

**HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH
NEGARA DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
PASAL 35 PERSPEKTIF *MAŞLAĦAH MURSALAH***



SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto Untuk Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:
SITI NURKHALIZA
NIM. 1617301042**

**FAKULTAS SYARIAH
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
2020**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak awal terbentuknya pemerintahan Republik Indonesia, pemerintah telah bertekad untuk mensejahterakan rakyatnya, terutama dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan dan papan. Hal itu dapat dilihat dari berbagai pernyataan dan ketentuan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang diberlakukan oleh pemerintah. Dalam konstitusi negara, terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat” sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD Tahun 1945. Hal itu berarti bahwa memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat, adalah merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia.¹

Disamping sebagai tempat bernaung, tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa dalam kerangka upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya. Oleh karena itu, pemerintah telah berupaya untuk mensejahterakan rakyatnya melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang bertujuan agar masyarakat mampu memiliki tempat tinggal yang layak

¹Siti mutiah, “Konsep Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dan Hak Guna Bangunn”, *Jurnal al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, <http://jurnalfsh.uinsby.ac.id> hlm. 149

dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, di seluruh wilayah Indonesia.²

Apartemen adalah istilah lain dari satu bentuk rumah susun dimana terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian- bagiannya, dan hak atas tanah tertentu dari keseluruhan bagiannya. Pada intinya secara spesifik tidak ada perbedaan bentuk, struktur dan konstruksi antara apartemen dan rumah susun, maupun kodominium dan *stratta tittle*. Artinya, pada jenis rumah hunian vertikal dalam bentuk apartemen, rumah susun, kondominium dan *stratta tittle*, terdapat bagian- bagian yang menjadi milik bersama disamping bagian yang merupakan milik perorangan atau individu.³

Stratta tittle adalah suatu sistem pemukiman atau hunian yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit- unit yang disebut satuan yang masing- masing merupakan hak yang terpisah dan dapat dimiliki secara individual. Disamping kepemilikan individual tersebut, dikenal pula adanya tanah, benda, serta bagian yang merupakan milik bersama (*common property*). Jadi, dalam *stratta tittle* terdapat gabungan kepemilikan individual. Hal ini tidak dikenal dalam kepemilikan tanah dan

² Siti mutiah, "Konsep Kepemilikan", hlm. 149.

³ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun* (Surabaya: Laksbang Grafika, 2015), hlm. 40.

rumah pada kawasan horizontal seperti kompleks perumahan (*real estate*) atau pemukiman lainnya baik di perkotaan maupun perkampungan.⁴

Dasar hukum dari apartemen ini hampir sama dengan dasar hukum dari rumah susun. Yang tertera di dalam UU No.16 tahun 1985, ini di dasarkan pada fungsi/kegunaan apartemen yang memang seperti rumah susun. Namun membuat berbeda adalah penghuninya, letak bangunan dan kondisi fisiknya. Penghuni yang ada di rumah susun merupakan orang / masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, sedangkan apartemen penghuninya merupakan orang Masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah ke atas.

Kondisi fisik dari rumah susun sangat sederhana, dengan kelengkapan fasilitas yang terbatas, hanya sesuai kebutuhan saja. Sedangkan apartemen, kelengkapan fasilitasnya sangat lengkap dan juga menjadi daya tarik tersendiri. Sarana kebugaran seperti *fitness center*, kolam renang, *jogging track*, taman bermain, *mini market*, *restaurant*, *cafe*, dan fasilitas lainnya akan membuat penghuni apartemen tidak perlu pergi terlalu jauh untuk memenuhi kebutuhannya. Serta penataannya yang lebih bagus di bandingkan dengan rumah susun.

