

**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**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Siti Nurkhaliza

NIM : 1617301042

Jenjang : S-1

Jurusan : Muamalah

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "ANALISIS HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH NEGARA DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA PASAL 35 PERSPEKTIF *MAŞLAĦAH MURSALAH*" ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 20 Juli 2020

Saya yang menyatakan



Siti Nurkhaliza
NIM.1617301042

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

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

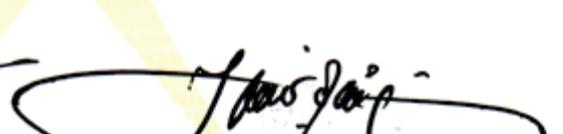
Yang disusun oleh Siti Nurkhaliza (NIM. 1617301042) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 11 Agustus 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I



Hariyanto, S.H.I., M. Hum., M.Pd.
NIP. 19750707 200901 1 012

Sekretaris Sidang/ Penguji II



Ahmad Zayyadi, S.H.I., M.A., M.H.I
NIDN. 2112088301

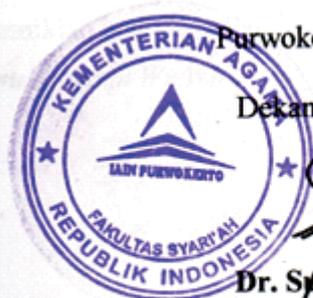
Pembimbing/ Penguji III



Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.
NIP. 19790428 200901 1 006

Purwokerto, ²²Agustus 2020

Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. Supani, S.Ag., M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 20 Juli 2020

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdri. Siti Nurkhaliza
Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan fakultas Syariah IAIN
Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Setelah melaksanakan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Siti Nurkhaliza

NIM : 1617301042

Jurusan : Muamalah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH
NEGARA DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
PASAL 35 PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH*.

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb

Pembimbing,



Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.
NIP. 19790428 200901 1006

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

ABSTRAK
Siti Nurkhaliza
NIM. 1617301042

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto**

Undang-undang Pokok Ageraria (UUPA) Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, mempunyaii jangka waktu paling lama 30 tahun. Maslahat yang menjadi penetapan hukum haruslah bersifat menyeluruh bagi semua pihak terutama warga Indonesia. Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah mengetahui Hak Guna Bangunan (HGB) Apartemen di atas tanah Negara dalam Undang-undang Pokok Agraria dan *Maşlahah Mursalah*, mengetahui Peran Undang-undang Pokok Agraria terhadap Hak Guna Bangunan diatas Tanah Negara Perspektif *Maşlahah Mursalah*.

Metode penelitian yang gunakan dalam penelitian berjenis perpustakaan (*library research*). Pendekaan bersifat normatif filosofis. pengumpulan data menggunakan metode dokumentasi. Metode analisa yang digunakan adalah metode deduktif.

Dalam pasal 35 UUPA menjelaskan bahwa hak untuk mendirikan bangunan yang bukan diatas tanah sendri ditentukan paling lama 30 tahun, dalam hal ini pemegang HGB memiliki beberapa kewajiban yang harus di penuhi semua tertera dalam PP 40/1996. HGB Apartemen diatas tanah negara menurut UUPA dan *Maşlahah Mursalah* berdampak negatif bagi kemaslahatan warga negara indonesia hal ini terbukti bahwa yang mendominasi kepemilikan HGB apartemen adalah warga asing, hal ini perlunya dilakukan perbaikan dalam upaya meningkatkan kemaslahatan bersama baik kemaslahatan rakyat bangsa dan korporasi sehingga sesuai dengan isi Undang-undang Pokok Agraria yaitu warga negara indonesia berhak untuk memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, *Maşlahah Mursalah*..

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

**ABSTRACT
Siti Nurkhaliza
NIM. 1617301042**

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto**

Ageraria basic of law article 35 paragraph (1) stipulates that the right to construct and own a building on land that is not his own, has a maximum term of 30 years. The benefits that constitute the law must be comprehensive for all parties, especially for the society of Indonesia. The purpose of writing this thesis is to know the Right to Use Apartment Buildings on State land in the Basic Agrarian Law and *Maşlahah Mursalah*, know the Role of the Basic Agrarian Law on Building Rights on State Land Perspective *Maşlahah Mursalah*.

The research method used in (library research) is library type. The philosophical normative approach. data collection using the documentation method. The analytical method used is the deductive method.

Article 35 explains that the right to construct buildings that are not on own land is determined no later than 30 years, in this case the holder has several obligations that must be fulfilled all stated in PP 40/1996. Apartments on state land according to the law and *Maşlahah Mursalah* negative impact on the benefit of Indonesian society this is evidenced by those that support ownership, this needs to be improved in an effort to improve the mutual benefit of both the benefit of the people of the nation and the corporation so that in accordance with the contents of the Basic Agrarian Law namely Indonesian citizens have the right to have a place to live and a good and healthy environment.

Keywords: Right to Building, *Maşlahah Mursalah*.

MOTTO

Jika Kau tak suka sesuatu, Ubahlah.
Jika tak bisa, maka ubahlah cara pandangmu tentangnya.

Waktumu Terbatas,
Jangan habiskan dengan mengurus hidup orang lain.

Rahasia kesuksesan adalah...
Mengetahui yang orang lain tidak ketahui.



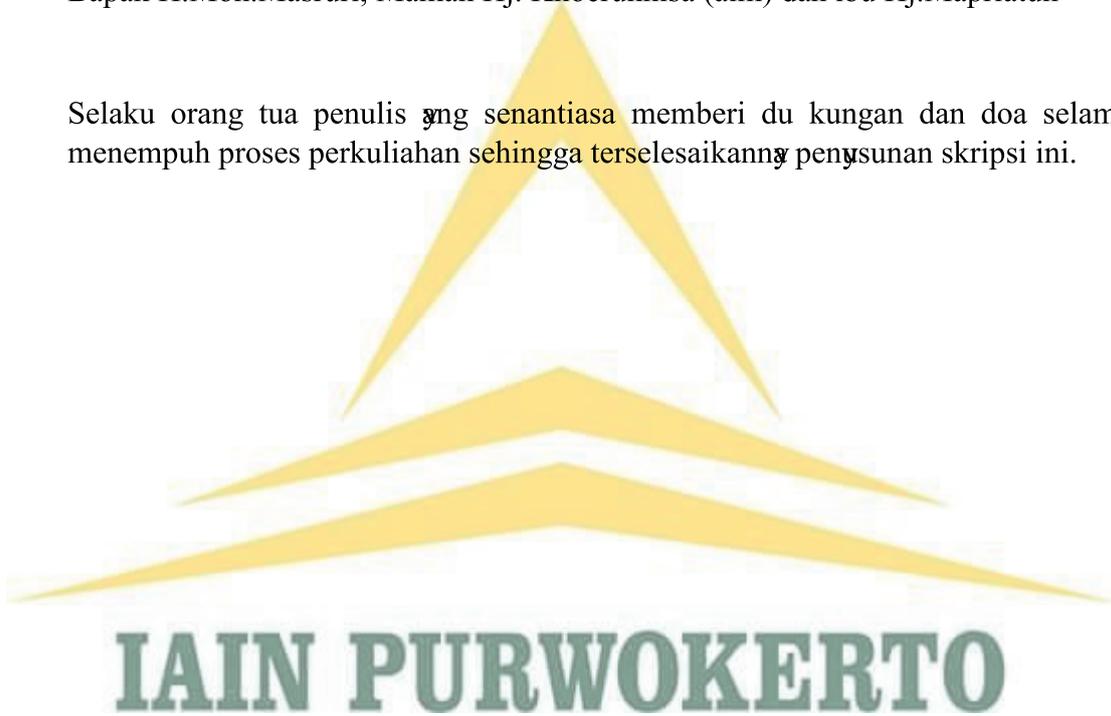
PERSEMBAHAN



Dengan penuh rasa syukur, penulis persembahkan skripsi ini kepada:

Bapak H.Moh.Masruri, Mamah Hj. Khoerunnisa (alm) dan ibu Hj.Mapriatun

Selaku orang tua penulis yang senantiasa memberi dukungan dan doa selama menempuh proses perkuliahan sehingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543/3b/U/1987.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	Ta	T	te
ث	sa	s	es (titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	ḥa	ḥ	ha (titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	zal	z	ze (titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	ṣad	ṣ	es (titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Wawu	W	w
هـ	Ha	H	ha
ء	hamzah	‘	Apstroft
ي	ya	y	ye

2. Konsonan Rangkap Karena Syaddah Ditulis Rangkap

حجة الاسلام	Ditulis	<i>Ḥujjah al-Islām</i>
ضرورية	Ditulis	<i>Ḍarūriyyah</i>

3. Ta' Marbūḥah di akhir kata bila dimatikan ditulis h

تحسينية	Ditulis	<i>Tahsīniyyah</i>
الامانة	Ditulis	<i>Al-Amānah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal lainnya).

