

**TINJAUAN FIKIH AGRARIA MAJELIS TARJIH DAN
TAJDID PP MUHAMMADIYAH TERHADAP BADAN
BANK TANAH DALAM PENGADAAN TANAH DI
INDONESIA MENURUT PP No. 64 TAHUN 2021**

**ACC UNTUK DIAJUKAN
DALAM UJIAN MUNAQSAH**



**M. ROEM SYIBLY
23 MARET 2022**



Oleh:

Muhammad Farhan Ahsani

NIM: 18421070

SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)

Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia

Untuk memenuhi salah satu syarat guna

Memperoleh gelar Sarjana Hukum

YOGYAKARTA

2022

**TINJAUAN FIKIH AGRARIA MAJELIS TARJIH DAN
TAJDID PP MUHAMMADIYAH TERHADAP BADAN
BANK TANAH DALAM PENGADAAN TANAH DI
INDONESIA MENURUT PP No. 64 TAHUN 2021**



Oleh:

Muhammad Farhan Ahsani

NIM: 18421070

Pembimbing:

Dr. M. Roem Sibly, S.Ag, MSI

S K R I P S I

Diajukan kepada Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)

Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia

Untuk memenuhi salah satu syarat guna

Memperoleh gelar Sarjana Hukum

YOGYAKARTA

2022

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Farhan Ahsani
NIM : 18421070
Program Studi : Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : **TINJAUAN FIKIH AGRARIA MAJELIS TARJIH DAN TAJDID
PP MUHAMMADIYAH TERHADAP BADAN BANK TANAH
DALAM PENGADAAN TANAH DI INDONESIA MENURUT PP
No. 64 TAHUN 2021**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiasi atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 25 Mei 2022

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp is yellow and red, featuring the number '10000' and the text 'REPUBLIK INDONESIA' and 'PETERAL TEMPEL'. Below the stamp, the name 'Muhammad Farhan Ahsani' is printed.

Muhammad Farhan Ahsani



PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah yang dilaksanakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 25 Mei 2022
Nama : MUHAMMAD FARHAN AHSANI
Nomor Mahasiswa : 18421070
Judul Skripsi : Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah Terhadap Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ahwal Al-Syakhshiyah pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

TIM PENGUJI:

Ketua
Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA

(.....)

Penguji I
Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag

(.....)

Penguji II
Dr. YUSDANI, M.Ag

(.....)

Pembimbing
Dr. M. Roem Sibly, S.Ag, MSI

(.....)

Yogyakarta, 25 Mei 2022

Dekan,



Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA,

NOTA DINAS

Yogyakarta, 16 Maret 2022 M
13 Sya'ban 1443 H

Hal : Skripsi
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
Di-Yogyakarta

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat Nomor: 1775/Dek/60/DAATI/FIAI/XII/2021 tanggal 27 Desember 2021 M, 23 Jumadil Awal 1443 H atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara:

Nama Mahasiswa : Muhammad Farhan Ahsani
Nomor Mahasiswa : 18421070

Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia

Jurusan/Prodi : Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)

Tahun Akademik : 2021/2022

Judul Skripsi : **TINJAUAN FIKIH AGRARIA MAJELIS TARJIH DAN TAJDID
PP MUHAMMADIYAH TERHADAP BADAN BANK TANAH
DALAM PENGADAAN TANAH DI INDONESIA MENURUT PP
No. 64 TAHUN 2021**

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi Saudara tersebut diatas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian semoga dalam waktu dekat bisa dimunaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing,



Dr. M. Roem Sibly, S.Ag, MSI



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan dibawah ini Dosen Pembimbing Skripsi, menrangkan dengan
sesungguhnya bahwa:

Nama Mahasiswa : Muhammad Farhan Ahsani

Nomor Mahasiswa : 18421070

Judul Skripsi : **TINJAUAN FIKIH AGRARIA MAJELIS TARJH DAN TAJDID
PP MUHAMMADIYAH TERHADAP BADAN BANK TANAH
DALAM PENGADAAN TANAH DI INDONESIA MENURUT PP
No. 64 TAHUN 2021**

Bahwa berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan,
maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada
Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas
Islam Indonesia Yogyakarta.

Dosen Pembimbing Skripsi,



Dr. M. Roem Sibly, S.Ag, MSI

MOTTO

يَا أَيُّهَا النَّاسُ اعْبُدُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ وَالَّذِينَ مِنْ قَبْلِكُمْ لَعَلَّكُمْ تَتَّقُونَ¹

الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ

الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ ۖ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَنْدَادًا وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ²

Wahai manusia! Sembahlah Tuhanmu yang telah menciptakan kamu dan orang-orang yang sebelum kamu, agar kamu bertakwa³. (Dialah) yang menjadikan bumi sebagai hamparan bagimu dan langit sebagai atap, dan Dialah yang menurunkan air (hujan) dari langit, lalu Dia hasilkan dengan (hujan) itu buah-buahan sebagai rezeki untukmu. Karena itu janganlah kamu mengadakan tandingan-tandingan bagi Allah, padahal kamu mengetahui⁴.

¹ Al-Qur'an Surah Al-Baqarah: 21

² Ibid.,: 22

³ Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*, 17 ed. (Yogyakarta: UII Pres, 2017), 21.

⁴ Ibid., 22

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De

ذ	Žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	đ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
هـ	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau

monoftong dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

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

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	a	a
ـِ	Kasrah	i	i
ـُ	Dammah	u	u

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـِـَ	Fathah dan ya	ai	a dan u
ـِـُ	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf,

transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ...إ...آ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
إ...ي	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
و...ؤ	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةَ talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis

terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

TINJAUAN FIKIH AGRARIA MAJELIS TARJIH DAN TAJDID PP MUHAMMADIYAH TERHADAP BADAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN TANAH DI INDONESIA MENURUT PP No. 64 TAHUN 2021

