaya preventif dan represif di sisi lain, sehingga *maqashid* tidak hilang dalam proses kehidupan yang terus berubah.⁷¹

Misi utama kehadiran Islam di muka bumi adalah menciptakan kedamaian hidup yaitu kehidupan yang penuh dengan kemaslahatan yang dapat dinikmati makhluk semesta alam (*rahmatan lil'alamîn*). Visi Islam membangun kemaslahatan bersama ini dibangun dengan mendasarkan pada fondasi etika Islam yang implementasinya dibumikan melalui instrumen politik yaitu sistem kenegaraan Islam.

Dalam Islam dikenal konsep *siyasah syar'iyah* (kepemimpinan politik Islam) yang cita-cita dasarnya pada pembumian kemaslahatan bersama (*tahqiq masalih al-'ibad*). Nilai-nilai kemaslahatan yang melekat dan menjadi hak dasar setiap manusia dalam hukum Islam dikenal dengan *al-kulliyat al-khams*

⁷¹ A. Djazuli, *Fikih Siyasyah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2003), hal. 393.

atau *al-daruriyat al-khams* yaitu menjaga agama, jiwa, akal, harta dan keturunan. Oleh karena itu, setiap kebijakan politik yang diambil oleh pemimpin politik Islam (khalifah/imam) haruslah berorientasi pada penciptaan kemaslahatan bersama.⁷²

Islam menggambarkan peranan manusia dalam alam semesta ini atas dasar tiga masalah pokok yang penting, yaitu:

1. Allah SWT menciptakan seluruh alam semesta ini sesuai dengan peraturan-peraturan dan hukum-hukum
2. Allah SWT memerintahkan tunduk kepada umat manusia, dari seluruh alam semesta ini, apa saja yang ia butuhkan dalam usahanya untuk hidup dan kelangsungan kehidupannya.
3. Bekerja dan berusaha merupakan fitrah manusia dalam memakmurkan bumi ini, mengeksploitasi sumber-sumber kemakmuran dan mengharap anugerah Allah SWT yang tersimpan dalam planet ini.⁷³

Dalam kaitannya dengan fitrah manusia dalam memakmurkan bumi, Islam memberikan hak kepada manusia untuk membuka lahan mati untuk dihidupkan (*ihyâ al-mawât*). *Ihyâ al-mawât* adalah cara memperbaiki tanah terlantar atau belum dimanfaatkan. Tanah tersebut adalah tanah yang tidak ada pemiliknya, dan tanah tersebut juga tidak dimanfaatkan dalam bentuk apapun, tanah tersebut di luar batas negara. *Ihyâ al-mawât* dapat digunakan sebagai tanah yang layak dan dapat dimanfaatkan untuk orang banyak. Misal, untuk

⁷² Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 118.

⁷³ Ahmad Muhammad al-'Assal. *an-Nizâm*, hal. 127.

membuat gedung, menanam pohon atau tanaman, atau untuk penggalian sumur.⁷⁴

Ia harus betul-betul memakmurkan lahan mati tersebut dengan menanami pohon atau membangun rumah di atasnya atau menggali sumur yang ada air di dalamnya. Jadi, menghidupkan lahan mati itu tidak cukup hanya dengan menanam tanaman di dalamnya atau meletakkan tenda di dalamnya atau memberi penghalang di dalamnya misalnya dengan duri, jika itu dia lakukan maka ia hanya lebih berhak kepadanya daripada orang lain. Dan bukan berarti dia langsung memilikinya.⁷⁵

Dengan mendasarkan pada konsep di atas, maka *siyasah islamiyyah* tidak hanya dipahami terbatas pada politik yang bersifat struktural dan formal. Tetapi lebih dari itu, ia mempunyai kekuatan dan kemampuan untuk mendinamisir warga masyarakat untuk bersikap dan berperilaku politis dengan pertimbangan masalah yang luas. Yusuf Qardhawi sebagaimana dikutip oleh KHL Sahal Mahfudh menegaskan, politik yang adil (*as-siyasah al-'adila*) bukan harus sesuai dengan syari'at, melainkan tidak bertentangan dengan syari'at.

Kewenangan pemerintah membuat regulasi tentang pertanahan dalam fiqh dikenal dua konsep yaitu; *Hima'* yaitu kewenangan yang dimiliki pemerintah untuk menetapkan kawasan lindung untuk kepentingan binatang ternak atau untuk kemaslahatan umum. Otoritas kedua adalah *Iqta'* yaitu pemberian tanah oleh pemerintah kepada orang atau kelompok orang, baik

⁷⁴ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh*, hal. 70.

⁷⁵ Abû Bakr Jabir al-Jazairi, *Minhajul Muslimin*, terj. Fadli Bahrie, (Jakarta: Darul Falah, 2002), hal. 540.

untuk dimiliki atau disewakan. Kebijakan memutuskan *Iqta'* maupun *hima'* oleh pemerintah harus didasarkan pada pertimbangan kemaslahatan umat. Walaupun pemerintah (imam) akan melakukan pembebasan tanah dengan otoritas *Iqta'* yang melekat padanya, maka rakyat atau pihak-pihak yang tanahnya terambil mempunyai hak untuk memperoleh ganti rugi/imbalan (*al-ujrah*) yang diambil dari uang baitul mal (kas negara). Kalau tidak ada ganti rugi maka pemerintah melakukan kedhaliman kepada rakyatnya.⁷⁶

Seorang imam/kepala negara berhak untuk mengatur (membuat batasan) penggunaan tanah tertentu dengan alasan yang rasional, logis dan objektif dengan dilandasi semangat merealisasikan kemaslahatan umum sebagai tugas pokok kepala negara. Dalam kaidah fiqhiyah disebutkan bahwa kebijakan seorang kepala negara harus berorientasi pada upaya menciptakan kemaslahatan.⁷⁷

Kebolehan membuat kebijakan *hima'* yang diambil oleh pemerintah adalah untuk kemaslahatan umat dan sebaliknya kalau kebijakan itu berimplikasi lahirnya mudharat maka tidak boleh. Salah satu instrumen kebijakan pemerintah dalam hal pengaturan adalah hak imam membuat *hima'* (tanah lindung) untuk kepentingan rakyat banyak. Namun demikian, seorang imam tidak boleh menentukan kebijakan *hima'* untuk kepentingan dirinya. Dasar kebijakan penguasa dalam pembuatan kebijakan *hima'* adalah terciptanya kemaslahatan manusia (*ma lam yudhayyaq 'ala an-nâs*) Dasar filosofis dari kebijakan pemerintah membuat regulasi tentang harta berangkat

⁷⁶ Ridwan, *Fiqh Tanah*, hal. 119.

⁷⁷ *Ibid*, hal. 120.

dari sebuah kesadaran akan hakikat harta bahwa semua harta itu hakikatnya adalah milik Allah. Berkaitan dengan ini, Khalifah Umar Ibn Khattab berkata: *"Semua harta adalah milik Allah dan semua hamba (manusia) hakikatnya juga milik Allah"* ⁷⁸

Ketika seorang imam membuat kebijakan *hima'* untuk dirinya sendiri akan dikhawatirkan munculnya penyalahgunaan kewenangan untuk memperkaya diri sendiri atau kelompoknya dan konsekuensi logisnya adalah akan merugikan orang lain. Dengan kata lain, kebijakan yang terselubung dengan bingkai dan legitimasi dari pemilik otoritas politik. Monopoli dan oligapoli adalah praktek yang dilarang dalam Islam.

Demikian juga kewenangan imam membuat kebijakan *Iqta'* (pemberian lahan) juga harus mempertimbangkan kemaslahatan umum. Oleh karena itu, ketika orang yang menerima tanah *Iqta'* tidak digunakan (dikelola), maka seorang imam boleh menarik kembali tanah yang diberikannya. Persoalan yang muncul kemudian adalah bolehkah seorang membatalkan *Iqta'* imam lainnya. Adapun level imam yang punya otoritas membuat kebijakan *Iqta'* adalah kepala negara (*imam al-a'dam*). ⁷⁹

⁷⁸ *Ibid*, hal. 121.

⁷⁹ *Ibid*, hal. 121.



BAB III

KONSEP KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMILIKAN TANAH MENURUT PERPRES NOMOR 65 TAHUN 2006

A. Latar Belakang Lahirnya Perpres Nomor 65 Tahun 2006

Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia (RI) dinyatakan pada tanggal 17 Agustus 1945 oleh Soekarno sebagai tanda terbentuknya Negara Kesatuan RI. Sebagai suatu bangsa yang merdeka dari segi yuridis, proklamasi kemerdekaan merupakan saat tidak berlakunya Hukum Kolonial dan saat berlakunya Hukum Nasional, sedangkan dari segi politis, proklamasi kemerdekaan mengandung arti bahwa, bangsa Indonesia terbebas dari penjajahan bangsa asing dan memiliki kedaulatan untuk menentukan nasibnya sendiri.¹

Proklamasi Kemerdekaan RI mempunyai 2 (dua) arti penting bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yaitu *pertama*, bangsa Indonesia memutuskan hubungan dengan Hukum Agraria Kolonial. *Kedua*, bangsa Indonesia menyusun Hukum Agraria Nasional.²

Kalau ditelusuri lagi dari belakang, maka dari segi berlakunya, hukum Agraria yang berlaku di Indonesia itu di bagi menjadi dua:

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hal. 35.

² *Ibid*, hal. 35.

1. Hukum Agraria Kolonial

Hukum Agraria ini berlaku sebelum Indonesia merdeka bahkan berlaku sebelum di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu tanggal 24 September 1960.

2. Hukum Agraria Nasional

Hukum Agraria ini berlaku setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu tanggal 24 September 1960.³

1. Hukum Agraria Kolonial

a. Zaman Raffles-Cultuur-stelsel

Kebijakan yang ditetapkan oleh Gubernur Thomas Stamford Raffles adalah *landrent* atau pajak tanah. Dari hasil penelitiannya, pemilik tanah di daerah-daerah Swarapaja (Yogyakarta) di Jawa disimpulkan bahwa semua tanah milik raja, sedang rakyat hanya memakai dan menggarapnya. Karena kekuasaan telah berpindah kepada pemerintahan Inggris, maka sebagai akibat hukumnya adalah hak kepemilikan atas tanah-tanah tersebut dengan sendirinya beralih pula kepada raja Inggris. Dengan demikian, tanah-tanah yang dikuasai dan digunakan oleh rakyat itu bukan miliknya, melainkan milik raja Inggris. Oleh karena itu, mereka wajib memberikan pajak tanah pada raja Inggris, sebagai mana sebelumnya di berikan kepada raja mereka.

Beberapa ketentuan yang dapat berkaitan dengan pajak tanah dijelaskan sebagai berikut:

³ *Ibid*, hal. 15.

- a. Pajak Tanah tidak langsung dibebankan kepada para petani pemilik tanah, tetapi ditugaskan kepada kepala desa. Para kepala desa diberi kekuasaan untuk menetapkan jumlah semua yang wajib dibayar oleh tiap petani.
- b. Kepala desa diberi kekuasaan penuh untuk mengadakan perubahan pada pemilikan tanah oleh para petani. Jika hal itu dilakukan guna memperlancar pemasukan pajak tanah. Dapat dikurangi masanya atau dicabut penggunaannya, jika petani yang bersangkutan tidak mau membayar atau tidak mampu membayar pajak tanah yang ditetapkan baginya, tanah yang bersangkutan akan diberikan pada petani lain yang sanggup memenuhi.
- c. Praktek pajak tanah menjungkirbalikkan hukum yang mengatur kepemilikan tanah rakyat sebagai akibat kasarnya kekuasaan kepala desa, seharusnya luas tanah yang menentukan besarnya sewa yang wajib dibayar, tetapi dalam praktek penyetoran pajak itu justru berlaku sebaliknya.⁴

Pada zaman Raffles ciri utama kebijakan Agraria pada waktu itu adalah kebijakan didasarkan pada penarikan pajak bumi (*land vente*). Dengan dalil tanah adalah milik raja, karena ukuran besarnya pajak berdasar atas hasil bumi petani diwajibkan menyetorkan dua perlima dari hasil buminya.⁵

⁴ *Ibid*, hal. 90.