4. Vokal Pendek

Vokal pendek bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

◌َ	<i>Fatḥah</i>	ditulis	A
◌ِ	<i>kasrah</i>	ditulis	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	ditulis	U

5. Vokal Panjang

Vokal panjang bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

1.	<i>Fatḥah</i> + alif	ditulis	<i>ā</i>
	حاجية	ditulis	<i>Ḥājiyyah</i>

2.	<i>kasrah</i> + ya'mati	ditulis	ī
	الشافعي	ditulis	<i>Al-Syāfiī</i>
3.	<i>ḍammah</i> + waw mati	ditulis	ū
	ضرورية	ditulis	<i>Ḍarūriyyah</i>

6. Kata Sandang Alif + Lam

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata xiii sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

العقل	Ditulis	<i>Al-'aql</i>
المال	Ditulis	<i>Al-māl</i>
العربي	Ditulis	<i>Al-'arabī</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

الدين	Ditulis	<i>Al-dīn</i>
النفس	Ditulis	<i>Al-nafs</i>
النسل	Ditulis	<i>Al-nasl</i>

7. Hamzah

Hamzah dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

8. Penulisan kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

مصلحة مرسله	Ditulis	<i>Maṣlahah al-Mursalah</i>
مقدمة الواجب	Ditulis	<i>Muqaddimah al-wājib</i>
ايجاد المنفعة	Ditulis	<i>Ījād al-Manfā'ah</i>

9. Singkatan

HGB	: Hak Guna Bangunan
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UUD	: Undang-Undang Dasar
SWT	: <i>Subḥānahu wata'ālā</i>
SAW	: <i>Ṣallallahu 'alaihi wasallam</i>
UU	: Undang-Undang
PP	: Peraturan Pemerintah
HPL	: Hak Pengelola Lahan
PT	: Perseroan Terbatas
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
PAY	: Panitia Agraria Yogyakarta

PAJ : *Panitia Agraria Jakarta*
RUU : *Rancangan Undang-Undang*
Hlm : *Halaman*
T.T : *Tanpa Tahun*
Dkk : *Dan Kawan-Kawan*



KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbil'alamiin penulis panjatkan Puji Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat dan salam senantiasa disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafa'atnya di hari akhir kelak.

Dengan penuh rasa syukur skripsi yang berjudul **Hak Guna Bangunan Apartemen Di Atas Tanah Negara Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 Perspektif *Maṣlahah Mursalah***” dapat terselesaikan dengan lancar. Namun, semua ini tidak terlepas dari dukungan, motivasi serta arahan dari para pihak, untuk itu selayaknya penulis ucapkan terima kasih yang begitu dalam kepada :

1. Dr. Supani, M.A., Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
4. Bani Syarif Maula, L.L.M., M.Ag., Wakil Dekan III Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing Akademik.
5. Agus Sunaryo, M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi, terima kasih atas bimbingan, kritik, dan saran sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
6. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
7. Segenap Staf dan Karyawan Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

8. Orang tua penulis, Bapak H.Moh.Masruri, Mamah Hj.Khoerunnisa (Alm) dan Ibu Hj.Mapriatun yang senantiasa memberikan dukungan finansial dan doa, serta ke-11 kakak penulis yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi.
9. Teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah 2016 terkhusus HES A 2016, Delegasi MCC Madura 2019 yang telah memberikan kenangan suka dan duka selama proses perkuliahan penulis. Teman-teman PPL Pengadilan Agama Brebes Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2020. Teman-teman KKN Desa Medayu Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2019. Sahabat dan kerabat dekat penulis Rosenifa Kartika, KIL (Karina, Indry, Laela), Anwar Fauzi, maynia susanti, dan Danu Nur Junlianto, yang telah menyupport dan membantu dalam pencarian referensi skripsi.
10. Dan semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tiada hal lain yang dapat penulis berikan untuk menyampaikan rasa terimakasih melainkan hanya doa, semoga amal baik dari semua pihak tercatat sebagai amal shaleh yang diridhai Allah SWT, dan mendapat balasan yang berlipat ganda di akhirat kelak. Amin.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun sangatlah diharapkan. Teruntuk itu mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Amin.

Purwokerto, 20 Juli 2020

Penulis



Siti Nurkhaliza

DAFTAR ISI

COVER	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Definisi Operasional	6
D. Tujuan Penelitian	10
E. Manfaat Penelitian	11
F. Kajian Pustaka	11
G. Metode penelitian	15
H. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN UMUM HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH NEGARA	19
A. Tanah Negara	19
1. Pengertian Tanah Negara.....	19
2. Syarat Penguasaan Tanah Negara	20
B. Undang-undnag Pokok Agraria.....	21
1. Sejarah Undang-undnag Pokok Agraria	21
2. Dasar Pembentukan Undang-undang pokok agraria	24

3. Asas-asas dalam Undang-undang Pokok Agraria	24
4. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria	25
C. Hak Guna Bangunan Apartemen.....	27
1. Pengertian Hak Guna Bangunan	27
2. Subjek dan Objek Hak Guna Bangunan	28
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	31
4. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan ...	32
5. Hapusnya Hak Guna Bangunan	34
6. Hak Guna Bangunan Atas Apartemen	37
BAB III KONSEP MAŞLAĦAH MURSALAH	39
A. Pengertian <i>Maşlahah Mursalah</i>	39
B. Syarat-syarat <i>Maşlahah Mursalah</i>	42
C. Bentuk Kemaslahatan	43
D. Pembagian <i>Maşlahah Mursalah</i>	44
E. Kehujjahan <i>Maşlahah Mursalah</i>	48
BAB IV ANALISIS HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH NEGARA DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA PASAL 35 PERSPEKTIF MAŞLAĦAH MURSALAH	50
A. Analisis dampak positif dan negatif pembangunan apartemen diatas tanah negara dilihat dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 35	50
B. Analisis Peran Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap Hak Guna Bangunan diatas Tanah Negara Perspektif <i>Maşlahah Mursalah</i>	52
1. <i>Maşlahah Darūriyyah</i>	52
2. <i>Maşlahah Ħājiyyah</i>	55
3. <i>Maşlahah TaĦsiniyyah</i>	57

BAB V PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
C. Kata Penutup	61
DAFTAR PUSTAKA	x
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



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://jurnal/fsh.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*, restoran, *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 di perkirakan 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 perpanjangnya? 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 *ṣalaha, 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 ḍarūriyyah*, 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- nash*)
- 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 *masalah 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 *Maşlahah 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 *Maşlahah 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 *Maṣlahah 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:

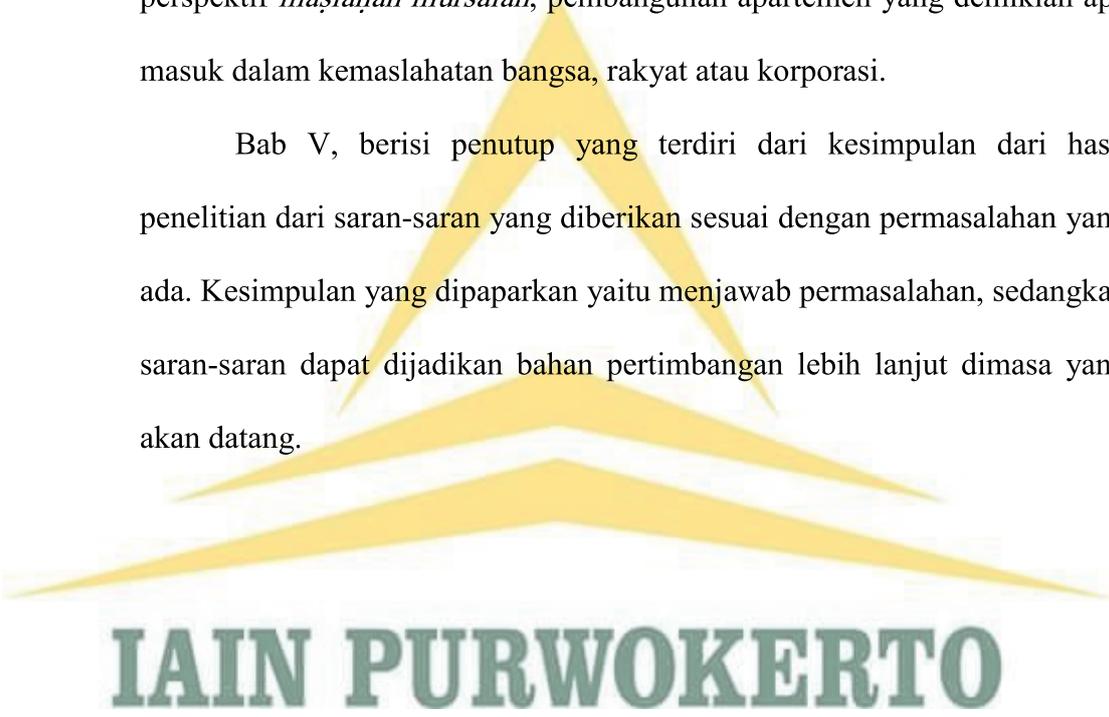
Bab I, berisi tentang pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

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 *maṣlaḥah mursalah*, sub bab ini menjelaskan mengenai pengertian, syarat-syarat, bentuk, pembagian dan kehujjahan *maṣlaḥah 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 diatas 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 II

TINJAUAN UMUM HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH NEGARA

A. Tanah Negara

1. Pengertian Tanah Negara

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria.¹ Saat ini tidak mudah untuk menyatakan berapa luas tanah negara itu. Di satu pihak apabila pemerintah memerlukan tanah untuk kepentingan umum dengan mengambil tanah yang dipunyai pemegang hak, alasan yang dikemukakan adalah karena tanah negara jumlahnya tidak memadai lagi. Namun, di lain pihak, ketika timbul gagasan untuk membentuk lembaga yang berfungsi menyediakan, mematangkan, dan menyalurkan tanah, maka diusulkan bahwa tanah negara dijadikan salah satu alternatif objektif.²

Istilah tanah negara yang populer saat ini berasal dari peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan surat menjadi tanah milik Pemerintah Belanda, sehingga pada saat itu semua tanah menjadi tanah negara.³ pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah negara, bahwa dalam Pasal 1 huruf a. Disebutkan tanah negara

¹ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.7.

² Maria dan Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), hlm.59

³ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.20.

ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara.” Selanjutnya Tanah Negara” menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara antara objek dan subjeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subjek dan objek yang bersangkutan.⁴

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.
- 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.⁵

2. Syarat Penguasaan Tanah Negara

Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, termasuk

⁴ Dayat Limbong, ‘Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya,’ *Jurnal Mercatoria*, Vol. 10, No. 1, Juni 2017, ojs.uma.ac.id, hlm.2-3.

⁵Anonim, ‘Pengertian tanah Negara,’ *digilib.unila.ac.id*, Diakses pada 10 Maret 2020, 10.59 WIB.

pemberian hak diatas hak pengelolaan. Tata cara pemberian hak pengelolaan diatur dalam pasal 67 dan pasal 71 Pemenag/ Kepala BPN nomor 9 tahun 1999.

Syarat-syaat permohonan hak pengelolaan terdapat daam pasal 67, yaitu:

- a. Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
 - 1) Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
 - 2) Badan Usaha Milik Negara
 - 3) Badan Usaha daerah
 - 4) PT. Persero
 - 5) Badan Otoritas
 - 6) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah
- b. Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.
- c. Permohonan hak pengelolaan diajukan secara tertulis.⁶

B. Undang-undang Pokok Agraria

1. Sejarah Undang-undang Pokok Agraria

Sejak Indonesia menyatakan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus Tahun 1945, kemudian disusul dengan lahirnya UUD 45 tanggal 18 Agustus 1945 memberikan landasan bagi pemerintah untuk

⁶ Farida patittingi, *Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil di Indonesia* (Yogyakarta: Rangkang Education, 2010), hlm.139-142.

membentuk hukum agraria nasional yang ditunagkan dalam pasal 33 ayat (3) yang menentukan : bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat”⁷

Sejarah Pembentukan Undang-undnag Pokok Agraria (UUPA) memiliki serangkaian proses yang panjang dengan dimulai pada penetapan Panitia Agraria Yogyakarta (PAY). Panitia ini dibentuk berdasarkan surat ketetapan Presiden No.16 oleh Soekarno pada tanggal 12 Mei 1948. Tujuan dari pembentukan panitia tersebut aadalah untu menyusun hukum agraria yang baru serta penetapan kebijakan politik agraria negara.

Setelah pembentukan panitia tersebut, penerapan UUPA tidak serta merta jadi dapat diterapkan. Ada perjalanan panjanghingga akhirnya UUPA tersebut diterapkan. Butuh waktu panjang dan berbagai perundingan hingga akhir resmi di berlakukan. Lima tahun berlanjut PAY hanya mampu menghasilkan karya dalam bentuk laporan. Kepanitiaan tersebut kemudian disampaikan kepada Presiden pada tanggal 3 Februari 1950. Sementara itu merujuk pada proses pemindahan kekuasaan negara menuju Jakarta, maka PAY resmi dibubarkan pada tanggal 9 Maret 1951 oleh soekarno.

Sebenarnya pembubaran panitia bertujuan untuk mengganti saja yaitu dari Panitia Agraria Yogyakarta (PAY) menjadi Panitia Agraria

⁷ M. Arba, *Hukum*, hlm.47.

Jakarta (PAJ). Tugas utama panitia ini nyaris sama dengan PAY yaitu untuk membentuk undang-undang nasional yang sesuai dengan pasal 25 ayat 1, pasal 37 ayat 1 dan pasal 38 ayat 3 dari undang-undang dasar sementara.⁸

Pada tahun 1960, RUU Agraria yang sudah disiapkan oleh Panitia empat dibawah ketua Sunaryo diserahkan kepada Presiden Sukarno, namun Presiden meminta agar RUU itu diuji dulu dengan perguruan tinggi. Maka DPR lalu membentuk panitia *ad hock* untuk bekerjasama dengan Universitas Gajah Mada. Tim inilah yang disebut sebagai panitia ke lia. Hasil kemudian diserahkan kepada presiden, dan biasa disebut sebagai rancangan Sadjarwo. Setelah desetujui oleh Presiden, lalu dilontarkan ke DPR untuk dibahas, yang hasil akhirnya kemudian disahkan pada tanggal 24 september 1960.

Dengan landasan filosofi yang disebut sebagai konsep "hono-dualis", UUPA 1960 itu bertujuan bukan saja demi ke pastian hukum, bukan juga dengan maksud unifikasi hukum, tetapi bertujuan yang hakiki adalah mengubah susunan masyarakat dari suatu struktur warisan stelsel feodalisme dan kolonialisme menjadi suatu masyarakat yang adil dan sejahtera.⁹

⁸ Yusriah Ulfah Winita, Sejarah Pembentukan UUPA (U ndang-undnag Pokok Agraria)," www.sejarahlengkap.com., Diakses pada 10 Maret, 12.30 WIB.

⁹ Gunawan Wiradi, Sejarah UUPA-1960 dan Tatangan Pe laksanaannya Selama 44 Tahun," kpa.or.id., Diakses pada 10 Maret 2020, 12.53 WIB.