Tingkat keamanan dari apartemen juga lebih baik karena adanya penjagaan 24 jam dan CCTV yang memantau, sehingga penghuni dapat lebih tenang ketika harus meninggalkan unitnya. Ini merupakan hal yang penting karena sebagian besar masyarakat perkotaan yang bekerja akan

⁴ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah*, hlm.39.

lebih banyak menghabiskan waktunya di luar, baik untuk bekerja, makan atau rekreasi.⁵

Saat ini di beberapa kota besar apartemen tumbuh dengan sangat pesat. Beberapa pengamat property berpendapat bahwa jumlah unit apartemen sudah *over supply*, artinya sekarang ini banyak banyak unit apartemen yang masih ditawarkan kepada masyarakat di sebagian kota besar. Dari tahun 1981-1999 jumlah apartemen yang terbangun mencapai 25.000 unit. Tahun 2018 diperkirakan jumlahnya melonjak, yaitu sekitar 965.840 unit. Karena semakin banyaknya pilihan, maka pertimbangan memilih apartemen menjadi lebih kompleks.⁶

Pembangunan sebuah apartemen bukan suatu hal yang dianggap mudah karena dari pembuatan apartemen sendiri perusahaan atau lebih sering kita kenal sebagai developer harus dapat memberi dampak- dampak positif. Dampak yang ditimbulkan ketika pembangunan berlangsung ada dua, yang pertama adalah dampak sosial yang ada disekitar wilayah apartemen yang akan dibangun dan juga dampak yang dirasakan secara fisik.⁷

Untuk Hak Guna Bangunan (HGB) memang diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu untuk jangka waktu maksimal 30 tahun. Setelah 30 tahun, HGB tersebut dapat diperpanjang jangka waktunya untuk maksimal

⁵ Jimmy S. Juwana, *Paduan Sistem Bangunan Tinggi* (Jakarta: Erlangga, 2005), hlm.39-42.

⁶ Slamet Riyadi, Ahmad Jauhar, dkk, "Analisis Amdal Terhadap Dampak Pembangunan Apartemen", *Makalah* (Semarang: Universitas Semarang, t.t).

⁷ Talizuduhu Ndrana, *Pembangunan dan Pemerataan* (Jakarta: Rineke Cipta, 1997), hlm.107.

20 tahun.⁸ Bagaimana dengan HGB yang sudah habis masa berlakunya dan sudah pula habis masa perpanjangannya? Untuk HGB seperti ini dimungkinkan untuk diberikan pembaharuan, sebagaimana diatur dalam pasal 26 PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.⁹

Maṣlahah mursalah yang diterapkan dalam menghadapi kehidupan bermasyarakat sangatlah baik. Dengan kemaslahatan setiap orang akan mendapatkan ketenangan. Hukum yang ada dalam al-Quran dan as-Sunnah mengajarkan untuk menciptakan kedamaian dalam hidup dengan cara dan metode yang sudah diberikan ilustrasi waktu yang tidak terperinci. Dengan akal yang diberikan oleh Tuhan kepada makhluknya agar dapat membedakan baik buruk, benar salah, madharat maslahat, member tugas besar untuk dapat menggunakannya dengan sebaik mungkin.

Penggunaan konsep *maṣlahah mursalah* memiliki kriteria dalam penjabaran kasusnya. Pembangunan apartemen di Indonesia sendiri untuk kepentingan umum terutama warga Indonesia adalah salah satu contoh kasus yang dapat diselesaikan dengan konsep ini, karna berkaitan dengan hal-hal duniawi dan masalah sosial, akan tetapi kegunaan tersebut harus benar-benar memiliki kemaslahatan bagi warga Indonesia.

Oleh karna itu, maka berdasarkan pernyataan-pernyataan diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “**HAK**

⁸ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35.

⁹ Pasal 26 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 .

**GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH NEGARA
DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA PASAL 35
PERSPEKTIF *MAŞLAĦAH MURSALAH*.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana dampak positif dan negatif pembangunan apartemen di atas tanah negara dilihat dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 ?
2. Bagaimana peran Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap hak guna bangunan di atas tanah negara perspektif *maşlahah mursalah* ?