⁵ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, Cet. I., (Yogyakarta: Media Abadi, 2005), hal. 142-143.

Pada zaman *Cultuur-stelsel* (1930-1870), setelah pemerintah kembali ketangan Belanda, ketentuan tersebut tetap berlaku sampai kemudian diubah pada tahun (1830) ketika Gubernur Jendral Van Den Bosch, melakukan kebijakan berupa sistem tanam paksa. Petani tidak lagi diwajibkan menyerahkan dua perlima dari hasil panen. Tetapi tanah seluas seperlima dari miliknya “wajib” ditanami dengan tanaman-tanaman yang dikehendaki pemerintah dan menjadi milik pemerintah untuk di ekspor.⁶

b. Zaman Liberal

Dengan berlakunya *Agraria wet* adalah suatu Undang-Undang politik monopoli (politik kolonial konservatif) dihapuskan dan digantikan dengan politik liberal yaitu pemerintah tidak ikut mencampuri di bidang usaha, pengusaha diberi kesempatan dan kebebasan mengembangkan modalnya di bidang pertanian di Indonesia⁷

Zaman ini dimulai dari diberlakukannya Undang-Undang Agraria (*Agariche Recht*), yang membuka kesempatan bagi para pemilik perkebunan.⁸ Lahirlah berbagai perkebunan besar swasta dari berbagai macam komoditi, (karet, teh, kina, kopi, dan lain-lain) termasuk perkebunan tebu juga hampir semuanya dimonopoli pemerintah.⁹

⁶ *Ibid*, hal. 142.

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, hal. 16.

⁸ Gunawan Widardi, *Reforma Agraria*, (Jakarta: Inset Press, 2000), hal. 84.

⁹ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 143.

Liberalisme ini merupakan hasil perjuangan para pemilik modal swasta di negeri Belanda yang merasa iri terhadap keuntungan besar pemerintah dari hasil tanam paksa. Tujuan digunakan liberal di bidang Agraria ini adalah:

1. Memberikan pengakuan terhadap hak milik Tanah (*eigendom*).
Sehingga dengan demikian memungkinkan adanya penjualan dan penyewaan.
2. Dengan azas *domein*¹⁰ yang mendasari Undang-Undang Agraria tahun 1870, tersebut perusahaan swasta di beri kesempatan untuk dapat menyewa tanah jangka panjang dan murah. (*erfpacht*) sekarang Hak Guna Usaha. Dengan adanya Undang-Undang Agraria 1870 itu dikenal pergantian-pergantian "tanah negara bebas" dan "tanah negara tidak bebas".¹¹

Yang pertama mengacu pada tanah negara yang tidak diliputi hak-hak lain dan yang kedua adalah tanah negara yang diliputi hak lain misalnya hak adat atau hak pribumi. Dengan demikian terjadi *dualisme*, menurut Geertz yang mula-mula menikmati perubahan Agraria ini adalah para pengusaha swasta yang ada di Indonesia, yaitu orang-orang yang menjadi besar akibat dilaksanakannya *Cultuur-stelsel*, kemudian di awal abad 20-an, mereka akhirnya tidak dapat bertahan dan akhirnya masuk pada cengkraman pemilik modal raksasa, yakni korporasi, perseroan terbatas yang bersifat serba usaha

¹⁰ Domein adalah hak negara atas semua tanah kosong dalam daerah pemerintahan.

¹¹ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 143.

(konglomerat) dan mempunyai jaringan usaha di negeri Belanda dan negeri Eropa lainnya.¹²

c. Zaman Politik Etis. (Sebelum Perang Dunia II)

Sebagaimana diketahui dampak buruk dari sistem liberal di masa kolonial tersebut terhadap kehidupan rakyat telah menimbulkan berbagai kecaman, bahkan dari pakar bangsa sendiri termasuk dari parlemen. Lalu tumbuhlah kebijakan yang dikenal sebagai "Politik Etis" yang mencakup enam program yaitu:

- 1) Bidang irigasi
- 2) Bidang reboisasi
- 3) Bidang transmigrasi
- 4) Pendidikan
- 5) Kesehatan dan
- 6) Perkreditan

Tetapi pada prinsipnya kebijakan agraria 1870 tidak berubah secara mendasar. Ada perubahan kecil di mana Presiden diberi kewenangan mengambil kebijakan setempat. Pada tahun 1918 Pemerintah mengeluarkan peraturan tentang sewa tanah, untuk daerah-daerah perkebunan tebu, yaitu menetapkan bahwa suatu kontrol politik dilarang melakukan pembayaran di muka seperti sebelumnya.¹³

Di Jawa perkebunan tebu mempunyai 2 ciri khas yang membedakan dengan ciri perkebunan-perkebunan yang lain.

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria*, hal. 144.

¹³ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 146

- 1) Melalui sewa murah jangka panjang (*Erfpacht*) selama 75 tahun perkebunan besar lain dapat memperoleh tanah luas dan besar tidak terkena batas maksimum. Sedangkan perkebunan tebu hanya dapat menyewa tanah petani dalam jangka pendek. Hak *Erfpacht* merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan hak lain.
- 2) Dalam hal pemenuhan tanah kerja perkebunan tebu di Jawa tidak membentuk kantong-kantong perkebunan (*enclave*) seperti yang menjadi ciri khas perkebunan besar lainnya, melainkan membaaur dengan masyarakat setempat “satu kaki menginjak lantai pabrik, kaki lain tertancap di lumpur sawah”.¹⁴

2. Hukum Agraria Nasional

a. Setelah Proklamasi Kemerdekaan

Para pendiri Republik ini dari awal telah sadar kalau suatu pembangunan perlu di landasi lebih dahulu dengan, “penataan kembali masalah pertanahan” sebelum menjangkau industrialisasi. Itulah sebabnya kalau umur Indonesia masih relatif muda, pada tahun 1948 sudah mulai terbentuk “Panitia Agraria” untuk memikirkan secara serius masalah pertanahan. Inilah embrio dari proses panjang lahirnya Undang-Undang pokok Agraria.¹⁵

¹⁴ *Ibid*, hal. 144-145.

¹⁵ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 32

Pada tahun 1948 dimulai usaha-usaha yang konkrit untuk menyusun dasar-dasar Hukum Agraria/Hukum Tanah baru yang akan menggantikan Hukum Agraria warisan pemerintah jajahan. Usaha tersebut dimulai dengan pembentukan panitia Agraria dibentuk dengan penetapan Presiden Republik Indonesia tanggal 21 Mei 1948 No 16, diketuai oleh Sarimin Reksodiharjo (Kepala Bagian Agraria Kementrian Dalam Negeri) dan beranggotakan pejabat-pejabat dan berbagai Kementrian dan Jawatan, anggota-anggota Badan pekerja KNIP yang memiliki organisasi wakil dari serikat buruh perkebunan.¹⁶

Panitia bertugas memberi pertimbangan kepada pemerintah tentang soal-soal mengenai Hukum Tanah. Semuanya merancang dasar-dasar hukum tanah yang memuat politik Agraria Republik Indonesia, merancang perubahan penggantian, pencabutan peraturan-peraturan lama, baik dari sudut legislatif maupun sudut praktik dan menyelidiki soal-soal lain yang berhubungan dengan hukum tanah.¹⁷

Mengenai asas-asas yang akan merupakan Dasar Hukum Agraria/hukum tanah yang baru, panitia mengusulkan:

1. Dilepaskannya asas domein dan pengakuan hak ulayat.
2. Di adakannya peraturan yang memungkinkan adanya hak perseorangan yang kuat, yaitu hak milik yang dibebani hak tanggungan. Pemerintah hendaknya jangan memaksakan dengan peraturan perkembangan hak perseorangan. Itu demi yang paling

¹⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria*, hal. 125.

¹⁷ *Ibid*, hal. 145.

lemah sampai yang paling kuat, perkembangan itu hendaknya diserahkan saja kepada usaha rakyat sendiri dan paguyuban usaha kecil. Sebaliknya pemerintah memberi stimulus yang sebesar-besarnya untuk mempercepat perkembangan itu.

3. Supaya diadakan penyelidikan dahulu dalam peraturan-peraturan negara lain, terutama negara-negara tetangga. Sebelum menentukan apakah orang-orang asing dapat pula mempunyai hak milik atas tanah.
4. Perlunya diadakan penetapan luas minimum atas tanah untuk menghindarkan *pauperisme* di antara petani kecil dan memberi tanah yang cukup untuk hidup yang patut sekalipun sederhana. Untuk Jawa diusulkan 2 hektar (tidak di terangkan satu orang atau satu keluarga tani).
5. Perlu ada penetapan luas maksimum diusulkan untuk Jawa 10 hektar dengan tidak memandang macamnya tanah (tidak diterangkan untuk satu orang atau satu keluarga). Buat daerah-daerah luar Jawa perlu di adakan penyelidikan lebih lanjut.
6. Mengajukan untuk menerima skema hak-hak tanah yang diusulkan oleh Sarimin Reksadiharjo ada hak milik dan hak atas dari negara dan daerah-daerah kecil serta hak-hak atas tanah orang lain yang disebut hak-hak *magersari*.
7. Perlunya diadakan registrasi tanah milik dan hak-hak menumpang yang penting (*annex kadaster*). Hak-hak yang bersandar atas

hukum yang berlaku untuk bangsa Eropa perlu diubah dahulu dengan hak-hak Indonesia yang diusulkan Sarimin itu.¹⁸

Akhirnya pada hari Sabtu tanggal 24 September 1960 Rencana yang telah disetujui DPR-GR tersebut disahkan Presiden Soekarno menjadi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menurut diktum kelima, dapat disebut, dan selanjutnya memang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁹

UUPA diundangkan dalam lembaran Negara Tahun 1960 No. 140, sedang penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara No. 2043 menurut diktum kelima, UUPA mulai berlaku pada tanggal diundangkannya, yaitu pada tanggal 24 September 1960.

Demikianlah, sejak itu setelah lima belas tahun merdeka dan sesudah berusaha selama kurang lebih dua belas tahun, bangsa Indonesia untuk pertama kalinya mempunyai dasar Perundangan untuk menyusun lebih lanjut Hukum Agraria/Hukum Tanah Nasionalnya sebagai perwujudan dan Pancasila, berlandaskan Undang-Undang Dasar Proklamasi, Undang-Undang Dasar 1945.²⁰

b. Zaman Orde Lama dan Orde Baru

Sebagaimana diketahui bahwa selama lima tahun pertama sejak disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, *landform* (reformasi penguasaan dan pemilik tanah pertanian), merupakan

¹⁸ *Ibid*, hal. 125.

¹⁹ *Ibid*, hal. 132.

²⁰ *Ibid*, hal. 132.

kebijakan utama pertanahan dengan cara membatasi luas kepemilikan tanah dan melakukan registrasi tanah kepada para petani penggarap. Kebijakan tersebut tentunya merupakan kemampuan kemauan politik pemerintah yang sangat monumenter dalam merombak struktur penguasaan tanah. Namun kebijakan itu tidak dapat dikembangkan dengan mulus karena Undang-Undang Pokok Agraria dimanfaatkan oleh PKI untuk menggoyang stabilitas persatuan dan kesatuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bermuara dengan meletusnya Gerakan 30 September 1965.²¹

Kebijakan *landform* diselenggarakan dalam rangka pembangunan ekonomi umumnya dan khususnya pembangunan masyarakat tani, dengan sasaran utama perbaikan taraf hidup para petani kecil dan petani penggarap.²²

Orde lama pada awalnya, sebagai orde yang bertujuan mengadakan perombakan pada kebijakan penguasa selama masa sebelumnya, berketetapan akan dengan sungguh-sungguh melaksanakan pembangunan berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Perwujudan dan Sila-sila Pancasila dan Penjelasan pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang merumuskan kebijakan pokok nasional kita di bidang pertanahan dirangkum dalam konsepsi nasional yang merupakan

²¹ *Ibid*, hal. 133.