2. Dasar Pembentukan Undang-undang pokok agraria

Hukum agraria nasional yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dibentuk berdasarkan ketentuan pasal 33 ayat (3) uud 1945 yang menentukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut dimaksudkan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan kesejahteraan umum. Untuk mewujudkan cita-cita dan kehendak tersebut maka pemerintah negara Indonesia membentuk Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria, pada tanggal 24 September 1960.¹⁰

3. Asas-asas dalam Undang-undang Pokok Agraria

Dalam UUPA dimuat 8 asas dalam hukum agraria nasional. Asas-asas ini karena sebagai dasar dengan sendirinya harus menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. 8 asas tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Asas kenasionalan
- b. Asas pada tingkat tertinggi, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara.
- c. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari pada kepentingan perseorangan atau golongan.

¹⁰ M. Arba, *Hukum*, hlm.57.

- d. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi nasional.
 - e. Asas hanya negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah.
 - f. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia.
 - g. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan.
 - h. Asas tata guna tanah/ penggunaan tanah secara berencana.¹¹
4. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria

Didalam negara Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang di cita-citakan. Namun hukum agraria yang berlaku saat ini yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut ternyata justru sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat dari pada tercapainya cita-cita diatas, hal tersebut disebabkan karena:

- a. Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasar tujuan dari pemerintah jajahan, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam pelaksanaan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.

¹¹ Asri Agustiwi, "Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia", <http://media.neliti.com>., Diakses pada 10 Maret 2020, 13.35 WIB.

- b. Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria mempunyai sifat dualisme, yaitu yaitu berlakunya peraturan dari hukum adat dan hukum barat .
- c. Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang nasional yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang intinya lebih sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.¹²

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan diatas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan negara serta memenuhi keperluan menurut pemerintahan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan asas kerokhaniawan, negara dan cita-cita bangsa, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar.¹³

¹² Anonim, UU 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria,” www.jogloabang.com., Diakses pada 10 Maret 2020, 14.27 WIB.

¹³ Anonim, UU 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria,” www.jogloabang.com., Diakses pada 10 Maret 2020, 14.27 WIB.

C. Hak Guna Bangunan Apartemen

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Hak guna bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah hak guna usaha, hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan Apartemen yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu selama 30 tahun dan dapat dimintakan perpanjangan paling lama 20 tahun, berdasarkan pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), maka HGB atas tanah negara, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 19.

- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.¹⁴

Sehubungan dengan penjelasan diatas berarti seorang pemegang Hak Guna Bngunan statusnya berbeda dengan pemegang Hak Milik asat bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan itu didirikan.

Pasal 37 Undang-undang pokok Agraria menetapkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Jika pemilik tanah sebagaimana yang dimaksud aadalah negara, merupakan kewenangan negara untuk memberikan hak yang bersifat sementara kepada seseorang. Contohnya, pada awal pembangunan Apartemen, pengembang (*developer*) adalah sebagai pemegang Hak Guna Bnagunan di atas tanah negara, dalam hal ini dikenal dengan HGB murni, atas HGB atas tanah hak pengelolaan berdasarkan perjanjian penyerhan penggunaan tanah dengan diterbitkan sertifikat HGB induk atau nama pengembang.¹⁵

2. Subjek dan Objek Hak Guna Bangunan

a. Subjek Hak Guna Bangunan

Yang menjadi subjek HGB menurut pasal 36 ayat (1)

Undang-undang Pokok Agraria yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia,

¹⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, hlm.116.

¹⁵Rudi Indrajaya dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Perubahan Status Hak Gun Bangunan menjadi Hak Milik di Indonesia* (Bandung: Nuansa Aulia, 2019), hlm. 25-26.

- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan kedudukan di Indonesai¹⁶

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak Lagi memenuhi syarat dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan , maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturn perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini seseorang mendapatkan wasiat HGB, sedangkan dia warga negara asing, maka HGB tersebut tidak sekaligus hapus. Begitu juga warga negara Indonesia yang mempunyai HGB kemudian berubah menjadi warga negara asing, maka dalam waktu satu tahun harus diakhiri. Jika tidak diakhiri, maka haknya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Namun bagi yang bersangkutan dapat saja mengajukan permohonan hak sesuai dengan kedudukan subjek yang bersangkutan, misalnya dnegan hak pakai.

Jika ahli waris HGB aadalah orang yang memenuhi syarat dan bersama-sama dengan orang yang tidak memenuhi syarat, maka dalam waktu satu tahun bagi yang tidak memenuhi syarat harus memindahkan atau melepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2005) hlm.134.

Apabila dalam waktu tersebut pemilikan pihak yang tidak memenuhi syarat tidak diakhiri bukan hanya bagiannya yang dihapus, tetapi seluruh hak atas tanah juga menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh:¹⁷

- a) HGB milik bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat.
- b) Apabila HGB tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai HGB. Keadaan ini bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria.

b. Objek Hak Guna Bangunan

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (objek Hak Guna Bangunan), yaitu:

- 1) Tanah negara
- 2) Tanah pengelola
- 3) Tanah hak milik

Maka berdasarkan objeknya, Hak guna Bangunan dapat terjadi:¹⁸

- 1) Hak guna bangunan atas tanah negara terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk (pasal 22 ayat (1) PP 40/1996).

¹⁷ M. Arba, *Hukum*, hlm.111-112.

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, hlm.134.

- 2) Hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang berwenang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan (pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah 40/ 1996).
- 3) Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Pemberian hak guna bangunan harus didaftar. Jika hak guna bangunan yang diberikan berdasar suatu surat keputusan, demikian juga dengan hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan, maka hak guna bangunan tersebut, lahir setelah didaftarkan. Sebagaimana halnya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan dapat diperpanjang dan diperbaharui.¹⁹

3. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadinya hak guna bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat

dijelaskan sebagai berikut:²⁰

a. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara

Hak guna bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan pasal 4, pasal 8, dan pasal 11 Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 1 tahun 2011. Prosedur terjadinya hak guna

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, hlm.134.

²⁰ Urip santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm

bangunan ini diatur dalam pasal 32 sampai 48 Peraturan Menteri Agraria/ kepala BPN No. 9 tahun 1999.

Hak guna bangunan terjadi sejak keputusan pemberian hak guna bangunan tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat (pasal 22 dan 23 PP No. 40 tahun 1996).

b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak guna bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang terbit berdasarkan pasal 4 Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 1 tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No.9 tahun 1999.

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak guna bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.²¹

4. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Di dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah 40/1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan

² Urip santoso, *Hukum*, hlm 111.

mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya. Kewajiban-kewajiban pemegang hak guna bangunan menurut ketentuan pasal 33 Peraturan Pemerintah 40/1996 yaitu:²²

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelola atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.

Selain kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang HGB tersebut, maka salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang HGB apabila tanah negara yang dijadikan objek tidak diperpanjang atau diperbarui lagi adalah menyerahkan tanah negara kepada pemegang

²² Isnawati Septianingsih, 'Hak Guna Bangunan pada Ap artemen,' *Skripsi* (Surakarta: Fakultas Hukum, t.t).

pengelolaan tersebut dalam keadaan kosong, dengan membongkar bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut sesuai pasal 37 ayat (1).

Ketentuan yang tercantum dalam pasal 37 ayat (1) ini memberikan kesempatan kepada yang menguasai atau memiliki Hak Guna Bangunan untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang terdapat di atas Hak Guna Bangunan tersebut. Ini sebagai wujud dari hak kesadaran orang yang menguasai Hak Guna Bangunan tersebut.²³

Bagi pemegang hak guna bangunan yang letak tanahnya mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, yang bersangkutan juga wajib untuk membeikan jalan ke luar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.²⁴

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan sama dengan Hak Guna Usaha walau termasuk dalam kategori hak primer, tetapi memiliki jangka waktu sebagai akhir pemilik hak atau masa hapusnya hak tersebut.²⁵

Berdasarkan pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan Hak

Guna Bangunan dapat hapus karena hal-hal berikut ini:

- a. Berakhirnya jangka waktunya yang ditetapkan.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau pemegang hak pengelolaan hak milik sebelum waktunya berakhir.