Muhammad Farhan Ahsani
18421070

Tanah merupakan faktor penting dalam stabilitas dan krisis tatanan sosial umat Islam. Islam dan ajarannya yang berkeadilan akan menjadi solusi atas masalah penguasaan dan kepemilikan tanah dan sumber air oleh manusia termasuk di Indonesia. Hal ini karena Indonesia mengalami ketimpangan kepemilikan lahan dan sumber daya agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 menjadikan bank tanah sebagai suatu badan kelembagaan baru dalam upaya pemerintah telah memberikan pengaturan yang jelas tentang pertanahan di Indonesia. Jenis penelitian ini adalah penelitian pustaka. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis normatif yang mana pendekatan ini dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Sumber data penelitian ini berupa sumber data sekunder, yaitu Fikih Agraria karya Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah. Berdasarkan UUPA mengatur tentang dasar hukum pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Menurut hukum Syariah Pemerintah memberikan tanah kepada mereka yang membutuhkannya disebut *al-iqtâ'*. Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021, dijelaskan pada Pasal 18 UUPA yang menjabarkan 2 (dua) komponen penting pengadaan tanah jika negara “terpaksa” untuk memperoleh tanah dari masyarakat, yaitu hak dilakukan semata-mata untuk kepentingan umum dan pemegang hak atas tanah harus di berikan ganti kerugian. Menurut Fikih Agraria terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021, menjelaskan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada rakyat siapa yang membutuhkannya atau kepada orang-orang apa yang layak diberikan bisa dilakukan oleh pemerintah.

Kata Kunci: *Pengadaan Tanah, Peraturan Pemerintah, Fikih Agrar*

ABSTRACT

REVIEW OF AGRARIAN FIQH OF *TARJIH* AND *TAJIDID* COUNCIL OF PP MUHAMMADIYAH ON LAND BANK AGENCY IN LAND PROCUREMENT IN INDONESIA ACCORDING TO PP. 64 OF 2021

Muhammad Farhan Ahsani
18421070

Land is an important factor for the stability and crisis of the Muslim social order. Islam and its just teachings will be the solution to the problem of control and ownership of land and water resources by humans, including in Indonesia. This is by considering that Indonesia experiences inequality in land ownership and agrarian resources. Government Regulation Number 64 of 2021 has made the land bank as a new institution as an effort of the government to provide clear regulations on land in Indonesia. This is a library research using a normative juridical approach based on the main legal material by examining theories, concepts, legal principles and legislation relevant to this research. The data sources of this research included secondary data, i.e. Agrarian Jurisprudence by the *Tarjih* and *Tajdid* Council of PP Muhammadiyah. Based on the UUPA regulating the legal basis for land procurement for development in the public interest, land procurement is an action by the government to take over land for the public interest, based on the consideration of reaching an agreement on the relinquishment of rights and compensation before taking the right to revocation. Based on Sharia law the Government gives land to those who need called as *al-iqtâ'*. Land Procurement in Indonesia according to PP No. 64 of 2021, as explained in Article 18 of the LoGA outlines 2 (two) important components of land procurement in which if the state is "forced" to acquire land from the community, namely rights exercised solely for the public interest and the holder of land rights must be compensated. According to Agrarian Fiqh on Land Procurement in Indonesia according to PP No. 64 of 2021, it is explained that the state can give land to the people who need it or to people what the government deserves to give.

Keywords: *Land Procurement, Government Regulations, Agrarian Fiqh*

June 03, 2022

TRANSLATOR STATEMENT

The information appearing herein has been translated
by a Center for International Language and Cultural Studies of
Islamic University of Indonesia
CILACS UII Jl. DEMANGAN BARU NO 24
YOGYAKARTA, INDONESIA.
Phone/Fax: 0274 540 255

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين و به نستعين على أمور الدنيا و الدين
و الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء و المرسلين سيّدنا محمد و آله
و أصحابه أجمعين

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat-Nya dan Rahmat-Nya sehingga kita masih dapat terus merasakan sehat jasmani dan rohani sampai dengan detik ini. Shalawat beserta salam tidak lupa kita panjatkan ke hadirat nabi besar Muhammad SAW yang telah membawa agama Islam dari zaman kebodohan sampai pada zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan ini.

Rasa syukur yang tak pernah habis selalu hamba panjatkan kepada Allah SWT atas kehendakNya telah memberikan hamba nikmat kekuatan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Dalam proses penyusunan skripsi ini penulis mendapat bantuan, petunjuk dan bimbingan dari berbagai pihak, dan pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

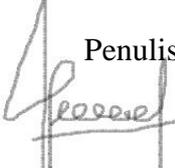
1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. H. Amir Mu'allim. MIS., selaku Ketua jurusan Ahwal Syakhshiyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. M. Roem Sibly, S.Ag., MSI., selaku pembimbing yang telah sabar juga banyak mengajarkan, mendidik dan memberikan motivasi sehingga penulis dengan baik dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Ilmu Agama Islam yang telah mengajarkan ilmunya dengan ikhlas kepada penulis selama belajar di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
6. Segenap pegawai akademik Ahwal al-Syakhshiyah di lingkungan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
7. Kepada Ayah dan Ibu Sebagai kedua orang tua tercinta yang selalu mendo'akan, mengingatkan ibadah, memberi semangat, dan memotivasi anaknya, dan selalu menjadi motivasi utama dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada Fauzul Fajri dan Kakak saya Fina Safinatunnajah yang selalu memberikan kata semangat dan nasehat kepada adiknya yang menjadi pemacu bagi saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Almamater seangkatan Ahwal Syakhshiyah 2018 yang menjadi rekan seperjuangan dalam menyelesaikan studi di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
10. Kawan-kawan di Rumah Kost Putra Bapak Rudi Sulistiawan yang telah banyak memberikan hal-hal positif dan menjadi keluarga kedua bagi saya di Yogyakarta.

Terimakasih banyak sebagai penulis saya ucapkan semoga amal baik mereka diterima di sisi Allah SWT dan semoga selalu mendapat ridhoNya. Aamiin. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik, saran maupun masukan sangat penulis harapkan.

Harapannya semoga skripsi ini dapat mendapat Khazanah keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi penulis sendiri.