C. Definisi Operasional

Dalam Definisi Operasional ini penyusun akan mengemukakan teori-teori yang berhubungan dengan bidang yang akan dikaji.

1. Hak Guna Bangunan.

Hak guna bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa hak guna bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun. Pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah bangunan tersebut. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan.

2. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut .
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

3. *Maṣlahah Mursalah*

Menurut bahasa, kata *maṣlahah* berasal dari Bahasa Arab dan telah dibakukan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi kata *maṣlahah*, yang berarti mendatangkan kebaikan atau yang membawa kemanfaatan dan menolak kerusakan.¹⁰ Menurut bahasa aslinya kata masalahah berasal dari kata *ṣalaḥa, yaṣluhu, ṣalāhan, صلح, يصلح, صلاحا* artinya sesuatu yang baik, patut, dan bermanfaat.¹¹ Sedang kata *mursalah* artinya terlepas bebas, tidak terikat dengan dalil agama (al-Qur'an dan al-Hadits) yang membolehkan atau yang melarangnya.¹² Jadi, *maṣlahah mursalah* yaitu kemaslahatan yang tidak didukung dalil syara' atau nash yang rinci, tetapi didukung oleh sekumpulan makna nash (ayat atau hadist). Dilihat dari segi kualitas dan kepentingan kemaslahatan itu, para ahli usul fiqh membaginya kepada tiga macam, yaitu:

- a. *Maṣlahah darūriyyah*, yaitu kemaslahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia di dunia dan di akhirat. Kemaslahatan seperti ini ada lima, yaitu pertama memelihara agama, kedua, memelihara jiwa, ketiga. memelihara akal, keempat memelihara keturunan, dan kelima, memelihara harta. Kelima kemaslahatan ini, disebut dengan al-mashalih al-khamsah.

¹⁰ Munawar Kholil, *Kembali Kepada al-Quran dan as-Sunnah* (Semarang: Bulan Bintang, 1955), hlm. 43.

¹¹ Muhammad Yunus, *Kamus Arab Indonesia* (Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penerjemah dan Penafsir al-Qur'an, 1973), hlm. 219.

¹² Munawir Kholil, *Kembali*, hlm. 43.

- b. *Maṣlahah ḥājīyyah*, yaitu kemaslahatan yang dibutuhkan dalam menyempurnakan kemaslahatan pokok (mendasar) sebelumnya yang berbentuk keringanan untuk mempertahankan dan memelihara kebutuhan mendasar manusia. Misalnya, dalam bidang ibadah diberi keringanan meringkas (*qashr*) shalat dan berbuka puasa bagi orang yang sedang musafir.
- c. *Maṣlahah taḥsīniyyah*, yaitu kemaslahatan yang sifatnya pelengkap berupa keleluasaan yang dapat melengkapi kemaslahatan sebelumnya. Misalnya, dianjurkan untuk memakan yang bergizi.¹³

Sedang menurut teori imam al-Ghazali, *maṣlahah* adalah: “memelihara tujuan-tujuan syari’at”. Sedangkan tujuan syari’at meliputi lima dasar pokok, yaitu:

- a. Melindungi agama (*ḥifẓ al- dīn*).
- b. Melindungi jiwa (*ḥifẓ al- nafs*).
- c. Melindungi akal (*ḥifẓ al- ‘aql*).
- d. Melindungi kelestarian manusia (*ḥifẓ al- nasl*)
- e. Melindungi harta benda (*ḥifẓ al- māl*).¹⁴

Teori *maṣlahah mursalah* atau istilah sebagaimana di atas, pertama kali diperkenalkan oleh Imam Malik, pendiri madzhab Malik. Namun, setelah abad ketiga hijriyah tidak ada lagi ahli usul fikih yang

¹³ Abdul Wahab Kholaf, *Ilmu Ushulil Fiqh* (Jakarta: Erlangga, 2000), hlm.85.