²³ Supriadi, *Hukum*, hlm. 117.

²⁴ Wibowo Tunardi, "Hak Guna Bangunan" <https://www.jurnalhukum.com/>, Diakses pada 28 Maret 2020, 17.05 WIB.

²⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, hlm.118.

- c. Dilepas secara sukarela oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang nomor 20 tahun 1961.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan pasal 36 ayat (2), yaitu dimana pemegangnya tidak memenuhi syarat dan dalam waktu satu tahun tidak mengakhiri penguasaan Hak Guna Bangunan.²⁶

Selanjutnya hapusnya Hak Guna Bangunan diatur lebih lanjut dalam pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

- a. Hak Guna Bangunan hapus karena:
 - 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian aau perpanjangannya dalam perjanjiannya.
 - 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenag pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a) Tidak dipenuhinya kewajibn-kewajiban pemegang hak, dan dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, pasal 31, dan pasal 32.
 - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara

²⁶ M. Arba, *Hukum*, hlm.116.

pemegang hak HGB dan Hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan.

- c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan undnag-undang nomor 20 tahun 1961.
- 5) Ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah.
- 7) Karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan (ketentuan pasal 20 ayat(2)).

Dengan hapusnya HGB tersebut maka akan timbul kewajiban oleh pemegang haknya yang dinyatakan dalam pasal 37 PP Nomor 40 tahun 1996, yaitu:

- a. Apabila HGB atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya.
- b. Dalam hal bangunan dan benda-benda yang di atas tanah bekas HGB masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- c. Pembongkaran bangunan dan benda yang ada di atas tanah bekas HGB dilaksanakan atas biaya bekas pemegang HGB.

d. Jika pemegang HGB lalai dalam memenuhi kewajiban untuk membongkar bangunan, hal itu maka akan dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang HGB.²⁷

6. Hak Guna Bangunan Atas Apartemen

Banyak yang mempertanyakan bagaimana status kepemilikan tanahatas apartemen, apakah Hak guna Bangunan (HGB) atau Sertifikat Hak Milik (SHM)? Pertanyaan itu sangat wajar karena untuk memiliki satuan unit apartemen konsumen harus mengeluarkan uang ratusan juta bahkan miliaran rupiah.²⁸

Pembangunan hunian vertikal seperti apartemen ataupun rumah susun biasanya dilakukan oleh badan hukum berstatus Perseron terbatas (PT). Setelah proses pembebasan tanah dengan jangka waktu , perusahaan mendapatkan hak dari pemerintah ats kepemilikan tanahnya dengan status Hak Guna Bangunan.

Dalam pembebasan tanah biasanya juga ada kasus dimana status tanah tersebut milik negara yang kemudian diserahkan pengelolaannya kepada pihak swasta. Tanah dari kategori demikian berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) yang berasal dari Hak Pengelolaan Lahan (HPL), atau sering disebut HHGB di atas HPL. Dalam pasal 7 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun / Apartemen dijelaskan HPL

²⁷ Rudi Indrajaya dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Perubahan Status* (Bandung: Nuansa Aulia, 2019), hlm.31-33.

²⁸ Isnawati Septianingsih, 'Hak Guna' *Skripsi*.

adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya.²⁹



²⁹ Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda* (Bandung: CV Nuansa Indah, 2009), Hlm.86.

BAB III KONSEP *MAŞLAĦAH MURSALAH*

A. Pengertian *Maşlahah Mursalah*

Sebelum menjelaskan arti *maşlahah mursalah*, terlebih dahulu perlu dibahas tentang *maşlahah*, karena *maşlahah mursalah* itu merupakan salah satu bentuk dari *maşlahah*. *Maşlahah* (مصلحة) bersal dari kata *ṣalaḥa* (صلاح) dengan penambahan “alif” di awalnya yang secara arti kata berarti “baik” lawan dari kata “buruk” atau “rusak”. Ia adalah mashdar dengan arti kata *ṣalāh* (صلاح) yaitu “manfaat” atau “terlepas dari padanya kerusakan”.¹

Salah satu metode yang dikembangkan ulama Ushul Fiqh dalam mengistinbathkan hukum islam dari *nash* adalah *maşlahah mursalah*. Penggunaan *maşlahah mursalah* sebagai hujjah didasarkan pada pandangan tentang adanya *illat* dalam suatu hukum. Sebelum membahas lebih jauh tentang konsep *maşlahah mursalah* sebagai salah satu metode mengistinbathkan hukum, terlebih dahulu dibahas hakikat *maşlahah mursalah* itu sendiri.

Menurut bahasa, *maşlahah* berarti manfaat dan kebaikan sedangkan *mursalah* berarti terlepas. Menurut istilah, *maşlahah mursalah* ialah kemaslahatan yang tidak ditetapkan oleh syara' dalam penetapan hukum dan tidak ada dalil yang menyuruh mengambil atau menolaknya. Pada hakekatnya, *maşlahah* mempunyai dua sisi, yaitu sisi positif (*ijabi*) dan sisi negatif (*salabi*). Sisi positif berupa merealisasikan kebaikan (*ijād al*

¹Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2* (Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 2001), hlm.323.

manfa'ah), sedangkan sisi negatifnya berupa menolak kerusakan atau bahaya (*dafā' al mafsadah*).²

Semua masalah dikembalikan kepada pemelihara tujuan syariat. Sedangkan standar diketahuinya apakah sesuatu itu masalah adlah dengan al-Qur'an, as-Sunnah, dan ijma, bukan dengan selain dari ushul ini. Akan tetapi, ia tidak dinamakan qiyas, tetapi dinamakan *maṣlaḥah mursalah*. Karena qiyasadlah dari asal tertentu. Adapun keberadaan makna-makna ini sebagai tujuan aadalah berdasarkan tidak hanya dengan satu dalil, bahkan dengan dalil yang sangat banyak dan tidak terbatas seperti al-Qur'an, as-Sunnah dan perbandingan berbagai kondisi. Itulah yang dinamakan dengan *maṣlaḥah mursalah*.³

Dalam mengartikan *maṣlaḥah* secara definitif terdapat perbedaan perbedaan dikalangan ulama yang kalau dianalisa ternyata hakikatnya aadalah sama, antara lain:

1. Al-Ghazali menjelaskan bahwa menurut asalnya *maṣlaḥah* itu berarti sesuatu yang mendatangkan manfaat (keuntungan) dan menjauhkan madharat (kerusakan), namun hakikat dari *maṣlaḥah* aadalah:

المُحَافَظَةُ عَلَى مَقْصُودِ الشَّرْعِ

“Memelihara tujuan syara” (dalam menetapkan hukum)”).

Sedangkan tujuan syara' dalam menetapkan hukum itu ada lima, yaitu :

² Suwarjin, *Ushul Fiqh* (Depok: Teras, 2012), hlm. 138.

³ Yusuf Al-Qardhawi, *Fiqh Praktis Bagi Kehidupan Modern* (Jakarta: Gema Insani Press, 2002), hlm. 75

- a. Memelihara agama
 - b. Memelihara jiwa
 - c. Memelihara akal
 - d. Memelihara keturunan
 - e. Memelihara harta
2. Al-Syatibi mengartikan *maṣlaḥah* itu dari dua pandangan, yaitu dari segi terjadinya *maṣlaḥah* dalam kenyataan dan dari segi tergantungnya tuntutan syara' kepada *maṣlaḥah*.