Yogyakarta, 15 Maret 2022

Penulis


Muhammad Farhan Ahsani

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
NOTA DINAS	v
PERSETUJUAN PEMBIMBING	vi
MOTTO.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	viii
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT	xvi
KATA PENGANTAR	xvii
DAFTAR ISI	xix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Sistematika Pembahasan	8
BAB II. KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI.....	11
A. Kajian Pustaka.....	11
B. Kerangka Teori.....	15
1. Kepemilikan Tanah dalam Islam.....	15
2. Pengelolaan Tanah dalam Islam.....	17
3. Pendistribusian Tanah dalam Islam.....	18
4. Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah.....	20
BAB III. METODE PENELITIAN.....	24
A. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Pendekatan Penelitian.....	25
3. Sumber Data Penelitian	25
4. Teknik Analisis Data	26
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
A. Hasil penelitian.....	28
1. Tinjauan Umum Terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia.....	28

2.	Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021.....	34
B.	Pembahasan	38
1.	Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021.....	38
2.	Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah Terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021.....	47
BAB V. PENUTUP		56
A.	Kesimpulan.....	56
B.	Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA		59
Curriculum Vitae.....		I



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan kepemilikan tanah merupakan faktor penentu dalam perebutan kekuasaan umat Islam, dan dapat memicu keresahan sosial dalam bentuk pemberontakan politik dan perlawanan rakyat jelata. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam juga menjadi ruang untuk pembangunan, tetapi pada negara Indonesia yang begitu luas ini masih terdapat banyak sekali tanah telantar yang tidak jelas pemanfaatannya. Tanah-tanah telantar tersebut cenderung dimanfaatkan hanya menjadi objek spekulasi.

Oleh karena itu, tanah merupakan faktor penting dalam stabilitas dan krisis tatanan sosial umat Islam. Islam dan ajarannya yang berkeadilan akan menjadi solusi atas masalah penguasaan dan kepemilikan tanah dan sumber air oleh manusia termasuk di Indonesia. Hal ini karena Indonesia mengalami ketimpangan kepemilikan lahan dan sumber daya agraria.

Dalam hal distribusi aset, rasio gini Indonesia lebih besar dibanding rasio gini pendapatan. Selama empat dekade, rasio gini kepemilikan lahan berfluktuasi pada rentang nilai 0,50-0,72. Nilai tersebut berada dalam kategori ketimpangan sedang (0,4 G 0,5) dan tinggi ($G > 0,5$) pada sensus yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS). Data terakhir BPS (2013) menunjukkan indeks rasio gini ketimpangan kepemilikan tanah mencapai 0,68%. Artinya bahwa 1% penduduk Indonesia

menguasai 60% aset negara, dan sebagian besar aset tersebut berupa sumber daya lahan.¹

Selain itu Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) juga mencatat bahwa pada tahun 2020 setidaknya ada 241 konflik agraria akibat aktivitas perampasan dan pengusuran lahan. Konflik tersebut tersebar di 359 dusun/ atau desa melibatkan 135.337 KK di atas lahan seluas 624.272.711 hektar. Jika diakumulasikan dari tahun 2015 hingga 2020 jumlah kejadian luar biasa konflik agraria struktural adalah 2.288. Bagi masyarakat tahun 2020 adalah tahun pendudukan tanah secara besar-besaran. Perampasan tanah secara besar-besaran sepanjang tahun 2020 telah membuat petani, pekerja, nelayan, masyarakat adat, perempuan dan anak-anak di desa dan kota dalam kondisi yang semakin mengenaskan.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 menjadikan bank tanah sebagai suatu badan kelembagaan baru dalam upaya pemerintah telah memberikan pengaturan yang jelas tentang pertanahan di Indonesia. Ditegaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa kekuasaan yang diberikan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ada pada negara, dan buat itu negara harus mengatur untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tujuannya merupakan agar seluruh tanah pada seluruh daerah kedaulatan bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran masyarakat. Lembaga ini jika diimplementasikan guna dapat mengurangi hal keberatan atas nilai ganti rugi tanah atau konsinyasi untuk kepentingan umum yang

¹Rasio Gini Lahan di Indonesia (1973-2013),” *Badan Pusat Statistik (BPS)*, last modified 2018, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/01/25/ketimpangan-kepemilikan-lahan-di-Indonesia> diakses pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 jam 12.10 WIB.

terjadi pada permasalahan tanah di pengadilan. Lalu dengan ada bank tanah akan mewujudkan prinsip efisiensi perampasan tanah untuk kepentingan umum. Diharapkan mampu menghadapi tantangan lingkungan strategis dan menjawab sejumlah permasalahan serta melaksanakan mandat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dan menyampaikan landasan hukum bagi kelembagaan Bank Tanah di Indonesia menjadi salah satu upaya reforma agraria serta peningkatan tata kelola pertanahan dan usaha penciptaan lapangan kerja.

Pasal 125 sampai 135 UU Cipta Kerja mengatur keberadaan bank tanah.² Bank tanah adalah lembaga khusus untuk pengelolaan tanah, melakukan fungsi seperti perencanaan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan, pemanfaatan, dan distribusi. Menurut Himawan Arief Sugoto, Sekretaris Jenderal Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, “...*Bank Tanah hadir sebagai Land Manager...*”³ Land Manager akan bertanggung jawab untuk merumuskan strategi pengelolaan lahan untuk mencapai penggunaan lahan yang optimal. Akan tetapi dalam penelitian ini perlunya kajian teori hukum tanah dalam Islam guna melihat persamaan dan perbedaan Bank Tanah sesuai UU Cipta Kerja terhadap Tinjauan Fikih Agraria terhadap badan bank tanah dalam pengadaan tanah di Indonesia menurut PP No.64 Tahun 2021.

²Suhaiela Bahfein, “Mengenal Bank Tanah Versi UU Cipta Kerja, Apa Fungsi dan Perannya?,” diakses Oktober 6, 2020, <https://properti.kompas.com/read/2020/10/06/105518921/mengenal-bank-tanah-versi-uu-cipta-kerja-apa-fungsi-dan-perannya?page=all> diakses pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 jam 13.00 WIB.

³Vendy Yhulia Susanto, “Pembentukan Bank Tanah Diklaim Mampu Meningkatkan Investasi,” diakses November 18, 2020, <https://nasional.kontan.co.id/news/pembentukan-bank-tanah-diklaim-mampu-meningkatkan-investasi> diakses pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 jam 16.30 WIB.