²² *Ibid*, hal. 398.

konsepsinya hukum adat, sebagai hukum aslinya sebagian besar rakyat Indonesia.²³

Ketentuan-ketentuannya menamakan kebijakan yang berpihak kepada rakyat banyak, terutama golongan lemah, yang dirangkum dalam apa yang pada waktu itu dikenal sebagai Panca Program Agraria Reform Indonesia. Pembangunan nasional dimulai dengan mengutamakan pembangunan di bidang pertanian melalui usaha-usaha pemberdayaan rakyat. Bagi pembangunan perkebunan besar, industri, perdagangan, pariwisata, jasa dan lain-lainnya. Juga cukup di sediakan sarannya. Tetapi yang diutamakan adalah pembangunan di bidang pertanian. Karena pembangunan di bidang-bidang lain hanya akan berhasil, bilamana ditopang oleh bidang pertanian yang kokoh dengan rakyat tani yang kuat kedudukan ekonomi dan sosialnya.²⁴

Berbeda dengan kebijakan penguasa orde lama, orde baru mengutamakan pertumbuhan melalui pembangunan industri pengolahan bahan-bahan baku yang berasal dari impor, maka dalam pelaksanaan pembangunanpun, termasuk di bidang-bidang usaha yang memerlukan tanah, diutamakan tersedianya berbagai fasilitas yang dibutuhkan golongan pelaksana yang kuat, dengan kurang memperhatikan bahkan dalam banyak hal, justru mengabaikan hak dan kepentingan rakyat banyak. Demikianlah, akhirnya penguasa orde baru

²³ *Ibid*, hal. 240.

²⁴ *Ibid*, hal. 241.

juga dinilai menyimpang dari tekad akan secara murni dan konsekuen melaksanakan Pancasila dan UUD 1945.²⁵

c. Zaman Reformasi

Lahirnya reformasi pada tahun 1998 tampaknya membawa perombakan mendasar dalam kebijakan pembangunan nasional di bidang ekonomi. Sebagaimana tertuang dalam Ketetapan MPR Nomor X/MPR/1998 tentang politik ekonomi dalam rangka demokrasi ekonomi.²⁶

Tap MPR di atas tampaknya ditetapkan atas dasar pertimbangan bahwa pelaksanaan demokrasi ekonomi seperti yang dikehendaki oleh pasal 33 UUD 1945 belum menjadi kenyataan. Oleh karenanya, maka sesuai dengan perkembangan kebutuhan pembangunan nasional, diperlukan politik ekonomi yang lebih memberikan dukungan kepada ekonomi rakyat yang meliputi usaha kecil, menengah dan koperasi. Sebagai pilar utama pembangunan nasional. Keberpihakan pada ekonomi rakyat tidak mengabaikan peranan usaha besar dan badan usaha milik negara, yang juga mempunyai hak untuk berusaha dan mengelola sumber daya alam, dengan cara yang sehat dan beraturan dengan pengusaha kecil, menengah dan koperasi.²⁷

Ditegaskan dalam Tap MPR tersebut bahwa politik ekonomi mencakup kebijakan, strategi dan pelaksanaan pembangunan ekonomi

²⁵ *Ibid*, hal. 242.

²⁶ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 148.

²⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria*, hal. 242.

nasional sebagai perwujudan prinsip-prinsip dasar demokrasi ekonomi yang mengutamakan kepentingan rakyat dan di tujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat seperti dinyatakan oleh pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945.²⁸

Demikianlah kebijakan ekonomi Orde Reformasi yang selalu dengan semangat dan isi ketentuan-ketentuan pokok UUPA.

d. Zaman Pasca Reformasi

Kebijakan di bidang pertanahan secara umum dapat diarahkan pada 3 (tiga) hal pokok yang satu sama lain saling melengkapi,²⁹ Yaitu: *Pertama*, efisiensi dan perhubungan ekonomi. *Kedua*, keadilan sosial. *Ketiga*, Pelestarian lingkungan dan pola penggunaan tanah berkelanjutan untuk tercapainya efisiensi, dapat ditempuh sebagai pendekatan dengan berpijak pada aspek urgensi, konsistensi dan resiko.³⁰

Masalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. (dalam bentuk Keppres) dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 nampaknya dibuat untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap akses-akses pembebasan tanah yang selama ini terjadi.³¹

Salah satu masalah penting yang selalu aktual sejak dari dahulu adalah pengertian. "kepentingan umum" bahwa pengertian

²⁸ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 148.

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Kompas, 2005), hal. 50.

³⁰ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 157

³¹ *Ibid*, hal. 154.

“kepentingan umum” sifatnya sangat abstrak, mudah dipahami secara teoritis, tetapi menjadi sangat kompleks ketika di implementasikan. Pemberian makna kepentingan umum tampaknya sering sejalan dengan orientasinya. Jika difokuskan pada pertumbuhan ekonomi, maka kepentingan umum cenderung didefinisikan secara luas.³²

Dalam Keppres No 55 tahun 1993 juga menganut perihal “Kepentingan Umum”. Sebagai kepentingan yakni seluruh lapisan masyarakat diberi batasan 3 kriteria, yakni bahwa kegiatan dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan mencari keuntungan. Dalam Keppres ditugaskan bahwa hanya pemerintah yang dapat menggunakan Keppres, pengadaan tanah oleh pihak swasta harus dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar.³³

Setelah Keppres No. 55 Tahun 1993 yang diterbitkan pada tanggal 17 Juni 1993 berlaku hampir 15 tahun lamanya dan dianggap sudah tidak sesuai dengan keadaan pada saat ini, maka pada tanggal 3 Mei 2005 ditetapkan oleh Presiden Republik Indonesia dan mulai berlaku Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, yang mengatur hal yang sama. Dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah. Keppres tersebut sudah dianggap tidak sesuai lagi

³² *Ibid*, hal. 154.

³³ *Ibid*, hal. 157.

dengan sarana pengadaan tanah, yang perlu dilakukan secara tepat memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Demikian dinyatakan dalam perkembangannya.³⁴

Pada hakikatnya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah hanya suatu instruksi bagi para pejabat pelaksana yaitu berupa ketentuan mengenai apa yang mereka masing-masing harus lakukan jika ada suatu instansi pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang membutuhkan tanah rakyat dalam rangka melaksanakan proyeknya.³⁵

Namun dalam perjalannya Perpres itu mengandung berbagai unsur yang merugikan rakyat, di antaranya adalah konsep kepentingan umum yang menjadi jargon itu dapat diselewengkan oleh pemerintah, karena dianggap lebih menguntungkan pihak swasta, pasal-pasalnyapun dinilai tidak relevan, maka Perpres ini menuai berbagai macam masalah, di antaranya adalah penolakan dari berbagai elemen masyarakat dengan melakukan aksi demonstrasi, yang menghendaki pencabutan atas Perpres tersebut. Atas desakan dari berbagai kalangan dan Lembaga Sosial Masyarakat (LSM), maka Presiden kemudian merubah sebagian pasal-pasal yang ada dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005, perubahan itu kemudian ditetapkan pada tanggal 5 Juni 2006 sebagai Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang

³⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria*, hal. xlvii
³⁵ Muhammad Hatta, *Hukum Tanah*, hal. 45.

Pengadaan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.³⁶

B. Fungsi dan Tujuan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Perwujudan keadilan sosial di bidang pertanahan dapat dilihat pada prinsip-prinsip dasar UUPA, yakni prinsip "Negara menguasai" prinsip terhadap penghormatan atas tanah masyarakat hukum adat, asas fungsi sosial semua hak atas tanah, prinsip *landform*, prinsip perencanaan dalam penggunaan atas tanah dan upaya pelestariannya, dan prinsip nasionalitas. Prinsip dasar ini kemudian dijabarkan dalam berbagai produk Perundang-undangan dan kebijakan lainnya. Di dalam praktek dapat dijumpai berbagai macam peraturan yang biasa terhadap kepentingan sekelompok masyarakat dan belum memberikan perhatian serupa kepada kelompok yang lebih besar.³⁷

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang dikeluarkan oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono adalah suatu bentuk tindak lanjut dari kesepakatan yang dicapai dalam Infrastruktur Summit yang diadakan pada tanggal 17-18 Januari 2005. Perpres ini secara leluasa memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada pihak swasta atau pihak lain untuk melakukan pembelian tanah, di atas tanah yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan setelah mendapatkan persetujuan dari Bupati, Walikota dan Gubernur sesuai dengan kewenangannya.³⁸

³⁶ Kompas, *Kebijakan Peratanahan*, Edisi 6 Juni 2006, hal. 11.

³⁷ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hal. 42

³⁸ <http://www.Bpntanah/view/content/150/1425/all/guide/>. Diakses tanggal 15 Januari

Pada hakekatnya kebijakan pertanahan ditunjukkan untuk mencapai tiga hal pokok yang saling melengkapi, yakni:

1. Efisiensi dan Pertumbuhan Ekonomi

Untuk tercapainya efisiensi dan pertumbuhan ekonomi, dapat ditempuh berbagai pendekatan dengan berpijak pada aspek urgensi, konsistensi dan resiko.

2. Keadilan Sosial

Tujuan untuk tercapainya keadilan sosial dapat dijabarkan melalui beberapa aspek misalnya, peran tanah sebagai dasar, untuk memperoleh pekerjaan dan pendapatan, identifikasi pihak-pihak yang dirugikan dalam berbagai konflik kepentingan, serta sikap-sikap terhadap tanah masyarakat hukum adat.

3. Pelestarian lingkungan dan pola penggunaan tanah berkelanjutan.

Tujuan berkaitan dengan masalah lingkungan hidup menghendaki tersedianya peraturan tentang penggunaan tanah yang komprehensif, kemampuan menggali peran serta masyarakat setempat dalam pengelolaan sumber daya alam, serta koordinasi cabang-cabang administrasi yang efektif.³⁹

Berdasarkan pada uraian di atas maka Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mempunyai fungsi sebagai berikut:

- 1) Sebagai landasan bagi negara bilamana memerlukan tanah untuk proyek-proyek pembangunan bagi kepentingan umum mengambil tanah-tanah

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hal. 49.

yang dikuasai oleh warga masyarakat dan juga secara sekaligus membuka peluang bagi warga masyarakat untuk berperan serta mengusahakan pembangunan dengan menyerahkan tanah-tanah yang dikuasainya.

- 2) Sebagai pelindung bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah dari tindakan sewenang-wenang pihak penguasa yang ingin mengambil tanah tersebut dengan dalih untuk kepentingan umum.
- 3) Pembatasan terhadap penguasa sesuai dengan prinsip negara hukum, kalau ingin mengambil tanah masyarakat harus melalui dan mengindahkan prosedur hukum.⁴⁰

C. Konsep Kepentingan Umum

1. Pengertian

Kepentingan umum dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pasal 1 butir ke 5 adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.⁴¹

Kepentingan umum adalah kepentingan yang manfaatnya dapat dinikmati oleh masyarakat umum tanpa ada diskriminasi.⁴²

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tinjauan sosial yang luas, namun rumusan semacam itu teralalu umum tidak ada batasannya.⁴³

⁴⁰ Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hal. 68.

⁴¹ Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan umum.

⁴² <http://www.Halalguide.info/content/view/130/55>. Dikases tanggal 27 Januari 2006.

⁴³ Oloan Sitorus, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Dasa Media Abadi, 1995). hal. 13.