- a. Dari segi terjadinya *maṣlaḥah* dalam kenyataan, berarti:

مَا يَرْجِعُ إِلَى قِيَامِ حَيَاةِ الْإِنْسَانِ وَتَمَامِ عَيْشَتِهِ وَنَيْلِهِ مَا تَقْتَضِيهِ أَوْ صَافُهُ الشَّهَوَاتِيَّةِ
عَلَى الْإِطْلَاقِ

“Sesuatu yang kembali kepada tegaknya kehidupan manusia, sempurna hidupnya, tercapai apa yang dikehendaki oleh sifat sahwati dan aklinya secara mutlak”

- b. Dari segi tergantungnya tuntutan syara' kepada *maṣlaḥah*, yaitu kemaslahatan yang merupakan tujuan dari penetapan huku syara'. Untuk menghasilkannya Allah menuntut manusia untuk berbuat.⁴

Maṣlaḥah is one of the objectives for the creation of maqosyid Syariah, where *maṣlaḥah* prioritize the needs of the public and its effects, and also cannot be separated in the attention to restrictions that are not sharia complian.⁵

⁴ Amir Syarifuddin, *Ushul*, hlm.324-325.

⁵ Elvan Syahputra, 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, www.questjournals.org, hlm.67.

B. Syarat-syarat *Maṣlaḥah Mursalah*

Ulama-ulama yang mengambil *maṣlaḥah mursalah* sebagai sumber hukum terutama untuk ulama Madzhab Maliki tidak sewenang-wenang menganggap setiap sesuatu itu sebagai *maṣlaḥah mursalah*. Bahkan mereka telah meletakkan beberapa syarat dalam mengambil *maṣlaḥah mursalah* sebagai sumber hukum agar tidak terjadi penetapan hukum yang berdasarkan nafsu.

Untuk menjadikan *maṣlaḥah mursalah* sebagai sumber hukum. Harus memenuhi tiga syarat, antara lain:⁶

1. Kemaslahatan itu tidak bertentangan dengan dasar-dasar yang telah digariskan oleh nash atau ijma', dengan kata lain bahwa kemaslahatan tersebut sesuai dengan tujuan-tujuan syariat, dan bukan termasuk kemaslahatan *gharib*, kendati tidak ada dalil yang secara spesifik mengukuhkannya.
2. Maslahat tersebut harus bersifat maslahat *haqiqi* bukan bersifat *wahmi* saja, artinya membina hukum berdasarkan kemaslahatan itu haruslah benar-benar dapat membawa kemanfaatan dan menolak kemadaramatan.
3. Tujuan maslahat dijadikan sumber hukum ialah untuk menjaga hal-hal yang *dharuri* atau untuk menghindari kesempitan dalam menjalankan syariat.

⁶ Amrullah Hayatudin, *Ushul Fiqh Jalan Tengah Memahami Hukum Islam* (Jakarta: Amzah, 2019), hlm. 85-86.

4. Maslahat yang menjadi acuan penetapan hukum haruslah bersifat universal, maksudnya adalah bukan untuk kepentingan individu atau kelompok tertentu.
5. Kemaslahatan itu bersifat general bukan personal. Oleh sebab itu harus dapat dimanfaatkan banyak orang atau dapat menolak kemudaratan yang menimpa kepada orang banyak.

Adapun dasar penggunaan dalil maslahat untuk pemeliharaan sesuatu yang mendesak adalah kaidah yang mengatakan bahwa “sesuatu yang tidak sempurna kewajiban kecuali dengannya, maka ia dihukumi wajib”. Jadi, ia adalah sarana (*wasā'il*) bukan tujuan (*maqāṣid*).

Adapun dasar penggunaan dalil maslahat untuk menghilangkan kesulitan adalah dimungkinkan ada hubungan dengan yang mendesak dan mungkin merupakan kebutuhan, yang maksudnya adalah untuk meringankan dan memudahkan. Dengan demikian, tidaklah merupakan keharusan beberapa persyaratan yang ditentukan diatas terlaksana, karena kemaslahatan adakalanya bersifat mendesak dan ada yang sekedar kebutuhan untuk meringankan manusia dan menghilangkan kesusahan dan kesulitan.⁷

C. Bentuk Kemaslahatan

Kemaslahatan memiliki dua bentuk, yaitu:

1. Mewujudkan manfaat, kebaikan dan kesenangan untuk manusia yang di sebut جلب المنافع (membawa manfaat). Kebaikan dan kesenangan itu ada yang langsung dirasakan oleh yang melakukan saat melakukan perbuatan

⁷ Yusuf Al-Qardhawi, *Fiqh Praktis*, hlm.77-78.

ang disuruh itu. Ada juga yang dirasakannya kemudian hari, sedangkan pada waktu pelaksanaannya tidak dirasakan sebagai suatu kenikmatan tetapi justru ketidakenakan.

2. Menghindari umat manusia dari kerusakan dan keburukan yang disebut *درا المفاسد* (menolak kerusakan). Kerusakan dan keburukan itu ada yang langsung dirasakannya setelah melakukan perbuatan yang dilarang, ada juga yang merasakan pada waktu perbuatan, diraskannya sebagai suatu yang menyenangkan tetapi setelah itu dirasakan kerusakan dan keburukan.

Adapun yang dijadikan tolak ukur untuk menentukan baik buruknya (manfaat dan mafsadatnya) sesuatu yang dilakukan dan yang menjadi dasar bagi kehidupan manusia. Tuntutan kebutuhan manusia itu bertingkat-tingkat. Secara berurutan, peringkat kebutuhan manusia itu ada 3 yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier.⁸

D. Pembagian *Maṣlahah Mursalah*

Dari segi pandangan syara' pandangan *Maṣlahah* dibagi menjadi tiga, yaitu:

1. *Maṣlahah Mu'tabarah*, yaitu kemaslahatan yang didukung oleh Syari' (Allah) dan dijadikan dasar dalam penetapan hukum. Misalnya kewajiban puasa pada bulan Ramadhan mengandung kemaslahatan bagi manusia,

⁸ Amir Syarifuddin, *Ushul*, hlm.208.

yaitu unruk mendidik jasmani dan rohaninya agar manusia sehat jasmani maupun rohani.

2. *Maṣlahah Mulgah*, yaitu kemaslahatan yang ditolak oleh Syari' (Allah), dan Syari' menetapkan kemaslahatan lain selain itu. Misalnya kemaslahatan perempuan menjadi imam bagi laki-laki yang bertentangan dengan kemaslahatan yang ditetapkan Syari' yaitu pelarangan perempuan jadi imam laki-laki.
3. *Maṣlahah Mursalah*, yaitu kemaslahatan yang belum diakomodir dalam nash dan ijma', serta tidak ditemukan nash atau ijma' yang melarang atau memerintahkan mengambilnya. Kemaslahatan ini dilepaskan (dibiarkan) oleh Syari' dan diserahkan kepada manusia untuk mengambil atau tidak mengambilnya. Jika kemaslahatan itu diambil oleh manusia, maka akan mendatangkan kebaikan bagi mereka, jika tidak diambil juga tidak akan mendatangkan dosa. Misalnya memiliki satuan rumah bagi warga Indonesai pengendara.⁹

Maṣlahah mursalah disebut juga *istislah*, dalam penggunaannya ada tiga tingkatan yang harus kita ketahui, yaitu:

1. *Maṣlahah Darūriyyah* (الضرورية)

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

⁹ Suwarjin, *Ushul Fiqh*, hlm.141-142.

keturunan, dan kelima, memelihara harta. Kelima kemaslahatan ini, disebut dengan *al-mashalih al-khamsah*

Untuk itu Segala sesuatu yang harus ada untuk tegaknya kehidupan manusia, duniyah maupun duniawiyah, dengan artian bahwa apabila *maṣlahah* ini tidak terwujud maka rusaklah kehidupan manusia di dunia.

2. *Maṣlahah Ḥājiyyah* (الحَاجِيَّة)

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.¹⁰

Tujuan dari *maṣlahah* ini dilihat dari segi penetapan hukumnya dikelompokkan pada tiga kelompok, antara lain:

a. Hal yang disuruh syara' melakukannya untuk dapat melaksanakan kewajiban syara' secara baik, hal ini disebut *muqaddimah wājib*

مقدمة واجب

b. Hal yang dilarang syara' melakukannya untuk menghindarkan secara tidak langsung pelanggaran pada salah satu unsur *ḍarūriyyah*.

¹⁰ Abdul Wahab Kholaf, *Ilmu Ushulil*, hlm.85.