Konsep bank tanah sebagai penguasa dan pengelola tanah milik negara dinilai dapat menghidupkan kembali peristiwa peralihan tanah yang terjadi pada masa penjajahan Belanda. Pada saat itu, fungsi utama domein *verklaring* adalah sebagai landasan hukum bagi pemerintah Belanda untuk memberikan hak-hak Barat, sehingga memudahkan pemerintah Belanda untuk mengambil alih tanah rakyat berdasarkan bukti-bukti yang sah.

Isi domain *Verklaring* pada hakikatnya adalah semua tanah yang tidak dapat dibuktikan oleh pihak lain menjadi tanah negara. Saat ini Undang-undang Dasar Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 (selanjutnya disebut UUPA) tahun 1960 telah dicabut dan domain *verklaring* telah dihapus dengan jelas, yang merupakan bagian “memutuskan” dari pembukaan. Pada angka 2 huruf a sampai dengan e “...*Domeinverklaring, Algemene Domeinverklaring, Domeinverklaring untuk Sumatera, Domeinverklaring untuk keresidenan Manado, dan Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo...*”⁴ Kemunculan bank tanah, meski berbeda dengan domein *verklaring*, dapat menyebabkan pemerintah mengelola tanah sesuka hati. Menurut pasal 6 UUPA, semua tanah di Indonesia memiliki fungsi sosial, dan pemerintah berhak meminta tanah untuk kepentingan sosial.

Namun, dalam ketentuan UU Ketenagakerjaan, standar dan persyaratan pengadaan dan pengelolaan lahan oleh bank tanah tidak jelas. Jenis dan macam tanah yang dapat dikelola bank tanah juga tidak diatur dalam UU Cipta Kerja.

⁴Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bagian Memutuskan: Angka 2 huruf a sampai e.

Kurangnya kejelasan dapat menjadi celah bagi pemerintah untuk menyalahgunakan kekuasaannya. Pemerintah, melalui bank tanah, berhak mengambil alih tanah masyarakat dengan dalih pengelolaan yang lebih maju. Hal ini tentu menimbulkan kerugian bagi bangsa Indonesia.

Adanya dana tanah dalam UU Cipta Kerja membuat pemerintah curiga akan mencari cara untuk berinvestasi, termasuk mengorbankan kepentingan dan keadilan masyarakat. Menurut Abra Talattof peneliti Institute for Economic and Financial Development (INDEF) “...keberadaan bank tanah telah membuka ruang bagi swasta untuk membeli tanah dengan harga murah...”⁵ Tentu saja jika pihak swasta membeli tanah dengan harga lebih murah itu akan menarik investasi. Jika ada proyek pembangunan nasional yang dilakukan oleh swasta maka tentu negara akan bekerja keras untuk memfasilitasi penciptaan lahan.

Hingga saat ini dengan berlakunya Undang-undang Nomor 2 tentang pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum pada tahun 2012 pengadaan tanah oleh pemerintah telah disertai dengan ganti rugi yang layak dan adil bagi pemilik tanah ojek pemerintah. Pada saat yang sama "Undang-undang Ketenagakerjaan" tidak menetapkan bahwa orang yang memiliki hak untuk mengoperasikan dana tanah akan diberi kompensasi. Celah hukum jenis ini dapat menjadi celah bagi negara untuk merugikan masyarakat. Masyarakat yang dirugikan karena tanahnya dapat diambil alih oleh pemerintah dengan dalih untuk

⁵Jeffry Prabu Prakoso, “Bank Tanah di Omnibus Law, Pengamat: Hati-Hati Dikeruk Keuntungan Oligarki,” diakses November 3, 2020, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20201103/47/1313085/bank-tanah-di-omnibus-law-pengamat-hati-hati-dikeruk-keuntungan-oligarki> diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 09.00 WIB.

kepentingan umum dan tidak jelas apakah kompensasi dapat diperoleh. Di dalam pemerintahan keberadaan bank tanah dapat menyebabkan ketidakadilan ini.

Dalam proses penyelesaian konflik pertanahan secara menyeluruh dan pelaksanaan landreform (Reforma Agraria) untuk mewujudkan hak atas tanah rakyat, petani, masyarakat adat dan komunitas pertanian lainnya di komunitas miskin pedesaan dan perkotaan harus menghadapi tantangan berat. Padahal, ini bukan mesin reforma agraria dan penguatan mekanismenya agar realisasinya semakin terasa di tingkat akar rumput. Sebaliknya, ini adalah mesin pengadaan tanah untuk entitas komersial besar dan investor yang dibangun dengan cepat dan serius melalui pembentukan bank tanah. Parahnya lagi, lembaga baru dalam undang-undang komprehensif dan PP turunannya ini diberi kewenangan yang sangat luas dan kuat, termasuk objek tanah yang terlibat dalam pengelolaan Reforma Agraria.

Di dalam pembentukan lembaga baru bank tanah memasukkan substansi yang ada dalam PP No. 64 Tahun 2021 terutama pada pasal 7 (tujuh) bagian ketiga tentang perolehan tanah sekaligus pasal-pasal bank tanah yang perlu dikaji ulang secara mendalam. Menurut pandangan Konsorsium Pembaruan Agraria pada PP badan bank tanah, bank tanah menganut asas domein *verklaring* (nasionalisasi tanah), menyalahgunakan hak penguasaan negara, membuka pasar tanah, memfasilitasi entitas komersial asing untuk menguasai tanah, dan memperparah ketimpangan, tanah konflik dan pengambilalihan tanah masyarakat.

Tujuan bank tanah adalah untuk mempromosikan perampasan tanah untuk kepentingan investor atas nama pengadaan tanah bertentangan dengan ideologi

kerakyatan dan tujuan reformasi tanah dan menciptakan dualitas, tumpang tindih dan konflik kepentingan dengan Departemen ATR/ BPN tanah subur dan bank tanah dalam pengaturan tanah dan pengambilalihan tanah, bank tanah, korupsi dan kolusi dalam praktik pertanian. Tidak ada hubungan hukum dalam UU Cipta Kerja.⁶

B. Pertanyaan Penelitian

Dengan menggabungkan latar belakang pertanyaan yang diajukan oleh penulis di atas, rumusan masalah yang akan diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021?
2. Bagaimana Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan gambaran di atas maka. penulisan skripsi dengan judul *Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah Terhadap Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021*. Mempunyai tujuan, yaitu:

- a. Untuk menerangkan bagaimana Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021.