¹⁴ Al- Ghazali, *Al-Mustafa*, Juz I, (Bairut: Dār iḥyā’ al turās al ‘arabī, 1997), hlm. 217.

menisbatkan *maṣlahah mursalah* kepada Imam Malik,¹⁵ sehingga tidak berlebihan jika ada pendapat yang menyatakan bahwa teori *maṣlahah mursalah* ditemukan dan dipopulerkan oleh ulama-ulama usul fikih dari kalangan asy-Syafi'iyah yaitu Imam al-Haramain al-Juwaini, guru Imam al-Ghazali. Menurut beberapa hasil penelitian, ahli usul fikih yang paling banyak membahas dan mengkaji *maṣlahah-mursalah* adalah Imam al-Ghazali yang dikenal dengan sebutan *hujjatul Islam*.¹⁶

Dari penjelasan *maṣlahah-mursalah* di atas pad dasarnya penulis ingin menegaskan bahwa UUPA di Indonesia masuk dalam kemaslahatan kebangsaan, kemaslahatan rakyat atau kemaslahatan korporasi.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dampak positif dan negatif pembangunan apartemen di atas tanah negara dilihat dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 35.
2. Untuk mengetahui Peran Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap hak guna bangunan di atas tanah negara perspektif *maṣlahah mursalah*.

¹⁵ Wael B. Hallag, *A History of Islamic Legal Theories*, diterjemahkan E. Kusnadinigrat (Jakarta: Rajawali Press, 2000), hlm. 165-166.

¹⁶ Ahmad Mubif Suratmaputra, *Filsafat Hukum Islam al-Ghazali: Masalah Mursalah dan Relevannya dengan Pembaharuan Hukum Islam*, hlm. 63-64.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan melahirkan hasil yang memberi manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian diharapkan memberi manfaat dan menambah informasi perkembangan ilmu hukum mengenai hak guna bangunan apartemen jika pembangunannya diatas tanah milik negara. Serta memberikan manfaat informasi terkait pandangan *maslahah mursalah*.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi masyarakat yang akan membeli apartemen dan bagaimana dalam mengurus surat- suratnya.

F. Kajian Pustaka

Sebelum melakukan penelitian ini, objek dalam penelitian ini adalah objek yang bersifat (*library reseach*), Hak Guna Bangunan Apartemen di atas Tanah Negara dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35 perspektif *Maslahah Mursalah*. Penulis telah melakukan penelusuran karya ilmiah yang berbentuk buku, jurnal dan lain-lain yang mempunyai relefan dengan penelitian ini. Dan diantaranya adalah sebagai berikut:

Dalam buku yang berjudul “Konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Agraria” yang disusun oleh Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, dalam buku ini mengkaji mengenai perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yaang terutama sepenuhnya pada

pembangunan apartemen / rumah susun. Dimana keterbatasan tanah sebagai tempat bangunan berdiri kemudian menjadi masalah terhadap pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, karna semakin banyak bangunan yang didirikan, maka semakin banyak tanah yang dibutuhkan sebagai wadah tempat bangunan tersebut didirikan.¹⁷ Walaupun demikian dalam judul buku diatas penulis hanya terfokuskan pada pembahasan mengenai kekurangannya lahan tanah akan tetapi terus bertambahnya kehidupan manusia sehingga perlu didirikannya rumah susun.

Dalam skripsi yang berjudul “Hak Milik Pada Apartemen” yang disusun oleh Ismawati Septiningsih, dalam skripsi ini mengkaji mengenai apartemen dalam kepemilikannya memiliki status hak guna bangunan, karena kita hanya menggunakan bangunan tersebut tanpa memiliki tanahnya. Ketika kita sudah mengurus dan memiliki sertifikat hak guna bangunan tersebut, maka kita sudah memiliki hak atas apartemen tersebut dan kita sudah bisa memperlakukan apartemen tersebut sesuai dengan keinginan kita. Baik akan disewakan atau akan digunakan sendiri.¹⁸ Dalam skripsi ini penulis hanya membahas mengenai kepemilikan apartemen mengenai sertifikat atas hak guna bangunan akan tetapi tidak membahas tentang pembangunan apartemen jika didirikan di atas tanah negara.