- c. Segala bentuk kemudahan yang termasuk hukum kemudahan yang memberi kelapangan dalam kehidupan manusia.¹¹

3. *Maṣlahah Taḥsiniyyah* (التحسينية)

Mempergunakan segala yang layak dan pantas dibenarkan oleh adat dan kebiasaan yang baik, dan semuanya dicakup oleh *mahāsinul akhlāq*, dalam rangka memelihara sopan santun dan tata krama dalam kehidupan.¹² Dapat juga diartikan kemaslahatan yang bersifat pelengkap, berupa keleluasaan melengkapi kemaslahatan sebelumnya.¹³

Sementara itu, jika dilihat dari kandungan *maṣlahah*, maka ia dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. *Maṣlahah al-‘āmmah* yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum itu tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tapi bisa saja untuk kepentingan mayoritas umat.
- b. *Maṣlahah al-khāshshah*, yaitu kemaslahatan pribadi. Tapi ini sangat jarang sekali, seperti kemaslahatan yang berkaitan dengan pemutusan hubungan perkawinan seseorang yang dinyatakan hilang.

Sedangkan jika dilihat dari segi berubah atau tidaknya *maṣlahah*, maka ia dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. *Maṣlahah al-Tsubitsh*, yaitu kemaslahatan yang bersifat tetap, tidak berubah sampai akhir zaman.

¹ Amir Syarifuddin, *Ushul*, hlm. 213-213.

² Amrullah Hayatudin, *Ushul Fiqh*, hlm.83-85.

³ Abdul Wahab Kholaf, *Ilmu Ushulil*, hlm.85.

- b. *Maṣlahah al-Mutaghayyirah*, yaitu kemaslahatan yang berubah-ubah sesuai dengan perubahan tempat, waktu, dan subjek hukum. Kemaslahatan ini berkaitan dengan permasalahan adat kebiasaan.¹⁴

E. Kehujjahan *Maṣlahah Mursalah*

Dalam penetapan *maṣlahah mursalah* tidak ada nash yang memerintahkan atau melarang perwujudan kemaslahatan yang terkandung didalamnya maka para ulama berbeda pendapat mengenai kebolehan penggunaannya sebagai dalil syara'. Sebagian mereka menerima dan sebagian lain menolaknya. Jumhur ulama yang menerima sebagai dalil syara' karena beberapa alasan, antara lain:

1. Kemaslahatan manusia itu terus berkembang dan bertambah mengikuti perkembangan kebutuhan manusia. Seandainya kemaslahatan-kemaslahatan yang sedang berkembang itu tidak diperhatikan, dan yang diperhatikan hanyalah kemaslahatan yang ada nashnya saja, maka banyak kemaslahatan manusia yang terdapat di beberapa daerah dan pada masa yang berbeda akan mengalami kekosongan hukum dan syariat sendiri tidak dapat mengikuti perkembangan kemaslahatan manusia. Padahal tujuan syariat adalah untuk mewujudkan kemaslahatan manusia di setiap tempat dan masa.
2. Berdasarkan penelitian hukum-hukum, putusan-putusan, dan peraturan-peraturan yang di produksi oleh para sahabat, tabi'in dan mujtahidin adalah untuk mewujudkan kemaslahatan bersama.¹⁵

⁴ Muksana Pasaribu, "Maslahat Dan Perkembangannya Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam", *Jurnal Justia*, Vol.1, No. 04, Desember 2014, hlm. 355.

Adapun menurut sebagian jumhur ulama *maṣlaḥah mursalah* tidak dapat dijadikan dalil/hujjah. Mereka mengemukakan beberapa pendapatnya, antara lain:

1. Allah telah mensyari'atkan untuk para hambanya hukum-hukum yang memenuhi tuntutan kemaslahatan mereka. Ia tidak melupakan dan tidak meninggalkan satu kemaslahatan pun tanpa mengundangkannya. Berpedoman pada *maṣlaḥah mursalah* berarti menganggap Allah meninggalkan sebagian kemaslahatan hamba-Nya dan ini bertentangan dengan nash.
2. *Maṣlaḥah mursalah* itu berada diantara *maṣlaḥah mutabarah* dan *maṣlaḥah mulgah*, dimana menyamakannya dengan *maṣlaḥah mutabarah* belum tentu lebih sesuai dari pada menyamakannya dengan *maṣlaḥah mulgah*, karenanya tidak pantas dijadikan hujjah.
3. Berhujjah dengan *maṣlaḥah mursalah* dapat mendorong orang-orang tidak berilmu untuk membuat hukum berdasarkan hawa nafsu dan membela kepentingan kepuasan.¹⁶

IAIN PURWOKERTO

⁵ Amrullah Hayatudin, *Ushul Fiqh*, hlm.86-87.

⁶ Suwarjin, *Ushul Fiqh*, hlm.139.

BAB IV
ANALISIS HAK GUNA BANGUNAN APARTEMEN DI ATAS TANAH
NEGARA DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA PASAL 35
PERSPEKTIF *MASLAHAH MURSALAH*

A. Analisis Dampak Positif dan Negatif Pembangunan Apartemen di atas Tanah Negara dilihat dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 35

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. Namun dalam hal ini terdapat dampak negatif yaitu keterbatasan tanah sebagai tempat bangunan berdiri kemudian menjadi masalah terhadap pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, karena semakin banyak bangunan yang didirikan, semakin banyak tanah yang dibutuhkan sebagai wadah tempat bangunan tersebut didirikan, kurangnya tempat tinggal karena kebanyakan lahan yang ada telah dijadikan pembuatan apartemen seperti yang dikutip dalam berita tirto.id¹ yang menyatakan bahwa agung podomoro group memiliki 43 dari 234 apartemen dan rumah susun yang terbesar di Jakarta, data lain juga menyampaikan bahwa apartemen di Jakarta sudah mencapai 59.375 unit hingga akhir 2019.²

Selain memiliki dampak negatif, pembangunan apartemen jika didirikan di atas tanah Negara juga mempunyai dampak positif bagi

¹ Reja Hidayat, "Bom Waktu Kasus Apartemen di Jakarta Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara," <http://tirto.id>, Diakses pada 20 Juli 2020, 13.23 WIB.

² Anonim, "Panduan Investasi Apartemen," <http://jendela360.com>, Diakses pada 20 Juli 2020, 14.11 WIB

pemasokan keuangan Negara, seperti yang dikutip dari kompas.com³ bahwa pendapatan Negara dari apartemen mencapai 29,1 triliun. Di dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah 40/1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya. Kewajiban-kewajiban pemegang hak guna bangunan menurut ketentuan pasal 33 Peraturan Pemerintah 40/1996 yaitu:⁴

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelola atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis.
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis kepada kepala kantor pertanahan.

Maslahat yang menjadi acuan yang digunakan untuk penetapan hukum haruslah bersifat universal atau menyeluruh bagi semua pihak yang

³ Rosiana Harynti, "LMAN Kelola Aset Negara Senilai 29,1 Triliun, <http://kompas.com>, Diakses pada 28 Juni 2020, 14.44 WIB.

⁴ M. Arba, *Hukum*, hlm.116.

bersangkutan terutama warga Indonesia, hal ini yang di maksud adalah tidak hanya untuk kepentingan individu atau kelompok tertentu saja, hal ini seharusnya menjadi gambaran untuk pemerintah cara mensejahterakan rakyat Indonesia terutama dalam pemenuhan sandang pangan dan papan, karena memiliki tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat merupakan hak dasar seluruh warga Indonesia tanpa terkecuali, tanpa adanya diskriminasi dari pihak manapun.⁵

B. Analisis Peran Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap Hak Guna Bangunan diatas Tanah Negara Perspektif *Maṣlahah Mursalah*

1. Maṣlahah Darūriyyah

Disebut dalam Pasal 28H ayat (1) UUD Tahun 1945 memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat, adalah merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia, dalam upaya untuk mensejahterakan rakyatnya, terutama dalam pemenuhan kebutuhan pokok atau kebutuhan sandang, pangan dan papan, sehingga masyarakat mampu memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, di seluruh wilayah Indonesia. Dalam hal ini sesuai dengan 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.