⁶Dewi Kartika, "Ancaman Liberalisasi dan Perampasan Tanah Atas Nama Pengadaan Tanah Untuk Investor," *Konsorsium Pembaruan Agraria*, last modified 2021, diakses November 26, 2021, http://kpa.or.id/media/baca2/siaran_pers/230/Hentikan_Pembentukan_Bank_Tanah/ diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 09.15 WIB.

- b. Untuk menjelaskan bagaimana Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021.

2. Manfaat Penelitian

Di samping itu, semoga penulisan skripsi ini dapat berguna sebagai:

- a. Memperkaya khazanah keilmuan intelektualitas di bidang hukum Islam, khususnya mengenai agraria.
- b. Dari segi praktis, diharapkan berguna untuk memberikan informasi kepada segenap pihak yang berkompetensi untuk dijadikan bahan evaluasi terhadap Badan Bank Tanah dengan kaitannya menurut PP No. 64 Tahun 2021.

D. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang baik, penelitian ini dibagi menjadi lima bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang penelitian ini, sistematika pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab *Pertama*, tentang pendahuluan. Bab ini berisi; Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika pembahasan. Bab pertama ini menjadi dasar sekaligus batasan bab-bab berikutnya.

Bab *Kedua*, merupakan bab yang menjelaskan sumber utama yang digunakan sebagai rujukan dalam skripsi ini yang biasa disebut dengan Kajian Pustaka dan Kerangka Teori. Kerangka Teori yang dimaksud berisi; Kepemilikan Tanah dalam Islam, Pengelolaan Tanah dalam Islam, Pendistribusian Tanah dalam Islam, dan Fikih Agraria.

Bab *Ketiga*, menjelaskan terkait cara atau metode yang digunakan dalam penelitian ini. Agar penelitian ini tersusun secara sistematis serta memberikan keterangan yang jelas bagi para pembaca penelitian ini. Antara lain: Pertama, Jenis Penelitian skripsi ini adalah kualitatif (*Deskriptif*); Kedua, Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. yang mana sumber utama berasal dari Fikih Agraria karya Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah. Dan data sekunder sebagai penjelasan pendukung terkait berasal dari Undang-undang dan Peraturan Perundang-undangan; Ketiga, Seleksi Bahan Hukum menggunakan bahan hukum sekunder terdiri dari Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020, Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021, bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku hukum dan jurnal-jurnal hukum, dan bahan tersier terdiri dari kamus bahasa Arab dan Kamus bahasa Indonesia. Teknik Analisis Data dengan menggunakan metode deskriptif.

Bab *Keempat*, membahas bagian terpenting yakni menerangkan tentang hasil penelitian dan pembahasan. Dari hasil penelitian; Pengadaan Tanah di Indonesia, dan Pengadaan Tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021. Pembahasan; Pengadaan Tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, dan Tinjauan Fikih Agraria terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021.

Bab *Kelima*, merupakan akhir dari semua bab yakni penutup terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan ini menjelaskan inti dari bahasan dalam penelitian atau dapat juga dikatakan sebagai rangkuman dari pembahasan penelitian. Selain itu saran ini sangat berguna untuk sang penulis menumpahkan segala

keinginan yang disampaikan kepada para pembaca skripsi ini nantinya sehingga ada masukan yang baik demi kebaikan dari skripsi.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Kajian Pustaka

Sejauh penelusuran peneliti belum ditemukan judul yang membahas tentang hukum tanah dalam analisis fikih Islam maka peneliti dalam skripsi yang berjudul, yaitu *Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah terhadap Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021*. Tetapi ada beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang juga mengkaji tentang hukum tanah dengan analisis fikih Islam, diantaranya:

Pertama, penelitian Jamaluddin Mahasari (2008), dalam penelitian skripsinya yang berjudul "*Pengelolaan Pertanahan menurut Hukum Islam*" Penelitian ini menjelaskan bahwa; (1) HTN dan Hukum Tanah Islam (HTI) tidak bisa disejajarkan, karena mempunyai perbedaan yang mendasar yaitu mengenai ruang lingkupnya. (2) meskipun tidak dapat disejajarkan, tidak berarti di antara keduanya tidak dapat dilakukan studi perbandingan hukum. (3) walaupun memiliki perbedaan yang mendasar, setelah dilakukan penelitian didapatkan bahwa antara HTN dan HTI ternyata juga terdapat persamaan-persamaan atau kemiripan-kemiripan. Perbedaan dan persamaan ini dikemudian hari dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk berbagai kepentingan, terutama pengembangan ilmu hukum tanah di

Indonesia.¹

Kedua, penelitian Sri Ayuning Triana Rizqi Oktaviani (2021), dalam penelitian skripsinya yang berjudul *Tinjauan Yuridis Pengadaan Bank Tanah sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan*. Penelitian ini menjelaskan bahwa mekanisme pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan di Indonesia yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Sebagaimana fungsi dan peranannya, lembaga bank tanah dapat menjalankan kegiatan sebagai perwakilan negara dalam mengambil alih tanah tertentu yang masuk dalam klasifikasi untuk aset bank tanah sesuai ketentuan perundang-undangan yang ada, untuk dikelola dan dimanfaatkan serta di distribusikan dengan baik demi kepentingan umum.²

Ketiga, penelitian Surur Roiqoh, S.HI (2013), dalam penelitian tesisnya yang berjudul *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan antara Hukum Islam dalam Konsep Maslahah Mursalah dan Undang-undang No. 2 tahun 2012)*. Penelitian ini menjelaskan bahwa dalam Islam kepentingan umum adalah *al-maslahah al-ammah*. *Al-maslahah al-ammah* adalah kebutuhan nyata dari masyarakat manusia dalam kawasan tertentu. Kebutuhan serupa juga berkaitan langsung dengan kesejahteraan masyarakat, baik yang bersifat lahiriyah maupun yang bersifat batiniyah, dan juga berkaitan dengan hal-hal yang menyangkut

¹Jamaluddin Mahasari, "Pengelolaan Pertanahan Menurut Hukum Islam" (Yogyakarta: Skripsi STPN, 2008) diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 11.00 WIB.