Menurut Maria SW. Sumardjono lebih lanjut mendefinisikan ciri-ciri kepentingan umum, antara lain menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara, dan dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik dan pelayanan publik.⁴⁴

2. Bidang-bidang

Menurut Michael G. Hitay, doktrin kepentingan umum (*public purpose doctrine*) di berbagai negara diekspresikan dengan 2 cara, yakni:

a. Pedoman umum (*General guide*)

Di sini negara hanya mengatakan bahwa pengadaan tanah diputuskan untuk kepentingan umum (*public purpose*). Istilah *public purpose* bisa saja berubah misalnya "*public*" menjadi *social*, *general*, *common*, atau *active*. Sementara *purpose* diganti menjadi *need*, *necessity*, *interest*, *function*, *utility* atau *use*.

b. Ketentuan-ketentuan daftar (*list provisions*)

Daftar ini secara eksplisit mengidentifikasi kepentingan itu, misalnya: sekolah, jalan, bangunan pemerintah dan sebagainya. Kepentingan yang tidak ditemukan dalam daftar tidak bisa dalam daftar tidak bisa di jadikan sebagai dasar pengadaan tanah. Namun demikian, kerap kali kedua pendekatan di atas dikombinasikan dalam suatu rencana pengadaan tanah.⁴⁵

Menurut penulis Perpres Nomor 65 Tahun 2006 memakai pendekatan ketentuan daftar (*list provision*). Hal itu jelas terlihat dalam

⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hal. 21.

⁴⁵ *Ibid*, hal. 15.

pasal 5 Perpres 65 Tahun 2006, di situ di jelaskan secara *eksplisit*. Bidang-bidang yang termasuk sebagai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembangunan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik;⁴⁶

Penyebutan *enumeratif* di atas merupakan persyaratan yang menentukan, tegasnya, sesuatu kegiatan pembangunan disebut untuk kepentingan umum. Jika hal itu tertera dalam pasal 5 Perpres. No 65 tahun 2006 tersebut.

Jadi bagaimanapun perlu diingat bahwa, peluang untuk memperluas bidang-bidang kepentingan umum tersebut harus memenuhi tiga kriteria pokok secara komulatif, yakni; bahwa kepentingan pembangunan itu dilakukan pemerintah dan lanjutannya di miliki pemerintah, serta tidak di gunakan untuk mencari keuntungan.⁴⁷

D. Model Pemberian Ganti Rugi atas Tanah.

1. Pengertian Ganti Kerugian

Konsep mengenai ganti rugi dalam Perpres dinyatakan sebagai berikut:

⁴⁶ Perpres Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁴⁷ Oloan Sitorus, *Pelepasan atau Penyerahan*, hal. 16.

Pasal 1 butir ke 11 Perpres Nomor 36 tahun 2005 merumuskan bahwa ganti rugi adalah pengganti terhadap kerugian baik bersifat fisik dan atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.⁴⁸

Dalam setiap pengadaan tanah untuk pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, di samping tidak berdaya di kalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek, maka dalam pemberian ganti rugi harus ada prinsip imbalan seimbang.

Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang di atasnya, yang telah di lepaskan atau di serahkan itu. Jadi idealnya, jumlah ganti kerugian yang diterima pemegang hak atas tanah harus sama dengan nilai tanah. Termasuk benda-benda yang terdapat di atasnya itu, pada saat pembayaran ganti kerugian.⁴⁹

Di dalam peraturan Perundang-undangan, ditentukan bahwa salah satu prinsip yang menjadi tolak ukur keseimbangan adalah bahwa ganti kerugian yang diberikan harus merupakan imbalan yang layak atau tidak menjadikan pemegang hak atas tanah (yang melepaskan atau menyerahkan atau tingkat ekonominya).⁵⁰

Jumlah ganti kerugian yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Harga

⁴⁸ Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 31.

⁵⁰ *Ibid*, hal. 31.

yang didasarkan atas nilai yang nyata, sebenarnya tidak mesti dengan harga yang umum yang bisa pula merupakan harga yang catut. Tetapi sebaliknya harga tersebut bukan harga yang murah. Pembayaran ganti kerugian pada yang berhak perlu dilakukan di muka beberapa orang saksi, yaitu untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.⁵¹

2. Bentuk ganti kerugian

Menurut pasal 13 Perpres Nomor 65 Tahun 2006, bentuk ganti kerugian berupa:

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali; dan/atau
- d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagai mana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sedang dalam pasal 14 Perpres 36 Tahun 2005 disebutkan: penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.⁵²

Pemberian ganti kerugian dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan wujud konkrit dari penghormatan hak-hak atas tanah, sebagai bagian dari hak asasi manusia di bidang ekonomi (*property right*).⁵³

Prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah ini sangat ditekankan dalam Perpres 36 Tahun 2005 tepatnya dalam konsideran menimbang huruf a dari Perpres di atas menyatakan bahwa; dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu di lakukan secara cepat dan transparan

⁵¹ G. Kartasaputra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hal. 115.

⁵² Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁵³ Oloan Sitorus, *Pelepasan atau Penyerahan*, hal. 32.

dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.⁵⁴

3. Penentuan Ganti Kerugian

1) Dasar penetapan

Penetapan ganti kerugian dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dapat dilihat dalam pasal 8 yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai
 - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut.
 - b. bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Kemudian pasal 9 ayat 1 menyatakan.

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi pemerintah atau pemerintahan daerah yang memerlukan tanah.⁵⁵

2) Dasar dan cara perhitungan

Di negara kita sekarang ini, dasar dan cara perhitungan ganti kerugian dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilihat dalam pasal 15 Perpres 65 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa :

1. Dasar Perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b. Nilai jual bangunan yang di taksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

⁵⁴ Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁵⁵ *Ibid.*

2. Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, lembaga/tahap penilaian harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi provinsi daerah khusus ibukota Jakarta.⁵⁶

4. Penerimaan Ganti Kerugian

Ganti kerugian merupakan imbalan terhadap nilai tanah yang dilepaskan/diserahkan oleh pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, tanah yang diberikan ganti kerugian haruslah atas tanah yang berstatus tanah hak.

Pasal 16 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan:

- (1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada:
 - a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan; atau
 - b. nadzir bagi tanah wakaf
- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah di miliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak di tentukan, masa ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat dikemukakan tersebut disebut dititipkan di Pengadilan Negara yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.⁵⁷

Mereka yang berhak menerima ganti kerugian adalah pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan atau tanaman. Di luar itu, mereka yang memakai tanah dapat diberi santunan atau diminta mengosongkan tanahnya. Ganti kerugian tanah ulayat berupa prasarana dan sarana yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.⁵⁸

⁵⁶ Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁵⁷ Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁵⁸ Maria S.W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan*, hal. 89.



BAB IV

ANALISA TERHADAP KONSEP *AL-MAŞLAHAH AL-‘AMMAH* (KEPENTINGAN UMUM) DALAM HUKUM ISLAM DAN PERPRES NOMOR 65 TAHUN 2006

A. Konsep Kepentingan Umum menurut Hukum Islam dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Kepentingan umum termasuk didalamnya adalah kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Kepentingan umum tidak bisa dikatakan akan menjadi kepentingan umum, kalau didalamnya sama sekali tidak terdapat kepentingan bersama, atau hanya ada kepentingan dari sekelompok orang saja. Konsep kepentingan umum menurut hukum Islam maupun Perpres mempunyai arti yang berbeda-beda:

1. Kepentingan Umum menurut Hukum Islam

Sudah menjadi kaidah, bahwa kepentingan umum itu harus lebih diutamakan dari pada kepentingan pribadi. Hal tersebut jika terjadi kontradiksi antara keduanya, karena yang awal berhubungan dengan sekumpulan beberapa orang, adapun yang kedua hanya berhubungan dengan urusan pribadi dan individu. Hal ini sebagaimana dicontohkan dalam al-Qur'an surat al-Hasyr ayat 9.

وَالَّذِينَ تَبَوَّءُوا الدَّارَ وَالْإِيمَانَ مِنْ قَبْلِهِمْ يُحِبُّونَ مَنْ هَاجَرَ إِلَيْهِمْ
وَلَا يَجِدُونَ فِي صُدُورِهِمْ حَاجَةً مِمَّا أُوتُوا وَيُؤْثِرُونَ عَلَىٰ أَنْفُسِهِمْ
وَلَوْ كَانَ بِهِمْ خَصَاصَةٌ ۚ وَمَنْ يُوقِ شُحَّ نَفْسِهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

Artinya :
Dan orang-orang yang telah menempati kota madinah dan telah beriman
(Anshar) sebelum (kedatangan) mereka (Muhajirin), mereka mencintai
orang-orang yang berhijrah kepada mereka. Dan mereka tiada menaruh
keinginan dalam hati mereka terhadap apa-apa yang diberikan kepada
mereka (orang Muhajirin); dan mereka mengutamakan (orang-orang
Muhajirin), atas diri mereka sendiri. Sekalipun mereka memerlukan (apa
yang mereka berikan itu). Dan siapa yang dipelihara dari kekikiran
dirinya, mereka itulah orang-orang yang beruntung. (al-Hasyr: 9).¹

Hal ini sejalan dengan kaidah:

الصَّلَاحَةُ الْعَامَّةُ مُقَدِّمَةٌ عَلَى الْمَصْلَحَةِ الْخَاصَّةِ

"Kemaslahatan publik didahulukan daripada kemaslahatan individu."²

Pendapat sebagian ulama kontemporer mengatakan bahwa kepentingan umum adalah segala sesuatu yang manfaatnya kembali kepada seluruh manusia (rakyat) atau sebagian dari mereka tanpa dibatasi individu-individunya. kepentingan umum juga dapat diartikan kepentingan yang manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat tanpa adanya diskriminasi.³

Jika pemerintah membuat kebijakan untuk kepentingan umum, yang kebijakan itu menyangkut pada pemilikan individu, maka

¹ Depag RI, *Al-Qur'an dan Tarjamah*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1995), hal. 917.
² A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006),

³ <http://www.Halalguide.info/content/view/full/130/55/> diakses tanggal 27 Januari 2007.

penyelesaiannya menggunakan kaidah di atas, dalam membuat aturan-aturan yang mengikat seluruh komponen masyarakat, maka pemerintah harus berangkat dari segenap kepentingan masyarakat umum yang berorientasi pada kemaslahatan bersama, mekanisme perumusan aturan-aturan tersebut sejalan dengan kaidah:

تَصَرَّفُ الْإِمَامُ عَلَى الرَّاعِيَةِ مَنُوطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

*"Kebijakan seorang imam pada rakyatnya harus berorientasi pada kemaslahatan"*⁴

Kaidah ini menegaskan bahwa seorang pemimpin harus berorientasi pada kemaslahatan rakyat, bukan mengikuti keinginan hawa nafsunya atau keinginan keluarganya atau kelompoknya. Setiap kebijakan yang mashlahat dan manfaat bagi rakyat maka itulah yang harus direncanakan, dilaksanakan, diorganisasikan, dan dinilai/dievaluasi kewajarannya. Sebaliknya kebijakan yang mendatangkan mafshadat dan madaratkan rakyat itulah yang harus disingkirkan dan di jauhi.

2. Kepentingan Umum menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006

Seperti telah dijelaskan pada bab sebelumnya, menurut Perpres pada Bab I, Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.⁵ Perlu diketahui bahwa dalam Perpres, makna kepentingan umum telah bergeser. Kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat tidak dibatasi dengan Kriteria tertentu. Contoh pergeseran

⁴ Abdul Haq, dkk, *Formulasi Nalar Fiqh, Telaah Kaidah Fiqh Konseptual*, (Surabaya: Khalista, 2006), hal. 75.

⁵ Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

makna itu adalah dimasukkannya "jalan tol" dalam salah satu kegiatan yang bersifat kepentingan umum. Keppres tidak memuat hal itu. Mudah dipahami bahwa batasan tiga kriteria kepentingan umum yaitu bahwa pembangunan itu dilaksanakan oleh pemerintah, selanjutnya dimiliki oleh pemerintah dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan telah dihapuskan dalam Perpres karena hal itu tidak dapat diaplikasikan untuk proyek jalan tol. Seharusnya jalan tol tidak termasuk dalam kategori kepentingan umum, karena jalan tol sangat berbeda dengan jalan umum, hal itu telah dijelaskan dalam UU Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan dan PP Nomor 15 Tahun 2005 tentang jalan tol bahwa jelas sekali jalan tol berbeda dengan jalan umum (jalan provinsi, kabupaten/kota, desa) karena spesifikasi teknisnya, pengguna dan kewajiban membayar pemakaian, dan pendanaan serta pengusahaannya dapat dilakukan oleh Badan Usaha Milik Swasta yang sudah tentu harus memperoleh pengembalian investasi dan keuntungan yang wajar.⁶ Dalam peraturan sebelumnya yaitu Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang hal yang sama, jelas sekali disebutkan bahwa tiga kriteria pembatasan kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar masyarakat yakni bahwa kegiatan dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan mencari keuntungan. Perpres tidak memuat hal itu.⁷

Dihapusnya tiga kriteria ini menjadi rancu ketika Perpres membedakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Kompas, 2005), hal. 109.