Dalam buku yang berjudul “Analisi Kepemilikan Hak Atas Tanah Apartemen Dalam Kerangka Benda” yang disusun oleh Rizal Alif, dalam

¹⁷ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *Konsep Hak Milik Dalam Satuan Rumah Susun Dalam Agraria*, (t.k: t.p, 2010), hlm. 12.

¹⁸ Ismawati Septiningsih, “Hak Milik Pada Apartemen”, *Skripsi* (Surakarta: Universitas Surakarta, Fakultas Hukum, 2010).

buku ini mengkaji mengenai Pembangunan hunian vertikal seperti apartemen atau rumah susun, kebanyakan dilakukan oleh badan hukum berstatus PT (Perseroan Terbatas). Setelah proses pembebasan tanah, perusahaan mendapat hak dari pemerintah atas kepemilikan tanahnya dengan status HGB. Tapi juga ada kasus, dimana status tanah tersebut milik negara yang kemudian diserahkan pengelolaannya kepada pihak swasta. Tanah dari kategori demikian berstatus HGB yang berasal dari HPL (Hak Pengelolaan Lahan) biasa disebut HGB di atas HPL.¹⁹ Dalam buku di atas penulis sudah membahas tentang hak guna bangunan yang di atas hak pengelola lahan, yang artinya bangunan apartemen diatas tanah pemerintah, namun penulis tidak melihat dari *masalah mursalah* -nya.

Dalam skripsi yang berjudul “Landasan Program Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur Apartemen Di Jakarta” yang disusun oleh Philipus Agustino, dalam skripsi ini mengkaji mengenai konsep pembangunan fungsi tempat tinggal vertical ini bukanlah sebuah solusi terbaik karena walaupun dapat mengoptimalkan penggunaan lahan, namun konsep ini menyebabkan pertambahan nilai konstruksi sebesar 1,8% dari nilai konstruksi rumah tinggal umumnya. Karena pertambahan nilai maka rumah susun atau apartemen lebih banyak diminati oleh masyarakat golongan menengah keatas. Dimana prosentase masyarakat golongan ini cukup sedikit yaitu

¹⁹ Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Apartemen dalam Kerangka Hukum Benda* (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009), hlm. 86.

sekitar 1,5 % dari total penduduk Indonesia.²⁰ Namun demikian skripsi di atas hanya mengkaji mengenai kekurangan bangunan dari apartemen, penulis juga terfokuskan pada peminat yang mayoritas dari kalangan menengah ke atas.

Dalam jurnal yang berjudul “Status Kepemilikan Rumah Susun di atas Hak Guna Bangunan yang melekat di atas hak Pengelolaan (Tanah Komplek bandara Kemayoran)” yang disusun oleh Purbandari, dalam jurnal ini mengkaji mengenai eksistensi rumah susun yang berada di atas hak pengelolaan sangat bergantung kepada status hak tanah yang melekat di atas hak pengelolaan. Pembangunan rumah susun di atas hak pengelolaan tak terkecuali di atas hak pengelolaan komplek bandara Kemayoran, harus terlebih dahulu membebaskan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan karna menurut ketentuan pasal 17 huruf c UU No.20/2011, rumah susun di atas tanah dengan status hak guna bangunan atau hak pakai.²¹ Dalam jurnal di atas hanya membahas mengenai Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan penulis tidak melihat dari pandang *Maslahah Mursalah* nya.

Dari beberapa karya dan kajian yang ada, setelah penulis mengamati dan menelusurinya, sejauh penulis mengetahui, kajian secara spesifik dan komprehensif tentang hak guna bangunan apartemen di atas tanah negara

²⁰ Philipus Agustino, “Landasan Program Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur Apartemen Di Jakarta”, *Skripsi* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2004).