²Sri Ayuning Triana Octaviani, "Tinjauan yuridis pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan" (2021) diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 17.00 WIB.

masalah ketertiban dan keamanan dalam kehidupan bersama. Baik dalam hukum Islam maupun Undang-undang No. 2 Tahun 2012, pemerintah mempunyai wewenang untuk melakukan pengalihan hak atas tanah. Tujuannya adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran. Dengan mengingat bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.³

Keempat, penelitian Mohhammad Muhibbin, dalam karyanya berupa jurnal dengan judul *Perspektif Hukum Islam tentang Konsep Penguasaan Tanah*. Karya ini membahas bahwa segala sesuatu yang ada di bumi adalah milik Tuhan. Manusia diberikan kekuasaan untuk menjadi khalifah di muka bumi oleh Allah dan sejahtera sebagai rasa tanggung jawab kepada Allah. Siapa pun yang menguasai/memiliki tanah dianggap telah menerima beban “kepercayaan” dari Allah. Hendaknya manusia memahami dan memahami kehendak hukum yang telah ditetapkan oleh Allah, sehingga apa yang dilakukan manusia sebagai khalifah atas penguasaan dan pemilikan tanah di wilayahnya pada hakikatnya adalah atas amanah Allah SWT untuk mengatur, mengurus, mengawasi, mendistribusikan dan membimbing penggunaan tanah sesuai dengan ciptaan Allah di bumi untuk tujuan menciptakan kemakmuran dan kepentingan umum (*al-maslahah al-'âmmah*).⁴

Kelima, penelitian Bambang Suyudi, dan Muh Arif Suhattanto, dalam karyanya berupa laporan penelitian dengan judul *Pembentukan Bank Tanah Dan*

³Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan antara Hukum Islam dalam Konsep Masalah Mursalah dan Undang-undang No. 2 tahun 2012) diakses pada hari Senin tanggal 22 Januari 2022 jam 08.00 WIB.

⁴Mohhammad Muhibbin, *Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah*, *Al Risalah*, vol. 17, 2017 diakses pada hari Senin tanggal 22 Januari 2022 jam 09.00 WIB.

Permasalahannya di Indonesia. Karyanya ini membahas tentang urgensi perlunya pembentukan bank tanah. UUD Negara Republik Indonesia, Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, Undang-undang No. 2 tahun 2012 serta Undang-undang No. 17 Tahun 2007 telah memberikan dasar tentang pembentukan bank tanah di Indonesia. Potensi kendala implementasi bank tanah di Indonesia antara lain, administrasi pertanahan yang belum lengkap, ketersediaan tanah cadangan potensi kendala implementasi bank tanah di Indonesia antara lain, administrasi pertanahan yang belum lengkap, ketersediaan Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) yang belum terdeteksi secara maksimal, serta aspek perencanaan tata ruang yang masih banyak kekurangan di Indonesia.⁵

Keenam, penelitian Ranitya Ganindha, dalam karyanya berupa jurnal dengan judul *Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum*. Karyanya ini membahas tentang urgensi pembentukan kelembagaan bank tanah sebagai alternatif mekanisme penyediaan tanah di samping yang telah diatur oleh Undang-undang No. 2 Tahun 2012. Dalam operasionalisasinya, bank tanah haruslah menjadi instrumen pelaksana UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan hanya dikhususkan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum.⁶

⁵Bambang Suyudi dan Muh Arif Suhattanto, "Pembentukan Bank Tanah Dan Permasalahannya Di Indonesia" (Yogyakarta: Laporan Penelitian STPN, 2018) diakses pada hari Senin tanggal 27 Januari 2022 jam 11.00 WIB.

⁶Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum," *Arena Hukum* 9, no. 3 (2016): 445 diakses pada hari Senin tanggal 27 Januari 2022 jam 21.00 WIB.

Dari penelitian-penelitian terdahulu tersebut di atas secara umum mengkaji tentang hukum tanah dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Tetapi belum saya temukan yang mengkaji tanah dalam hukum bank tanah dan juga belum ada yang menganalisisnya dengan fikih agraria.

B. Kerangka Teori

Kajian tanah dalam hukum Islam selalu dikaitkan dengan penguasaan dan kepemilikan seseorang atas tanah. Tanah dalam hukum Islam diartikan sebagai hukum yang berkaitan dengan tanah mengenai kepemilikan (*milkiyah*) pengelolaan (*tasarruf*) dan pendistribusian (*tawzi*) tanah.

Dalam kajian hukum Islam, hukum tanah disebut *Ahkam Al-Arâdi*, secara umum *fuqahâ* atau ahli hukum Islam membahas hukum tanah ini dalam kaitannya dengan pengelolaan barang milik negara (*Al-amwâl*).

1. Kepemilikan Tanah dalam Islam

Islam mengakui hak milik pribadi dan hak milik umum atas dasar kesetaraan. Hak milik dalam Islam, hak milik pribadi dan hak milik umum tidak bersifat mutlak, tetapi terikat oleh kewajiban yang bertujuan untuk mewujudkan kepentingan umat. Padahal, selama cara yang digunakan tidak menyalahi aturan yang berlaku, setiap orang bebas mencoba mengubah sesuatu menjadi milik pribadinya. Tidak ada batasan fisik pada hak milik pribadi, tetapi Islam mewajibkan pemegang hak individu untuk menyediakan fungsi sosial untuk setiap properti atau properti yang bukan miliknya.⁷ Karena itu, tanpa

⁷Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia , Hukum Adat dan Hukum Islam Pendahuluan Makna tanah bagi manusia tidak terbantahkan . Ia kelangsungan

keuntungan materi apa pun, Islam sepenuhnya menjamin kebebasan kepemilikan pribadi. Pembatasan atas milik pribadi terletak pada fungsinya. Islam menempatkan sejumlah kewajiban pada pemilik harta untuk memikirkan masyarakat sekitar.