⁷ *Ibid*, hal. 109.

pemerintah/pemerintah daerah melalui Perpres, sedangkan untuk pihak swasta pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, dan sebagainya.⁸

Jhon Salindeho membuat rumusan tersendiri mengenai kepentingan umum, dengan menyatakan bahwa kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar-dasar pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.⁹

Namun sebenarnya rumusan kepentingan umum tersebut tetap masih terlihat samar, karena belum jelas sekali batasan-batasannya. Karena jika kepentingan umum itu tidak dapat dirasakan hasilnya oleh masyarakat banyak, maka itu belum bisa disebut hasil dari kepentingan umum, maka yang harus diperhatikan adalah bahwa kepentingan umum itu harus jelas peruntukannya dan dapat dinikmati manfaatnya.

Dalam pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang memungkinkan diadakannya pencabutan hak, kepentingan umum hanya dirumuskan dengan kata-kata: untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat ditarik dengan pemberian ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.¹⁰

⁸ *Ibid*, hal. 109.

⁹ Oloan Sitorus, *Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai Cara Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Dasa Media, 2005), hal. 14.

¹⁰ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Menurut penulis, seharusnya kepentingan umum (*public use*) bisa didefinisikan secara luas, yakni sepanjang suatu kegiatan berdampak pada perluasan lapangan kerja, peningkatan aktivitas perdagangan atau industri dan pembangunan sumber daya alam, maka hal tersebut seharusnya dimasukkan dalam kategori kepentingan umum.

Jika dalam masyarakat sering terjadi adanya benturan-benturan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum yang tidak jarang menimbulkan ketidakserasian hubungan antara sebagian masyarakat dengan sebagian masyarakat atau sebagian masyarakat dengan pemerintah. Bahwa benturan dua kepentingan tersebut seringkali berupa pencabutan hak milik pribadi untuk kepentingan umum.

Bila terjadi benturan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, maka yang didahulukan adalah kepentingan umum dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Ditempuh lewat musyawarah antara pemerintah dan pemilik hak tanpa adanya pemaksaan.
2. Harus diberi ganti rugi yang layak.
3. Penanggungjawab kepentingan umum adalah pemerintah.
4. Kepentingan umum tidak dapat dialihfungsikan untuk kepentingan lain terutama yang bersifat komersil.

B. Dasar Kebijakan Pemerintah dalam Membuat Regulasi Tanah

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa Pemerintah/Imamah adalah pemegang kekuasaan tertinggi dalam suatu negara. Yang mempunyai otoritas membuat kebijakan-kebijakan yang bertujuan untuk kemaslahatan rakyatnya.

Secara umum fungsi imamah/pemerintah didasarkan pada dua hal yaitu terpeliharanya *maqashid asy-syari'ah* dan terciptanya masyarakat yang adil. Dalam konteks ini jelas bahwa lembaga kekhalifahan disamping menjalankan fungsi sebagai syariah, ia juga lembaga atau organisasi sosial dalam rangka mengatur masyarakat. Ketika tugas dan kewajiban seorang imam/khalifah terpenuhi, maka menjadi kewajiban rakyat untuk taat dan loyal terhadapnya.

Dalam kaitannya dengan persoalan pengaturan tanah, pemerintah pastinya sebagai lembaga tertinggi dalam suatu negara, mempunyai aturan tersendiri, sekaligus mengetahui batasan-batasan dari kebijakan yang telah dibuatnya, antara apa yang boleh untuk dilakukan dan yang tidak, agar kebijakan itu tentunya tidak merugikan rakyat.

Dalam pengaturan tanah, pemerintah tidak serta merta bertindak sesuai dengan apa yang ingin dicapai, demi memuluskan sebuah tujuan. Dalam hukum Islam maupun Perpres, sama-sama mempunyai batas-batas dalam pengaturan tanah, hal yang menjadi pertimbangan diantara keduanya adalah:

1. Aspek Penghormatan terhadap Hak Milik.

a Dalam Hukum Islam

Perlu diketahui bahwa Islam sendiri sangat menghargai hak milik pribadi, apalagi hak milik oleh kaum yang lemah (anak yatim dan wanita), selama harta yang menjadi hak milik itu diperoleh melalui jalan yang benar.

Islam juga mengakui hak milik pribadi yang menjadikannya dasar sebagai fondasi pembangunan ekonomi. Dan itu akan terwujud jika tidak keluar dari batasan Allah, diantaranya adalah memperoleh harta dengan jalan yang halal, yang disyariatkan dan mengembangkan sesuai dengan tujuan semula.

Dalam Islam kewajiban datang terlebih dahulu, baru kemudian yang kedua adalah hak. Setiap individu, masyarakat dan negara memiliki kewajiban tertentu. Sebagai pelaksana kewajiban itu setiap orang memperoleh hak-hak tertentu. Setiap individu tak disangsikan lagi merupakan titik utama dari pelaksanaan hak dan kewajiban itu, dan secara langsung harus mempertanggungjawabkan kepada Allah setiap perbuatannya. Tetapi sebagai makhluk sosial seluruh materi dan aspirasi spiritualnya membutuhkan usaha bersama untuk mewujudkannya.¹¹

Jadi, tiap individu, masyarakat, dan negara memiliki pemilikan atas hak milik, sesuai dengan peran yang dimiliki mereka masing-

hal. 136. ¹¹ A.A Islahi, *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyyah*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1997),

masing. Hak milik dari ketiga agen kehidupan ini tak boleh menjadikannya sebagai sumber konflik antar ketiganya, juga tak boleh menggunakan hak milik itu oleh agen lainnya atau juga tak boleh membahayakan penggunaan hak itu oleh lainnya. Sebuah pemerintahan Islam memiliki yuridiksi atas hak-hak individu. Sebagai wujud kekuasaan Allah di muka bumi dan perwakilan dari penduduk, setiap individu tak boleh iri atas intervensi pemerintah yang dilakukan secara masuk akal, yang memang dibutuhkan menurut pertimbangan ajaran Islam dan secara langsung mengarah pada tujuan bersama yang dilekatkan oleh syariat.¹²

Islam mengikat kemerdekaan seseorang dalam menggunakan hak milik khususnya dengan ikatan-ikatan yang menjamin tidak adanya bahaya terhadap orang lain atau mengganggu kemaslahatan umum. Hak milik menurut Islam mencakup semua. Meskipun hak milik itu diadakan untuk memperoleh suatu kemaslahatan (kepentingan), tetapi ia masih terikat sehingga tidak menimbulkan bahaya. Menimbulkan bahaya adalah penganiayaan, sedangkan penganiayaan itu dilarang oleh nash Al-Qur'an.¹³

Agar ada kecocokan antara kemaslahatan untuk mensyariatkan hak itu dan bahaya yang kadang-kadang timbul dalam menggunakan hak tersebut, maka perlu adanya keseimbangan orang yang mempunyai hak dari segi ukuran kepentingan tersebut, terhadap orang

¹² *Ibid*, hal. 136.

¹³ Ahmad Muhammad al-'Asal, *an-Nizām al-Iqtisādī fīl Islāmī Mabādīhi Wahdāfuhu*, terj. Imam Syaefudin, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 1999), hal. 63.

lain. Kalau kepentingan yang mempunyai hak itu lebih kuat maka tak ada halangan bagi haknya. Namun, kalau yang lebih kuat adalah bahaya terhadap orang lain, maka haknya dibatasi dengan ikatan yang menjamin tercegahnya marabahaya. Bahkan Islam memperbolehkan pencabutan hak milik dari pemiliknya, manakala ia tidak bisa menggunakan hak miliknya secara baik, sementara tidak menemukan jalan lain untuk mencegahnya.¹⁴

Untuk mewujudkan hal tersebut, agama Islam menekankan pentingnya sikap dan perilaku manusia dalam kaitan pertanahan ini:

- 1) Sikap dan perilaku individual (pemilik/penguasa) tanah haruslah selalu menjaga komitmen moral, menjaga kejujuran, keadilan dan kebenaran dalam pemilikan, dan pemanfaatan tanah.

Di samping itu tanah pada dasarnya menjadi kebutuhan orang-orang banyak. Oleh karenanya harus meningkatkan kedayagunaan dan produktifitas tanah agar dapat memberikan kesejahteraan yang lebih besar pada masyarakat luas, dalam pandangan Islam itu termasuk ibadah.

- 2) Bagi pemerintah yang memegang kekuasaan dan kebijakan diharapkan selalu mengusahakan langkah-langkah dalam pertanahan ini yang adil, lebih jujur, lebih memberikan kemaslahatan bangsa. Peraturan-peraturan pertanahan harus

¹⁴ *Ibid*, hal. 63.

memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang lemah dan membatasi keserakahan pihak-pihak yang kuat.¹⁵

b Dalam Perpres

Demikian juga dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005, sikap penghormatan terhadap hak milik ditujukan dalam konsideran menimbang huruf a, yang dinyatakan: bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara tepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan hak-hak yang sah atas tanah.¹⁶

Hak milik atas tanah atau yang disebut dengan hak-hak atas tanah itu merupakan nilai yang dijaga dalam Perpres, namun dalam prakteknya pelaku pembangunan sering tidak menghargai hak atas tanah padahal masyarakat yang tergusur karena pengambilalihan tanah sudah menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah yaitu berupa sertifikat atau petuk. Namun, hal ini masih sering diabaikan yang sebenarnya tidak sejalan dengan nilai-nilai yang sesungguhnya dari Perpres tersebut. Menurut penulis Perpres tersebut belum menjalankan fungsinya dengan baik. Bahkan Perpres tersebut hanya dianggap sebagai landasan untuk pengambilalihan tanah rakyat oleh negara dengan dalih kepentingan umum.

Seharusnya Perpres tersebut menjadi pembimbing untuk masyarakat ke arah tercapainya integrasi hukum nasional yang berkeadilan dengan tetap mempertimbangkan aspek penghormatan

¹⁵ Muhammad Thoichah Hasan, *Diskursus Islam Kontemporer*, (Jakarta: PT. Lista Fariska, 2003), hal. 49.

¹⁶ Perpres 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

terhadap hak atas tanah secara murni dan konsekuen serta menerjemahkan asas fungsi sosial tanah yang merupakan nilai dalam kebijakan yang dapat menjamin keadilan dan keseimbangan antara kepentingan berbagai pihak. Dalam prakteknya nilai tersebut belum terjamah secara benar, Perpres tersebut masih lekat dengan berbagai tindakan yang berbau diskriminasi karena masih memilih dan memilah terhadap pemegang hak atas tanah.

Seharusnya ada peninjauan kembali terhadap kebijakan pertanahan (Perpres) agar dapat menilai secara arif, apakah produk hukum yang telah ada tersebut dapat dijadikan sebagai alat perlindungan hukum bagi masyarakat dalam rangka menarik investasi agar tidak berat sebelah.

Selanjutnya diperlukan perhatian yang lebih banyak bagi sebagian besar lapisan masyarakat yang belum sepenuhnya mendapat haknya untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah tanpa mengurangi arti penting menyediakan piranti hukum untuk mendukung industrialisasi dan meningkatkan daya saing, maka penegasan orientasi kebijakan sangatlah diperlukan.