⁵ Yusuf Al-Qardhawi, *Fiqh Praktis*, hlm.77-78.

Ada lima hal yang harus ada dalam manusia sebagai ciri atau kelengkapan hidup manusia, antara lain:

a. Menjaga Agama

Dalam konteks ini Hak Guna Bnagunan apartemen di atas tanah Negara tidak berdampak pada harmoninya keragaman dan keagamaan masyarakat. Buktinya para penghuni apartemen sangat sulit mengenal dekat antar sesama. Individualisme menjadi semangat pragmatis warga apartemen. Dalam kehidupan beragama, mayoritas yang sanggup mengakses aadalah china yang notabennya beragama katolik. Seandainya kondisi semacam ini diperpanjang hingga 50 tahun/ hal itu setara dengan 1 dekade seperti yang tertera dalam Undang-undnag pokok Agraria Pasal 35, maka keterpurukan ini jelas-jelas di pelihara.

b. Menjaga Jiwa

Kepemilikan hak guna bangunan apartemen tidaklah mempengaruhi jiwa warga negara Indonesia, bangsa dan korporasi, karena tidak menimbulkan dampak negatif bagi kepribadian jiwa warga negara Indonesia maupun warga negara asing.

c. Menjaga Akal

Menjaga akal yang dimaksud dalam kepemilikan hak guna bangunan apartemen ini aadalah untuk konteks pendidikan, dalam ruang lingkup pendidikan tidaklah berpengaruh signifikan terhadap hak guna bangunan karena dalam pendirian apartemen sangat terfokus

dengan tempat tinggal untuk konsumen apartemen. Dan seandainya kondisi semacam ini diperpanjang hingga 50 tahun/ setara dengan 1 generasi seperti yang tertera dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 35, maka keterpurukan dalam konteks pendidikan jelas-jelas terpelihara.

d. Menjaga Harta

Dalam kepemilikan hak guna bangunan apartemen sangatlah mempengaruhi pada sumber daya alam di daerah sekitar karena banyaknya masyarakat dirugikan seperti yang dikutip dalam berita detiknews yang menyatakan bahwa pembangunan apartemen Granddharma Husada membawa dampak bagi warga sekitar, rumah warga mengalami kerusakan bahkan ada warga yang pindah rumah karena dampak tersebut dan banyak puluhan rumah yang rusak, kerusakan pada umumnya adalah retak retak pada tembok rumah serta sistem perairan sekitar dikarenakan banyaknya limbah padat maupun cair yang mencemari lingkungan sekitar,⁶

Untuk Negara ada sedikit keuntungan karena dengan pembangunan apartemen Negara bisa meraup keuntungan dengan adanya biaya sewa lahan, hal ini terbukti seperti yang dikutip dari kompas.com⁷ bahwa pendapatan Negara dari apartemen mencapai 29,1 triliun. Dan untuk korporasi jelas lebih menguntungkan

⁶ Imam Wahyudiyanta, pembangunan Apartemendi Surabaya dikeluhkan Rusak Rumah Warga” <http://detik.com>, diakses pada 20 Juli 2020, 08.53 WIB.

⁷ Rosiana Harynti, “LMAN Kelola Aset Negara Senilai 29,1 Triliun, <http://kompas.com>, Diakses pada 28 Juni 2020, 14.44 WIB.

dikarenakan banyaknya konsumen apartement yang membayar sewa kepada kepemilikan hak guna bangunan apartemen yang kebanyakan dimiliki oleh warga negara asing, dibuktikan dengan besarnya presentase kepemilikan warga negara cina yaitu dengan prosentase 60% dimiliki oleh warga china dan 30% dimiliki oleh warga Indonesia.⁸

e. Menjaga Keturunan

Untuk kepemilikahn hak guna bangunan memiliki tenggang waktu tertentu seperti yang tertera dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35 yang menjelaskan 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 dan hanya dapat di perpanjang lagi selama 20 tahun. Dalam hal ini hanya satu generasi dan keturunan kemungkinan tidak dapat memperpanjang secara turun temurun. Dalam konteks ini, maka jelas bahwa hak guna bangunan tidak berdampak pada kelangsungan generasi secara memadai.

2. *Maṣlahah Ḥājiyyah*

Hak guna bangunan diatas tanah negara Disamping sebagai tempat bernaung, tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa dalam kerangka

⁸ Renni Susilawati, "30 Persen Unit Apartemen Crown Group Dimiliki Orang Indonesia" <https://beritajatim.com/>, Diakses pada 12 November 2019, 12.49 WIB.

upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, selain itu mengurangi angka kemiskinan bagi warga negara Indonesia sehingga meningkatkan harkat dan martabat bangsa di kaca dunia, sehingga bangsa Indonesia menjadi bangsa lebih maju dan berkompeten dalam memanfaatkan sumberdaya yang dimiliki untuk mensejahterakan masyarakatnya.

Untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi warga negara di sekitar bangunan apartement yang tingkat derajat hidup menengah kebawah tidaklah berdampak signifikan hal ini karena warga negara tidaklah mendapatkan keuntungan dalam pemenuhan kebutuhan, dibuktikan hanya 30% HGB yang dimiliki oleh warga Indonesia ituupun hanya warga yang bergolongan menengah ke atas.

Disisi lain Bangsa Indonesia khususnya pemerintah memiliki keuntungan dalam pemenuhan kebutuhan karena mendapatkan perolehan pembayaran pajak sehingga kebutuhan pemerintah dapat cukup terpenuhi dari pasokan pembayaran tersebut yang diberikan oleh pihak pemilik hak guna bangunan apartement kepada pemerintah

Pemenuhan kebutuhan untuk korporasi sangatlah berdampak signifikan hal ini karena biaya sewa yang diberikan dari konsumen kepada pemilik hak guna bangunan tiap tahunnya, sehingga mampu memenuhi kebutuhan korporasi

3. *Maṣlahah Tahsīniyyah*

a. *Maṣlahah al-‘ammah*

Dari penjelasan terdahulu terlihat Kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan banyak orang pernyataan ini berbanding terbalik dengan kondisi dilapangan yang dibuktikan dengan tidak semua warga negara Indonesia bisa memiliki hak guna bangunan apartemen bahkan kepemilikan hak guna bangunan apartemen hanya dimiliki oleh golongan tertentu atau individu tertentu saja.

b. *Maṣlahah al-khashshah*

Maṣlahah al-khashshah yaitu kemaslahatan pribadi. Penerapan HGB untuk pembangunan apartemen di Indonesia seperti yang juga di jelaskan dalam kajian terdahulu masih cenderung merugikan masyarakat, terbukti dengan besarnya presentase kepemilikan warga negara cina yaitu dengan prosentase 60% dimiliki oleh warga china dan 30% dimiliki oleh warga Indonesia.⁹ Hal tersebut membuktikan bahwa ada ketidakadilan bagi warga lokal karena hanya mengakomodir orang asing. Pernyataan tersebut sangat berbanding terbalik dengan UUPA pasal 21 ayat 1 yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki hak milik.

Berdasarkan penjabaran diatas maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal ini masalah untuk memakmurkan warga negara Indonesia belum terpenuhi secara baik, oleh karenanya perlu sistem paratura

⁹ Renni Susilawati, “30 Persen Unit Apartemen Crown Group Dimiliki Orang Indonesia” <https://beritajatim.com/>, Diakses pada 12 November 2019, 12.49 WIB.

undang-undang yang lebih baik, sehingga menimbulkan kemaslahatan memakmurkan warga negara Indonesia. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat baik warga asing pemilik modal dan warga Indonesia.

Hal ini sesuai dengan 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 bahwa memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia. Dan diatur pula dalam dalam pasal 33 ayat (3) yang menentukan : “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat.”¹⁰ Ketentuan tersebut dimaksudkan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan kesejahteraan umum.

IAIN PURWOKERTO

¹⁰ M. Arba, *Hukum*, hlm.47.

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* tergolong 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. Kusnadiningrat. 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 Gun 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, "Masalah 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