Menurut hukum Islam, tanah yang diambil alih oleh Negara Islam dibagi menjadi tiga bentuk kepemilikan yaitu:

- a. Kepemilikan Pribadi yaitu eksklusifitas hukum Syariat ada dalam diri setiap individu untuk mendapatkan keuntungan dari barang dan jasa.
- b. Kepemilikan Umum yaitu monopoli hukum Syariat diberikan kepada masyarakat untuk bersama-sama menggunakan tanah yang ada. Ini terjadi misalnya di jalan sungai hutan taman danau dll. Ini juga termasuk lahan non-pribadi lahan penggunaan khusus dan sumber daya mineral. Pada prinsipnya pengelolaan barang milik umum itu dijamin oleh negara tetapi penggunaan barang itu dihormati oleh umum.
- c. Kepemilikan Negara yaitu hak eksklusif yang diberikan oleh Syariat atas barang apa pun yang hak pakainya ada di tangan Negara. Antara lain tanah yang diperoleh dari harta rampasan *fai*, *kharaj*, *jizyah*, *ushr* dan harta ahli waris dan tanah milik negara. Jenis tanah ini digunakan untuk berbagai keperluan di bawah kewajiban negara seperti mempekerjakan pekerja kebutuhan jihad dan lain-lain ⁸.

Yang membedakan dengan konsep pemilikan tanah dalam Islam adalah

hidup umat manusia . Hubungan manusia,” *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 119 diakses pada hari Senin tanggal 7 Februari 2022 jam 10.00 WIB.

⁸ Ibid.

tidak mengenal istilah *zamindari* sistem tuan tanah atau feodalisme. Memang sistem kepemilikan atau penguasaan tanah *zamindari* bertentangan dengan prinsip pemerataan kekayaan dan sistem *zamindari* menghambat penggunaan tanah secara rasional. Jika seseorang memiliki tanah yang luas tetapi tidak dapat memanfaatkan sumber daya produktifnya dengan baik maka menurut Islam negara berhak untuk mengambil tindakan terhadap pemiliknya agar tanah itu digunakan dengan hati-hati. Dinyatakan dalam hukum Islam bahwa pemilik tanah harus tetap menggunakannya. Jika pemilik tanah meninggalkan tanah kosong dan tidak bekerja terus menerus selama tiga tahun tanpa istirahat ia tidak lagi memiliki hak untuk menggunakan tanah dan negara berhak untuk menyerahkan tanah itu kepada orang lain untuk pengelolaan.⁹

2. Pengelolaan Tanah dalam Islam

Cara dapat memperoleh hak milik tanah menurut Islam bisa dengan berbagai cara seperti: kerja, warisan, hibah, hadiah, dan *Ihya Al-Mawât* (membuka tanah baru). Bekerja adalah cara yang paling umum untuk mendapatkan hak atas tanah berdasarkan pekerjaan individu. Sedangkan cara mengambil manfaat dengan cara pewarisan, hibah, atau hadiah adalah pemindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain tanpa melalui proses kerja¹⁰.

Dalam kasus pengelolaan tanah orang yang tinggal di suatu negara hukum Islam memerikan jaminan bagi khalifah (pemerintah) untuk mengaturnya.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

Karena pemerintah adalah lambang klasifikasi orang yang berkualifikasi tinggi diatur ke dalam sistem kehidupan di wilayah. Demi kepentingan umum pemerintah dapat memberikan tanah untuk orang yang membutuhkannya.

Pemberian negara kepada orang yang membutuhkan atau kepada orang yang berhak dapat dilakukan oleh pemerintah. Dalam istilah syariat Islam pemberian tanah oleh pemerintah kepada orang yang membutuhkan disebut *Al-Iqtâ*. Sistem menguasai dan memiliki sebidang tanah dengan membuka sebidang tanah yang belum diolah (kosong) oleh orang atas prakarsa dan usaha mereka. Kepemilikan dan penguasaan semacam ini dalam hukum Islam disebut *Ihya Al-Mawât* atau upaya menghidupkan kembali tanah yang mati. Untuk tanah yang kosong atau di bawah kekuasaan Khalifah (pemerintah) yang tidak diusahakan dapat dilakukan oleh siapa saja yaitu dengan memberikan hak kepada tanah tidak produktif dan pertama dibuka dan dikerjakan kemudian kepada yang tidak lagi memiliki kendali atasnya.¹¹ Tanah yang di lindungi *Hima* yaitu penetapan suatu kawasan oleh pemerintah untuk kawasan lindung yang fungsinya untuk kemaslahatan umum, setelah menjadi *hima al mawat* tidak boleh seorang pun memanfaatkan untuk kepentingan pribadi. Misalnya memasang *Hima* di tambang tertentu seperti tambang emas dan perak di Papua khusus untuk keperluan membeli alutsista (alat utama persenjataan) .

3. Pendistribusian Tanah dalam Islam

Pada Hadist tentang hak rakyat atas penguasa dan hak penguasa terhadap

¹¹Mohammad Muhibbin, *Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah*, vol. 17, hal.

rakyat. Menurut Abu Ubaid menyusun beberapa Hadist dalam kitab *Al-amwâl*. Salah satu Hadist dari Al-Harits bin Yazid Al-Hadhrami bahwa Abu Dzar bertanya kepada Rasulullah mengenai kepemimpinan. Lalu Rasulullah bersabda kepadanya, “...*Kepemimpinan adalah sebuah amanah dan akan mendatangkan penyesalan serta kerugian pada hari kiamat kelak, kecuali orang yang memegangnya sesuai dengan haknya dan melaksanakan tugas yang telah di bebaskan kepadanya...*”. Hadist yang lain menjelaskan bahwa “...*sesungguhnya seorang khalifah harus menerapkan hukum-hukum yang terdapat di dalam kitab Allah. Juga, harus menyayangi dan memperhatikan rakyatnya seperti sikap kasih sayang seorang terhadap keluarganya. Lalu Ka’ab al-ahbar berkata “itulah yang benar”...*”¹²

Dari Hadits dan Perkataan Abu Ubaid jelaslah bahwa doktrin Abu Ubaid adalah pembelaan atas terwujudnya distribusi kekayaan yang adil dan merata berdasarkan prinsip keadilan tanah yang terbaik dan paling sempurna. Dengan kata lain Abu Ubaid ingin menegaskan bahwa setiap kebijakan yang hanya menguntungkan satu kelompok dan membebani kelompok lain yang harus dihindari oleh negara sebisa mungkin. Pemerintah harus mengatur bahwa barang milik negara harus selalu digunakan untuk kepentingan bersama dan untuk mengawasi hak milik pribadi agar tidak disalahgunakan untuk menghalangi atau mengurangi kepentingan umum¹³.