Dengan demikian jelas sudah bahwa dalam kewenangan pengaturan tanah pemerintah sebagai institusi tertinggi tetap harus menghargai kode etik pelaksanaan, agar tidak ada kemadhratan, atau salah satu dari tiga agen tidak ada yang merasa dirugikan, maupun diuntungkan.

2. Pemberian Ganti Rugi

a Dalam Hukum Islam

Pemberian ganti rugi sebagai konsekuensi mutlak yang harus diberikan pemerintah kepada masyarakat yang hak atas tanahnya dicabut harus sesuai dengan kerugian yang diderita. Jika pemerintah tidak memberikan ganti kerugian yang sesuai maka pemerintah sama sekali tidak berhak menggunakan tanah yang telah dicabut hak atas tanahnya dari masyarakat.

Dalam masa pemerintahan khalifah Umar pemberian ganti rugi juga pernah dilakukan kepada masyarakat yang tanahnya telah diambil untuk pembangunan. Hal ini sebagaimana contoh yang terjadi dalam peristiwa perluasan Baitul Haram pada tahun 17 H, yaitu ketika dilakukan ibadah umrah pada bulan Rajab. Pada masa nabi dan kekhalifahan Abu Bakar, Masjidil Haram belum ada dinding penyekatnya. Meskipun begitu, karena keadaan memaksa, saat itu halaman ka'bah tetap digunakan untuk berthawaf. Ketika datang masa kekhalifahannya, Umar melihat banyaknya orang yang datang kesitu yang menyebabkan penuhnya halaman ka'bah, maka ia berkeinginan untuk memperlebar Masjidil Haram. Umar kemudian membeli tanah disekitar masjid, dan memaksa orang-orang yang tinggal disekitar masjid untuk menjual tanahnya, dan mengambil uang dari baitul mal

untuk membayar mereka, sampai akhirnya mereka mau menerimanya.

Disini umar memberikan ganti rugi atas rumah dan tanah tersebut.¹⁷

b Dalam Perpres

Dalam Perpres juga disebutkan mengenai ganti rugi sebagai kompensasi yang harus diterima oleh masyarakat. Seperti dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pasal 11 yang dinyatakan bahwa apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia mengeluarkan bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.¹⁸

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai sarana tidak jarang menimbulkan korban di pihak pemegang hak atas tanah. Hasil "penggusuran" itu dapat dilihat dalam bentuk lahir yang mengesankan tetapi jarang yang bersedia memperhatikan nasib bekas pemegang hak atas tanah.

Gagasan tentang membangun tanpa menggusur yang pernah muncul beberapa waktu yang lalu ada baiknya dikaji ulang dan dikembangkan dengan harapan dijadikan alternatif untuk memperkecil korban yang terjadi.

Alternatif lain yang belum banyak dikembangkan adalah pemberian hak (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan) kepada pihak lain di atas tanah Hak Milik (HM) perseorangan, yang dibuka kemungkinannya oleh UUPA, berdasarkan pemahaman bahwa HM dapat menjadi induk atau dibebani dengan hak-

¹⁷ Muhammad Baltaji, *Minhajul Umar Ibn Khattab fi at-Tasyri'i Dirasata mastu 'abah li fiqhi Umar wa Tandhi Matih*, terj. Mashuri Irfham, (Jakarta: Khalifa, 2003), hal. 484.

¹⁸ Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

hak atas tanah liar. Pemberian hak atas tanah di atas HM itu dapat terjadi berdasarkan kesepakatan antara pemegang HM (pemberi hak) dan pihak yang menerima.

Secara yuridis, kemungkinannya sudah diatur yaitu dalam Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah (RPPPT) yang merupakan revisi atas PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun di luar itu ada hal-hal yang bersifat substansial yang perlu dipahami agar alternatif ini dapat dipertimbangkan secara sungguh-sungguh. Bagaimana pun juga, upaya pemberian hak tergantung pada kesepakatan pemegang hak (calon pemberi) dan pihak yang memerlukan tanah (calon penerima). Bila kedua hak telah sadar akan manfaatnya akan dapat mengatasi kendala yang mungkin dihadapi, maka alternatif dapat ditempuh sebagai upaya membangun tanpa menggeser.

Hak yang diberikan oleh perorangan ini mempunyai isi dan kewenangan yang sama dengan hak yang diberikan oleh negara sesuai yang diatur oleh UUPA. Sebagai imbalan pemberian hak tersebut maka pemegang HM menerima uang sebagai pengganti dari penerima hak yang jumlahnya disepakati bersama.

Jadi pada dasarnya, pemberian ganti rugi itu sebagai suatu bentuk penghormatan terhadap hak milik, sebab tidak dibenarkan mengambil sesuatu secara paksa tanpa pemberian imbalan. Dan bagaimanapun negara tidak mempunyai hak mengambil tanah masyarakat secara paksa.

BAB V

PENUTUP



A. Kesimpulan

Hukum merupakan alat untuk menjaga ketertiban dan keamanan, menciptakan segala sesuatu sesuai dengan aturan. Demi tatanan masyarakat yang teratur, karena hukum adalah sesuatu kebutuhan yang mendasar dalam suatu negara.

Dalam Islam berlakunya hukum harus sesuai dengan tujuan yang mulia, yang tidak bertentangan dengan nash. Tujuan mulia itu adalah tercapainya tujuan syari'ah (*maqasid al-syari'ah*) yang diwujudkan dalam bentuk terpeliharanya lima kebutuhan primer (*al-daruriyyat al-khams*), yaitu agama, akal, jiwa, harta dan keturunan. Sebenarnya antara hukum Islam dan hukum positif (Perpres Nomor 65 Tahun 2006) keduanya mempunyai tujuan yang sama, yaitu untuk kemaslahatan bersama. Hanya saja dalam perjalanannya kadang tidak sesuai dengan apa yang telah direncanakan.

Dengan demikian ada beberapa kesimpulan dari pemaparan di atas, sebagai temuan penelitian ini, yaitu:

1. Kepentingan umum adalah segala sesuatu yang manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat atau sebagian besar masyarakat, tanpa adanya individu-individu yang membatasi serta tidak boleh terjadi diskriminasi. Dan dari sudut pandang apapun menjelaskan bahwa kepentingan umum itu harus didahulukan daripada kepentingan segelintir

orang, atau kelompok. Lima asas (hak) yang wajib dilindungi bagi setiap manusia (*al-daruriyyat al-khams*) yaitu, jiwa, akal, agama, harta dan keturunan yang dijadikan oleh Islam sebagai dasar pijakan konsep kepentingan umum yang salah satunya adalah menjaga harta, karena harta (tanah) itu sangat berkaitan dengan kepentingan umum.

2. Kebijakan pertanahan yang dikeluarkan oleh pemerintah pada dasarnya ditujukan untuk kemaslahatan bersama. Dengan kata lain, peran pemimpin itu hanyalah wakil akan pemenuhan hak-hak umat, sehingga mereka wajib menjalankan roda pemerintahan (*tabdir*) dengan baik. Hal itu sebagai tanggungjawab seorang pemimpin untuk menciptakan kesejahteraan, menciptakan keadilan, menghapus kebodohan, memelihara kemaslahatan, melindungi harta masyarakat, memberi aman bagi seluruh rakyat, dan seterusnya.

B. Saran-Saran

Dari kesimpulan diatas, maka penulis ingin mengemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah hendaknya selalu mempertimbangkan nilai-nilai kemaslahatan yang terkandung dalam setiap peraturan atau undang-undang yang dibuat, hal ini bertujuan tercapainya kemaslahatan umum.
2. Pemerintah juga seharusnya selalu memberikan pengawasan terhadap setiap kegiatan yang dilakukan, agar tidak terjadi kecurangan-kecurangan yang dapat merugikan salah satu pihak, supaya kegiatan yang dimaksud

tidak keluar dari tujuan semula. Juga adanya keseriusan dari penegak hukum dalam penegakan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada perbedan antara hukum yang berlaku dengan pelaksanaan di lapangan.

3. Masyarakat juga hendaknya bisa mendukung setiap kebijakan yang baik demi tercapainya kemaslahatan bersama.
4. Hendaknya pemerintah saat ini perlu mengakomodir kebijakan pertanahan yang ada dalam hukum Islam agar kebijakan pertanahan nantinya itu tidak lepas dari nilai-nilai kemaslahatan bersama.

C. Kata Penutup

Akhirnya penulis mengucapkan syukur alhamdulillah, karena dengan petunjuk Allah SWT skripsi ini dapat diselesaikan. Dengan harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penyusun pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih begitu banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan yang ada. Oleh karenanya segala kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi perbaikan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah bersedia membantu terelaksananya penulisan skripsi ini. Semoga Allah SWT berkenan melimpahkan pahala yang setimpal, amin ya rah al-'alamin.

DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Islahi, *Konsepsi Ekonomi Ibnu Taimiyah*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1997.
- Abdul Djalil, dkk., *Fikih Rakyat*, Yogyakarta: LKiS, 2003
- Abdul Wahab Khallaf, *Ushul Fiqh*, terj. Noer Iskandar al-Barsany, Cet. VI, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998.
- Abdurrahman Qodir, *Zakat dalam Dimensi Maahdah dan Sosial*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998.
- Abdurrahman Abdul Kadir Kurdi, *The Islamic State a Study on the Islamic Holy Constitution*. terj. Islamuddin Noer, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000.
- Abdul Husein at-Thariqi, *Ekonomi Islam; Prinsip Dasar dan Tujuan*, Yogyakarta: Insania Press, 2004.
- Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1989.
- Ahmad Muhammad al-'Assal, *An-Nizamul Iqtisâdi Fill Islam Mabâdiuhu Wahdâfuhu*, terj. Imam Saefudin, Bandung: CV. Pustaka Setia, 1999.
- Al-Imam Muhammad Asy-Syaukani, *Nailul Autar*, Jilid VI, terj. Hadi Mulyo, Semarang, CV. Asyifa, 1994.
- A. Jazuli, *Fikih Siyasyah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2003.
- Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Abû Bakr Jabir al-Jaziri, *Minhajul Muslimin*, terj. Fadli Bahrie, Jakarta: Darul Falah, 2002.
- Abû Hasan al-Mawardi, *al-Ahkamus Sultâniyah wal Wilâyatu ad- Dîniyyah*, terj. Kamaluddin Nurdin, Jakarta: Gema Insani Press, 2000.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Brahmana Adie dan Hasan Basri Natamenggala, *Reformasi Pertanahan*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2003.
- Depag RI, *al-Qur'an dan Tarjamah*, Semarang, PT. Karya Toha Putra, 1995.

- Ghufron A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Gunawan Widardi, *Reforma Agraria*, Jakarta: Inset Press, 2000.
- G. Kartasaputra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990.
- Hafiz Al-Mundiri, *Sunan Abi Dawud*, terj. Bey Arifin, Kuala Lumpur: asy-Syifa Darul Fikir, 1992.
- Hamka, *Tafsir al-Azhar*, Singapura: Pustaka Nasional, 2003.
- Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hukum Online, Index Peraturan, (<http://www.bpn.tanah/view/content/150/14225/all/guide/>). diakses tanggal 15 Januari 2006).
- Hukum Online, Fatwa MUI (<http://www.halalguide.info/content/view/130/55>). diakses tanggal 15 Januari 2006).
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fath al-Bâri, Sarah Sahih Bukhari*, Juz 5, Beirut: Dâr al-Fikr, 1249 H.
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulugul Maram*, terj. Masdar Helmi, Bandung: Gema Risalah Press, 1994.
- Imâm Jalaluddin bin Abi Bakar As-Suyûti, *Al-Jam'u Aşagir*, Juz I, Beirut: Darul Kitab Al-'Ulumiyah, 1410 H.
- Imâm Malik Ibnu Annâs, *al-Muwatta'*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999.
- Joseph Schacht, *An-Introduction to Islamic law*, terj. Joko Supomo, Yogyakarta: Islamika, 2003.
- Kompas, *Kebijakan Pertanahan*, Edisi 6 Juni 2006.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Kompas, 2005.
- M. Quraissy Syihab, *Membumikan Al-Qur'an*, Bandung: Mizan, 1992.
- Muhammad Baltaji, *Minhaju Umar Ibn Khattab fi at-Tasyri'i Dirâsata mastû'abah li fiqhi Umar wa Tandhi Matihi*, terj. Mashuri Irham, Jakarta: Khalifa, 2003.