²¹ Purbandari, “Status Kepemilikan rumah Susun di atas hak Guna Bangunan yang Melekat di atas hak Pengelolaan (Tanah Komplek bandara kemayoran)” *Jurnal pembaharuan Hukum*, Vol.1, No.1, Januari-April 2014, <http://jurnal.unissula.ac.id>.

dalam perpektif *masalah mursalah* belum ada yang mengkajinya. Oleh karna itu, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam karya ilmiah yang berjudul “Hak Guna Bangunan Apartemen di atas Tanah Negara dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35 Perspektif *Maslahah Mursalah*.”

G. Metode penelitian

Metode dan langkah-langkah penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam melakukan penelitian berjenis perpustakaan (*library research*). Metode perpustakaan (*library research*) merupakan segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti.²² Data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Dari pengertian diatas maka penulis akan mendeskripsikan setiap hasil penelitian baik itu berupa temuan masalah beserta hasil analisis yang penulis lakukan terhadap temuan masalah yang penulis temukan di beberapa sumber terkait apartemen di Indonesia.

²² Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.23.

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini bersifat normatif filosofis. Dengan demikian corak penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum doktriner yaitu penelitian yang ditunjukkan atau dilakukan pada peraturan-peraturan yang diatur pada UU No.16 tahun 1985 tentang dasar hukum pembangunan apartemen.

3. Metode pengumpulan data

Dalam proses pengumpulan data, penulis menggunakan metode dokumentasi. Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, peraturan-peraturan dan undang-undang.

4. Jenis data

a. Data primer

Data primer yang penulis ambil adalah data yang diperoleh dari sumber Undang-undang Pokok Agraria dan konsep *Maṣlaḥah mursalah* dengan tipologi Abdul Wahab Khallaf.

b. Data sekunder

Data sekunder yang penulis ambil adalah data yang diperoleh dari karya-karya tulis, buku-buku, undang-undang, peraturan-peraturan atau jurnal yang memiliki relevansi dengan penelitian.

5. Metode analisa

Kegiatan menganalisa data dalam suatu penelitian merupakan kegiatan inti yang pada akhirnya akan menghasilkan hasil dari penelitian yang berupa kesimpulan dan saran. Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *content analysis*. Metode *content analysis* digunakan untuk menganalisis semua bentuk komunikasi baik surat kbar, berita audio, maupun semua bahan-bahan dokumen yang lain.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan kerangka dari proposal skripsi yang menyajikan petunjuk mengenai permasalahan yang akan dibahas. Untuk memahami penulisan, maksud dan tujuan secara garis besar dari penelitian ini, secara singkat akan diuraikan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab I, berisi tentang pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II, berisi tentang hak guna bangunan apartemen di atas tanah negara, dimana bab ini menjelaskan mengenai Tanah Negara, Undang-undang Pokok Agraria dan Hak Guna Bangunan Apartemen.

Bab III, berisi tentang konsep *maṣlahah mursalah*, sub bab ini menjelaskan mengenai pengertian, syarat-syarat, bentuk, pembagian dan kehujaan *maṣlahah mursalah*.

Bab IV, berisi tentang analisis hak guna bangunan apartemen di atas tanah negara dalam undang-undang pokok agraria pasal 35 perspektif *maṣlahah mursalah*, bab ini menjelaskan mengenai dampak positif dan negatif pembangunan apartemen di atas tanah negara dilihat dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 35, peran Undang-undang Pokok Agraria terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Negara perspektif *maṣlahah mursalah*, pembangunan apartemen yang demikian apa masuk dalam kemaslahatan bangsa, rakyat atau korporasi.

Bab V, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dari hasil penelitian dari saran-saran yang diberikan sesuai dengan permasalahan yang ada. Kesimpulan yang dipaparkan yaitu menjawab permasalahan, sedangkan saran-saran dapat dijadikan bahan pertimbangan lebih lanjut dimasa yang akan datang.