- Muhammad Tolchah Hasan, *Diskursus Islam Kontemporer*. Jakarta: PT. Lista Fariska, 2003.
- Muhammad Rawwas Qal 'Ahji, *Mausu'ah Fiqhi Umar Ihni Khattab r.a* terj. M. Abdul Mujib, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999.
- Muhammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005.
- Noeng Muhadjir, *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Rake Sarasin, 1996.
- Oloan Sitorus dkk, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta: Dasa Media Abadi, 1995.
- Petter Salim dan Yenni Salim, *Kamus Besar Bahasa Indoensia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1993.
- Perpres Nomor 36 Tahun 2005, tentang: Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Perpres Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang: Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Ridwan, *Fikih Tanah Batas Kepemilikan antara Rakyat dan Negara atas Tanah*, Laporan Penelitian tidak diterbitkan, P3M Stain Purwokerto, 2006.
- Ridwan, *Fikih Tanah (Dimensi Yuridis, Etis dan Fungsional Tanah)*, Makalah disajikan dalam Lokakarya Tanah Dalam Perspektif Islam, Perkumpulan KBH Purwokerto, Baturaden, 14-15 Februari 2006.
- Sarjono Soeharto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000.
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1999.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1974.
- Taqyuddin An-Nabhani, *An-Nidlâm Al-Iqtisadi Fil Islam*, terj. Muhammad Maghfur Wachid, Surabaya: Risalah Gusti, 2002.

- Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fikih Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Tim Penyusun Depdikbud, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1993.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005.
- Wahbah az-Zuhailly, *al-Fiqh al-Islâmi wa Azillatuh*, Beirut: Dâr al-Fikr, t.tt.
- Yan Pramudya Puspa, *Kamus Umum Popular*, Semarang: CV. Aneka Ilmu. tt.
- Yusuf Qardhawi, *Daurul Qiyâm wal Akhlak fil Iqtisâdil Islami*. terj. Zaenal Arifin, Jakarta: Gema Insani Press, 1997.
- Zuhrul Anam Hisyam, *Menuju Fiqh Agraria yang Berkeadilan*, Makalah disajikan dalam Lokakarya Tanah dalam Perspektif Islam, Perkumpulan KBH Purwokerto, Baturaden, 14-15 Februari, 2006.

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 65 TAHUN 2006
TENTANG
PERUBAHAN ATAS
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

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

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);

5. Undang-Undang ...

- 2 -

5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);

6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

MEMUTUSKAN:

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

Pasal I

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

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

"Pasal 1

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

"Pasal 2 ...

- 3 -

"Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan."
3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 3

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

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

"Pasal 5

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

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk ...

- 4 -

- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;

f. cagar alam dan cagar budaya;

g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik."

5. Ketentuan Pasal 6 ayat (5) diubah, sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional."

6. Ketentuan ...

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

"Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas :

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

g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;

h. mengadministrasikan ...

- 6 -

h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten."

7. Menambah Pasal 7A yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 7A
Biaya Panitia Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional."

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

"Pasal 10
(1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang setempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama

120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

(2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

(3) Apabila ...

- 7 -

(3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan."

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

"Pasal 13

Bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau

- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

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

"Pasal 15

(1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

b. nilai ...

- 8 -

- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh

Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta."

11. Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 18A

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

Pasal II ...

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 5 Juni 2006

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG

YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet
Bidang Hukum,

Lambock V. Nahattands

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 36 TAHUN 2005
TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat:

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2106);
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.
8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang mengandung proses saling mendengar, saling musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mencapai kesepakatan memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
10. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
11. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

BAB II PENGADAAN TANAH

Pasal 2

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

Pasal 3

- 1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- 2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan benda-benda yang Ada Di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah, yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 5

- Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:
- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
 - b. waduk, bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
 - d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
 - e. peribadatan;
 - f. pendidikan atau sekolah;
 - g. pasar umum;

- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

BAB III PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI

Bagian Pertama Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Pasal 7

- Panitia pengadaan tanah bertugas:
- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;

- c. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah dan instansi yang berkenaan dengan para pemegang hak atas tanah dalam rangka mengadakan musyawarah dengan pemerintah daerah yang memerlukan tanah dan/atau Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah;
- e. menyetujui pelaksanaan penyerahan hak atas tanah;
- f. menandatangani berita acara petepasan atau penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara petepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Bagian Kedua Musyawarah

Pasal 8

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:
 - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
 - b. bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 9

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh daerah yang memerlukan tanah yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- (3) Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan ganti rugi uang kepada rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 dan menitipkan ganti rugi sebagaimana pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Bagian Ketiga Ganti Rugi

Pasal 12

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 13

- (1) Bentuk ganti rugi dapat berupa:
 - a. uang; dan/atau
 - b. tanah pengganti; dan/atau
 - c. pemukiman kembali.
- (2) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b. nilai jual bangunan yang ditaksir. Oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
 - c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

- (1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada:
 - a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. nadzir bagi tanah wakaf.
- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditentukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 17

- (1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
- (2) Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan pemegang hak atas tanah mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan keinginan dari pemegang hak atas tanah dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.
- (3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 18

- (1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya.

- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pasal 19

Terdapat tanah yang digarap tanpa izin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

BAB IV PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 20

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 23

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 24

aturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Mei 2005

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO



LAMPIRAN-LAMPIRAN

DEPARTEMEN AGAMA RI
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(S T A I N) PURWOKERTO

Alamat : Jl. Jen. A. Yani No. : 40 A Telepon 35624 Purwokerto

Purwokerto

1. Permohonan Persetujuan
 Judul Skripsi.

Kepada Yth. :
 Bapak Ketua Sekolah Tinggi
 Agama Islam Negeri
 Di : Purwokerto

Assalamu'alaikum War. Wab.

Yang bertanda tangan di bawah ini, mahasiswa Sekolah
 Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto :

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. Nama | : Afif Mutehar |
| 2. Nomor Induk | : 022650001 |
| 3. Semester/Jurusan | : IX/Syariah |
| 4. Angkatan Tahun | : 2002-2003 |
| 5. Tahun Akademik | : 2006-2007 |

Dengan ini saya mohon dengan hormat perkenan Bapak un-
 tuk menyetujui Judul Rencana Skripsi guna melengkapi seba-
 gian syarat-syarat untuk menyelesaikan studi Program S - 1
 pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto.

Adapun judul Skripsi yang saya ajukan adalah sebagai
 berikut : **KONSEP AL-MASHTAH AL-AMMAN DALAM PEMILIKAN TANAH**
 (Studi Perbandingan antara hukum Islam dan Perpres No.36 tahun 2005
 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan-
 Sedang sebagai Dosen Pembimbing Skripsi adalah Bapak (Nama)

Bersama ini kami lampirkan data. beban Ska yang telah
 saya tempuh sebagaimana prosedur pengajuan judul Skripsi.

Demikian surat permohonan ini saya buat dan sebelum -
 nya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum War. Wab.

Mengetahui :
 Dosen Pembimbing.

(Signature)
 Afif Mutehar
 N I. 022650001

(Signature)
 NIP. 150 299 959

MENYETUJUI
KETUA JURUSAN

(Signature)
 H. Ansori, M.A.
 NIP. 150 253 869



DEPARTEMEN AGAMA RI
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN)

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto
53126

REKOMENDASI

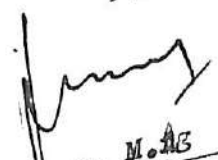
(Seminar Proposal Skripsi)

Dengan ini kami Dosen pembimbing dari mahasiswa :

Nama : Afif Mubohar
NIM : 022650001
Semester : IX
Jurusan/Prodi : Syariah/muamalah
Angkatan : 2002-2003
Tahun Akademik : 2006-2007
Judul Proposal : KONSEP AL-MASHLAHAH AL-'AMMAH DALAM PEMILIKAN TANAH
(Studi Perbandingan Antara Hukum Islam dan Perpres No. 36 Tahun 2005
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
Menerangkan bahwa proposal skripsi mahasiswa tersebut telah siap untuk diseminarkan
kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan seminar ini harap maklum.

Purwokerto

Pembimbing


Ridwan, M.Ag
NIP. 150 299 959

Mengetahui :
Ketua Jurusan Syariah


H. Ansori, M.Ag
NIP. 150 253 869



DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PURWOKERTO
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Telp. 0281-635624 Fax. 636553
Purwokerto 53126

SURAT KETERANGAN MENGIKUTI SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI
Nomor : STA.26/KJ/PP.00.9/ 43 /2006

Yang bertanda tangan dibawah ini, Ketua Jurusan Syari'ah STAIN Purwokerto
menyatakan bahwa :

Nama : Afif Mubhar
NIM : 022650001
Semester : IX &
Jurusan/Prodi : Syariah / muamalah

telah mengikuti seminar proposal pada :

No	Hari / Tanggal	Presenter	Tanda Tangan Moderator
1	Kamis, 14 Des 2006	Dedy Ifandi f	f
2	Kamis, 14 Des 2006	Sri Ardiani	f
3	Kamis, 14 Des 2006	Prati f	f
4	Kamis, 14 Des 2006	Sahlan mustafa	f
5	Kamis, 14 Des 2006	Amir Hamzah	f

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk
mendaftar seminar proposal skripsi.



Purwokerto, 14 Desember 2006
Ketua Jurusan Syari'ah
Drs. H. Ansori, M. ag.
NIP. 150253869

DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PURWOKERTO

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto 53126

Purwokerto, 10 Januari 2007

: STA.26/PK.I PP.009.065 2007

: Bimbingan Skripsi

Kepada Yth. : Ridwan, M.Ag.
Dosen Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri
(STAIN) Purwokerto
Di - Purwokerto

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Dengan ini kami mohon Bapak/Ibu/Sdr. untuk bersedia menjadi
Pembimbing Skripsi kepada mahasiswa sebagai berikut :

1. Nama

: Afif Mutohar

2. N I M

: 022650001

3. Jurusan

: Syari'ah

4. Angkatan Tahun

: 2002

5. Alamat

: Pasir Kidul RT. 03 RW. III Purwokerto Barat

Kemudian atas perkenan Bapak/Ibu/Sdr, sebelumnya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

An. Ketua
Pembantu Ketua I,


Drs. Moh. Roqib, M.Ag.
NIP. 150266719

SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)

Jln Jend. A. Yani No. 40 A Telp. 0281-635624 dan Fax. 636513 Purwokerto 53126

BERITA ACARA / DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI

1. Hari/Tanggal : Kamis/25 Januari 2007
2. Waktu/Jam : 09.00 - 09.30
3. Nama : Arif Mutohar
4. NIM : 022650001
5. Semester/ Jurusan : IX / Syariah
6. Tahun Akademik : 2006/2007
7. Tempat : STAIN Purwokerto
8. Peserta Seminar : (Dalam Tabel)

No	NIM	Peserta	Angkatan	Tandatangan	
				1.	2.
1.	022650024	Rahman Santo Hary	2002		
2.	022640039	Vesaeli Torita Sari	2002		
3.	022640021	Indah S			
4.	022640025	M. Muntazil A'la	2004		
5.	022621003	Andah Setiadi	2003		
6.	022622006	Alina Fofiah	2002		
7.	022640027	Mangsi M	2003		
8.	022640017	Eti Siswari			
9.	022622006	Anas Su'lehi			

Purwokerto, 25 Januari 2007
Mahasiswa

Arif Mutohar
NIM. 022650001

Pembimbing

Ridwan, M.A.
NP150 299 959

Moderator/ Ketua Jurusan

Ridwan, M.A.
NP150 299 959

DEPARTEMEN AGAMA RI
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN)

Jln. Jend. A. Yani No. 40 A Telp. 0281-635624 dan Fax. 636753 Purwokerto 53126

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI

9. Hari/Tanggal : Selasa / 25 Januari 2007
 10. Waktu : 09.00 / 09.30
 11. Nama : Afif Mutohar
 12. NIM : 022650001
 13. Semester/ Jurusan : IX / Syariah
 14. Tahun Akademik : 2006/2007
 15. Tempat : STAIN ST. II
 16. Peserta Seminar : (Dalam Tabel)

No	NIM	Peserta	Angkatan	Tandatangan	
				1.	2.
1.	022650024	Rohman Sami Hafid	2002		
2.	022640039	Vescaeni T. S.	2002	3. <i>[Signature]</i>	4. <i>[Signature]</i>
3.	022640021	Maratus S		5. <i>[Signature]</i>	6. <i>[Signature]</i>
4.	022640025	M. Muntaqin Ali	2004		
5.	022621003	Anisah Solikhah	2003	7. <i>[Signature]</i>	8. <i>[Signature]</i>
6.	022622006	Adhany Rafiah			
7.	022640027	Munji M	2003	9. <i>[Signature]</i>	10. <i>[Signature]</i>
8.	022640007	Eti Siswanti			
9.	022621006	Anas Sa'lan?			