IAIN PURWOKERTO

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis membahas dan menjelaskan berbagai macam pembahasan tentang Hak Guna Bangunan Apartemen di atas tanah Negara, dampak positif dan negatif pembangunan Apartemen di atas tanah Negara menurut UUPA pasal 35 perspektif *maṣlahah mursalah* dapat disimpulkan bahwa:

1. Dampak hak guna bangunan apartemen di atas tanah negara positifnya dapat menambah pemasukan keuangan bagi negara, negatifnya yaitu dengan adanya pembangunan apartemen banyak sekali rumah warga yang mengalami kerusakan bahkan ada warga yang sampai pindah rumah, kerusakan pada umumnya adalah retak pada tembok rumah serta sistem perairan sekitar. .
2. Disebut dalam Pasal 28H ayat (1) UUD Tahun 1945 menyebutkan bahwa memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat, adalah merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia.
 - a. Untuk *maṣlahah darūriyyah* di perlukannya pemenuhan 5 aspek kelengkapan hidup manusia namun ke empat aspek diantaranya tidak berpengaruh, hanya ada satu aspek yang berpengaruh yaitu aspek menjaga harta.
 - b. Untuk *maṣlahah ḥājiyyah* HGB bagi Bangsa Indonesia khususnya pemerintah memiliki keuntungan dalam pemenuhan kebutuhan karena mendapatkan perolehan pembayaran sewa lahan, pemenuhan kebutuhan untuk koperasi sangatlah berdampak signifikan hal ini karena biaya sewa yang

diberikan dari konsumen kepada pemilik hak guna bangunan tiap tahunnya, untuk rakyat bisa dijadikan sebagai pemenuhan kebutuhan namun hanya rakyat yang bergolongan kelas menengah ke atas.

c. Untuk *maṣlahah taḥsīniyyah* tergoling menjadi dua yaitu:

1) *Maṣlahah al-‘āmmah*, Kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan banyak orang pernyataan ini berbanding terbalik dengan kondisi dilapangan.

2) Pada *maṣlahah al-khāshshah*, Penerapan HGB untuk pembangunan apartemen di Indonesia sendiri masih cenderung merugikan masyarakat, karena kepemilikan apartemen lebih banyak di dominan oleh warga china.

B. Saran

Dari permasalahan yang dikemukakan, maka penulis menyarankan kepada:

1. Untuk pemerintah DPR dalam hal mengeluarkan uupa harus lebih dikaji lagi lebih mendalam sehingga terciptanya marsalah untuk seluruh warga negara .
2. Bagi pembaca diharapkan adanya penelitian yang lebih mendalam mengenai Hak Guna Bangunan Apartemen di atas tanah Negara dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 35 perspektif *maṣlahah mursalah* yang berdampak hukum dan perekonomian dalam jangka panjang yang manfaatnya dapat dirasakan bagi semua pihak baik warganegara indonesia, pemerintah dan korporasi.

C. Kata Penutup

Dengan segala keterbatasan penulis dan atas kemudahan dari Allah SWT, penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis sangat berharap saran dan kritik yang membangun dari semua pihak. Semoga penelitian ini dapat memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan dan manfaat bagi para pembaca.



DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, Philipus. "Landasan Program Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur Apartemen Di Jakarta". *Skripsi*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2004.
- Agustiwi, Asri. "Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia". <http://media.neliti.com>.
- Al- Ghazali. *Al-Mustafa*. Bairut: Dār ihyā' al turās al 'arabī, 1997.
- Alif, Rizal. *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Apartemen dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009.
- Al-Qardhawi, Yusuf. *Fiqh Praktis Bagi Kehidupan Modern*. Jakarta: Gema Insani Press, 2002.
- Anonim, "Panduan Investasi Apartemen", <http://jendela360.com>.
- Anonim. "Consideration Of Public Interest (Al-Masalih Al Mursalah/Istislah)". <https://islamicbankers.com>.
- Anonim. "Pengertian tanah Negara". digilib.unila.ac.id.
- Anonim. "UU 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria". www.jogloabang.com
- Arikunto, Suharsini. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2010.
- Hallag, Wael B. *A History of Islamic Legal Theories*. diterjemahkan E. Kusnadinigrat. Jakarta: Rajawali Press, 2000.
- Harynti, Rosiana. "LMAN Kelola Aset Negara Senilai 29,1 Triliun, <http://kompas.com>.
- Hayatudin, Amrullah. *Ushul Fiqh Jalan Tengah Memahami Hukum Islam*. Jakarta: Amzah, 2019.
- Hidayat, Reja. "Bom Waktu Kasus Apartemen di Jakarta Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara", <http://tirto.id>.
- Indrajaya, Rudi dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, 2019.
- Juwana, Jimmy S. *Paduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga, 2005.
- Kholaf, Abdul Wahab. *Ilmu Ushulil Fiqh*. Jakarta: Erlangga, 2000.

- Kholil, Munawar. *Kembali Kepada al-Quran dan as-Sunnah*. Semarang: Bulan Bintang, 1955
- Limbong, Dayat. "Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya". *Jurnal Mercatoria*, Vol. 10, No. 1, Juni 2017, 2-3. ojs.uma.ac.id.
- M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Maria dan Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- Murhaini, Suriansyah. *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika, 2015.
- Mutiah, Siti. "Konsep Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dan Hak Guna Bangunn". *Jurnal al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018. <http://jurnalfsh.uinsby.ac.id>.
- Ndrana, Talizuduhu. *Pembangunan dan Pemerataan*. Jakarta: Rineke Cipta, 1997.
- Pasal 26 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 .
- Pasaribu, Muksana. "Maslahat Dan Perkembangannya Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam". *Jurnal Justia*. Vol.1, No. 04, Desember 2014.
- Patittingi, Farida. *Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil di Indonesia* . Yogyakarta: Education, 2012.
- Riyadi, Ahmad Jauhar, dkk. "Analisis Amdal Terhadap Dampak Pembangunan Apartemen". *Makalah*. Semarang: Universitas Semarang, t.t.
- Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsep Hak Milik Dalam Satuan Rumah Susun Dalam Agraria*. t.k: t.p, 2010.
- Santoso Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2005.
- Septianingsih, Isnawat. "Hak Guna Bangunan pada Apartemen". *Skripsi*. Surakarta: Fakultas Hukum, t.t.
- Septiningsih, Ismawati. "Hak Milik Pada Apartemen". *Skripsi*. Surakarta: Universitas Surakarta, Fakultas Hukum, 2010.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Suratmaputra, Ahmad Mubif. *Filsafat Hukum Islam al-Ghazali: Masalah Mursalah dan Relevannya dengan Pembaharuan Hukum Islam*.

Susilawati, Renni. "30 Persen Unit Apartemen Crown Group Dimiliki Orang Indonesia". <https://beritajatim.com/>.

Suwarjin. *Ushul Fiqh*. Depok: Teras, 2012

Syahputra, Elvan, dkk, "Maslahah as an Islamic Source and it's Application in Financial Transactions" *Journal of Research in Humanities and Social Science*, vol. 2, No.5, Mei 2014, 67. www.questjournals.org.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh Jilid 2*. Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 2001.

Tunardi, Wibowo. "Hak Guna Bangunan". <https://www.jurnalhukum.com>.

Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35.

Wahyudiyanta, Imam. pembangunan Apartemendi Surabaya dikeluhkan Rusak Rumah Warga", <http://detik.com>.

Winita, Yusriah Ulfah. "Sejarah Pembentukan UUPA (Undang-undnag Pokok Agraria)". www.sejarahlengkap.com.

Wiradi, Gunawan. "Sejarah UUPA-1960 dan Tatangan Pelaksanaannya Selama 44 Tahun". kpa.or.id.

Yunus, Muhammad. *Kamus Arab Indonesia*. Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penerjemah dan Penafsir al-Qur'an, 1973.



IAIN PURWOKERTO