Purwokerto 25 Januari 2007

[Signature]
 NIP. 195303150



DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PURWOKERTO
JURUSAN SYARIAH

Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Telp. 0281-635624 Fax. 636553
Purwokerto 53126

SURAT KETERANGAN
STA. 26/KJS/PP.009/22 /2006

Yang bertanda tangan di bawah ini Ketua Jurusan Syariah, menerangkan bahwa:

Nama : AFIF MUTOHAR

NIM : 022650001

Semester : VIII

Prodi : MUA

Mahasiswa tersebut benar-benar telah melaksanakan ujian komprehensif pada
hari: Selasa, tanggal 15 Agustus 2006 dengan nilai B.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat digunakan sebagaimana
keperluannya.



Purwokerto, 16 Agustus 2006
Ketua Jurusan,

(Signature)
A. Luthfi Hamidi, M.Ag.
NIP. 150252267



DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PURWOKERTO

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Telp. 0281-635624 Fax. 636553
Purwokerto 53126

SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR

Nomor : STA.26/KJ/PP.00.9/ 622 /2007

Yang bertanda tangan dibawah ini, Ketua Sidang Propiosal Skripsi Jurusan Syariah STAIN Purwokerto menerangkan bahwa :

Nama :
NIM : 022651431
Semester :
Jurusan/Prodi : Syariah / Muamalah

Benar-benar melaksanakan Seminar Proposal Skripsi dengan judul :
KEBERHASILAN AL-MASHLAH AL-AMMAH DALAM PEMILIKAN TANAH (Studi Perbandingan -
antara Hukum Islam dan Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah
untuk Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum)

yang dinyatakan : LULUS / TIDAK LULUS
dengan perubahan proposal / hasil seminar proposal sebagai berikut :
Latar Belakang Masalah (substansi materi)
Perumusan Masalah (metodologi Penelitian)
Teknik Penulisan
Penggunaan Istilah

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk
melakukan riset penulisan program S-1.

Dibuat di : Purwokerto
Pada tanggal : 13 Februari 2007

Moderator

Ridwan, M. Ag.
NIP. 156 299 959

Mengetahui,
Ketua Jurusan Syariah

Ansori, M. Ag.
NIP. 150253869

DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN)

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Fax. 636553 PURWOKERTO 53126
Homepage : www.stain-purwokerto.ac.id

BLANGKO PENGAJUAN SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI
JURUSAN SYARIAH

bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Afif Mutohar
2. NIM : 022650001
3. Program Studi : Muamalah
4. Semester : IX
5. Penasehat Akademik : Dr. H. Baolany, Sp.
6. IP (sementara) : 3,15

ini mengajukan seminar proposal skripsi, kepada jurusan Syaria'ah dengan

KONSEP AL-MASHLAH AL-'AMMAH DALAM PEMILIKAN TANAH
(Studi Perbandingan antara Hukum Islam dan Perpres No.36.Tahun 2005
Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Purwokerto, 10 Januari 2007
Yang Mengajukan

Afif Mutohar
NIM. 022650001

pengajuan ini disertai dengan syarat-syarat pengajuan seminar
yang ditentukan serta menyerahkan 1 lembar fotocopy penunjukan
pembimbing dan pengajuan judul



DEPARTEMEN AGAMA

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
PUSAT PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M)**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto 53126

SERTIFIKAT

NO. STA.26/P3M/PP.06/080/2006

Berdasarkan Surat Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Purwokerto Nomor : 31 Tahun 2006, Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (P3M) / Ketua Badan Pelaksana Kuliah Kerja Nyata (BP'KKN) STAIN Purwokerto menerangkan bahwa :

Nama : AFIF MUTOHAR

NIM : 022650001

Jurusan / Prodi : SYARIAH / MUA

Telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Mahasiswa STAIN Purwokerto Angkatan XVII Tahun 2006 di :

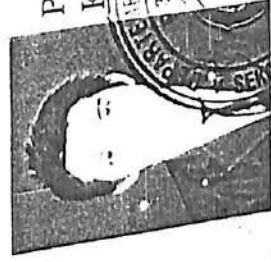
Desa : KARANGGAYAM

Kecamatan : LUMBIR

Kabupaten : BANYUMAS

Mulai tanggal 17 April sampai 23 Mei 2006 dan dinyatakan lulus, dengan nilai 85 (A).

Sertifikat ini diberikan sebagai bukti telah mengikuti KKN STAIN Purwokerto juga sebagai syarat mengikuti ujian munaqasah skripsi.



Purwokerto, 12 Juni 2006
Kepala,

Dr. Machfudin
NIP. 180246732

Sertifikat

**BACA TULIS AL-QUR'AN DAN PRAKTEK PENGAMALAN IBADAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PURWOKERTO
GELOMBANG III TH. AKADEMIK 2004 - 2005**

Nomor : STA.26/K/PUBP/060/IV/2005

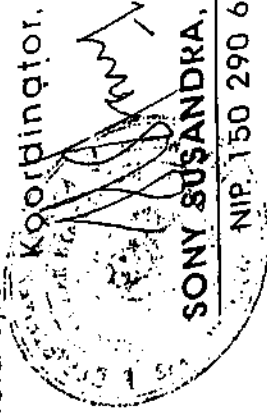
Diberikan kepada :

Afif Mutofiar (022650001)

Sebagai tanda yang bersangkutan telah lulus
dalam Ujian Baca Tulis Al-Qur'an dan Praktek Pengamalan Ibadah
yang diselenggarakan oleh Pengelola Ujian BTA dan PPI STAIN Purwokerto.

Purwokerto, 8 April 2005

Pengelola Ujian BTA dan PPI STAIN Purwokerto
Koordinator,


SONY SUSANDRA, M.Ag.
NIP. 150 290 690



DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PURWOKERTO
UNIT PELAYANAN BAHASA

Alamat : Jl. A. Yani No. 40 A Telp. 0281 - 635624 Purwokerto 53126

SERTIFIKAT

Nomor : STA.26/KB/PP.009/ A IIIr. 53 2005

Diberikan Kepada :

Nama : Afif Mutohar
Tempat/Tgl. Lahir : Banyumas, 6 Juni 1983
NIM : 0'22650001

karena telah mengikuti Program Pengembangan Bahasa Arab Tahun Akademik 2002 / 2003
Selama dua semester dengan bobot kumulatif 12 Sks dengan nilai sebagai berikut :

No.	KEMAHIRAN	SEMESTER I		SEMESTER II	
		ANGKA	HURUF	ANGKA	HURUF
1.	Istima'		B		B
2.	Hiwar		C		B
3.	Qira'ah		C		C+
4.	Kitabah		C		C
5.	Qawa'id		C		B
6.	Tarjamah				

Purwokerto, 31 Desember 2005
UNIT PELAYANAN BAHASA



KEPALA
DRS. MARKUM
NIP. 130 110 542



DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PURWOKERTO
UNIT PELAYANAN BAHASA

Alamat : Jl. A. Yani No. 40 A Telp. 0281 - 635624 Purwokerto 53126

SERTIFIKAT

Nomor : STA.26/KB/PP.009/Al.r. 17/ 2006

Diberikan Kepada :

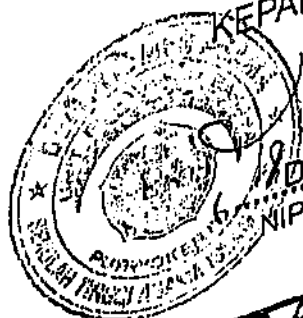
Nama : .. Afif Mutohar.....
Tempat/Tgl. Lahir : .. Banyuwangi, 6 Juni 1983 ..
NIM : .. 022650001 ..

..... karena telah mengikuti Program Pengembangan Bahasa Inggris Tahun Akademik 2002 / 2003
Selama dua semester dengan bobot kumulatif 12 Sks dengan nilai sebagai berikut :

No.	KEMAHIRAN	SEMESTER I		SEMESTER II	
		ANGKA	HURUF	ANGKA	HURUF
1.	Listening		C		C
2.	Speaking		C		B
3.	Reading		C		C
4.	Writing		C		C
5.	Structure		C		C
6.	Translation				

Purwokerto, 1 Juli 2006
UNIT PELAYANAN BAHASA

KEPALA



DIS. MARKUM
NIP. 150 10 542

DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
PURWOKERTO
LABORATORIUM JURUSAN SYARIAH

SERTIFIKAT

NOMOR : STA.26 PPL.SY/59/2006

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia PPL Jurusan Syaria'ah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Purwokerto pada tanggal 12 April 2006 menerangkan bahwa :

Nama : A. Rif Mutohar

NIM : 022650001

Jurusan Prodi : Syaria'ah / Muamalah

Telah mengikuti *Praktek Pengalaman Lapangan (PPL)* Jurusan Syaria'ah STAIN Purwokerto Angkatan VI Tahun Akademik 2005/2006 di :

1. Pengadilan Agama (PA) Purwokerto
2. Pengadilan Negeri (PN) Purwokerto
3. Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) di Purwokerto

Mulai dari tanggal 1 Februari 2006 sampai dengan 4 April 2006 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A

Sertifikat ini diberikan sebagai tanda bukti telah mengikuti PPL Jurusan Syaria'ah STAIN Purwokerto dan juga sebagai syarat mengikuti ujian munaqosah skripsi

Purwokerto, 17 April 2006

Mengetahui,

Ketua Jurusan Syaria'ah

Muhammad Hamidi, M.Ag.
NIP. 150252267



Ketua Panitia PPL Jurusan Syaria'ah
Muhammad Syarif Ulum, SH
NIP. 150300179

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Identitas Diri

Nama : Afif Mutohar
NIM : 022650001
Tempat/Tgl Lahir : Banyumas, 6 Juni 1983
Alamat Rumah : Pasir Kidul Rt. 03/Rw. III Kec. Purwokerto Barat
Nama Ayah : Nur Amin
Nama Ibu : Sutiyah
Nama Isteri : -
Nama Anak : -

Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. MI Al-Ittihaad Pasir Kidul Lulus Tahun 1995
 - b. SLTP Diponegoro 3 Kedungbanteng Lulus Tahun 1998
 - c. SMK Kesatrian Purwokerto Lulus Tahun 2001
 - d. STAIN Purwokerto Lulus Uji Teori 2007
2. Pendidikan Nonformal
-

Riwayat Pekerjaan

-

Karya Ilmiah

1. Buku : -
2. Artikel : -
3. Penelitian : -

Riwayat Organisasi

1. Ketua Himpunan Mahasiswa Prodi (HMP) Muamalah 2003-2004
2. Anggota Departemen Wacana dan Keilmuan BEM ST 2004-2005
3. Ketua FORSEIS (Forum Studi Ekonomi Islam Syari'ah) STAIN Purwokerto 2004-2005

Purwokerto, 15 Maret 2007


(Afif Mutohar)