¹² Ubaid Al-Qasim Abu, *Kitab Al-Amwal*, ed. diterjemahkan oleh Setiawan Budi Utomo (Jakarta: Gema Insani, 2006).

¹³ A. Setyaningsih dan S. Utami, “Peran Pemerintah dalam Distribusi Tanah atau Lahan Perkebunan (Studi Literatur Pemikiran Ekonomi Islam Perspektif Abu ‘Ubaid Al-Qasim Bin Salam),” *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan* 13, no. 2 (2013): 60–61,

4. Fiqh Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah

Berdasarkan Manhaj Tarjih sebagai kerangka umum “*Fiqh Muhammadiyah*” Fiqh Agraria dibangun dengan mempertimbangkan dua asumsi metodologis. *Pertama*, asumsi integralistik bahwa dalil-dalil saling memperkuat dengan cara yang bekerja sama untuk membentuk norma. Norma-norma yang ditarik dari dalil-dali yang relevan kemudian disusun dengan memperhatikan pendekatan *Kedua*, yaitu asumsi hierarkis artinya standar tersebut disusun dari nilai dasar (*Al-Qiyam Al-Asasiyyah*) kemudian prinsip umum (*Al-Ushul Al-Kulliyah*) hingga ketentuan hukum yang sebenarnya (*Al-Ahkam Al-Fariyyah*). Dengan landasan metodologis seperti itu bidang penerapan Fiqh Agraria cukup luas.¹⁴

Prinsip Umum (*Al-Ushul Al-Kulliyah*) terkait Agraria

- a. Kepemilikan; (Hak Milik dan Fungsi Sosial tanah) Allah pemilik mutlak seluruh alam termasuk sumber- sumber agraria, dan manusia dibenarkan memiliki kekayaan agraria secara normatif dalam rangka mengembangkan tanggung jawab untuk memanfaatkan, merawat, dan menjaganya dalam rangka beribadah kepada Allah. (Al Hadid: 17; Al

<http://muqtasid.iainsalatiga.ac.id/index.php/muqtasid/> diakses pada hari Senin tanggal 8 Februari 2022 jam 10.00 WIB.

¹⁴“Menyelesaikan Masalah Pertanahan dengan Pendekatan Fiqh Agraria,” *Redaksi Muhammadiyah*, diakses Desember 20, 2020, <https://muhammadiyah.or.id/menyelesaikan-masalah-pertanahan-dengan-pendekatan-fiqh-agraria/> diakses pada hari Senin tanggal 7 Februari 2022 jam 12.00 WIB.

Baqarah: 22). Putusan MK No.3/PUU-VIII/2010 berisi kedaulatan rakyat atas sumber agraria.

- b. Produktivitas; kepedulian untuk menghidupkan tanah-tanah mati, menghindari pemborosan (QS. Al-Isra: 27)
- c. Islah; membangun harmoni (QS. Al-Anfal: 1), terutama dalam penyelesaian konflik berdasarkan norma hukum, mufakat-kekeluargaan-gotong royong, adat.
- d. Regulasi yang Berkeadilan; Mengatasi monopoli, oligarki dan kapitalisasi agraria untuk kepentingan pribadi dan golongan tertentu saja. (QS. Al-Hadid: 25)
- e. Konservasi; Al Ikhsan-melindungi dan menjaga sumber agraria, memanfaatkan dengan batasan tertentu, mengembangkan pengetahuan, menjaga kelestarian alam.
- f. Pertanggungjawaban; mengelola tanah secara bertanggungjawab, memiliki tanpa menelantarkan, karena Allah tidak menciptakan semua tidak main-main (Al-Mukminun (23): 115)
- g. Partisipasi; Setiap individu mengemban tanggung jawab atas pemeliharaan sumber agraria dan pemanfaatannya, dan juga mencegah penyelewengan dalam pemanfaatan sumber agraria. (QS. Ali Imran: 110).¹⁵

Nilai-nilai Dasar Islam (Al-Qiyam Al-Asasiyyah) Terkait Agraria

- a. Al-Qiyam Al-Ilahiyyah (Nilai Ketauhidan) At-Tauhid; semua milik

¹⁵Moh Soehadha et al., "Fikih Agraria" (Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah Materi, 2021).

Allah SWT Bersifat mutlak dan total. Allah memberi kepercayaan pada manusia untuk mengelola bumi. (QS. Ali Imran (3): 189; Al-Nahl (16): 49. dst.). Nilai Ketauhidan mencakup empat aspek: Kemakmuran, Kesejahteraan, Kedamaian, dan Kebahagiaan.

b. Al-Akhlak Al-Karimah yaitu Taqwa dan Ikhsan (akhlak karimah) inti ajaran Islam (QS. Al-Nahl: 129). Manusia dengan anugerah akal nya memiliki tanggung jawab moral memakmurkan alam (QS. Shad: 26), dst. terhadap sumber agraria sebagai kewajiban kekhalfahan, namun pemanfaatan tetap dalam batas tertentu. Nilai Akhlak yang terpuji mencakup tiga aspek: Persamaan, Kebebasan atau akses dengan etika eksosentris, dan Kerja sama.

c. Kemaslahatan, kemudahan harus disingkirkan. Pemanfaatan dengan kepedulian sosial, mau berbagi demi kemaslahatan. Menetapkan dan menerapkan hukum di antara manusia secara adil (QS. Al-Nisa: 58)

d. Keadilan, (QS. Al Hujurat: 13) tercermin dalam proses pembuatan hukum, penegakan hukum, menjamin proses pemerataan kesejahteraan rakyat, solidaritas umat, dan kebangsaan.

e. Kemanusiaan atau menjaga jiwa dan kemuliaan. Musyawarah, (QS. Ali Imran: 59): mengutamakan harmoni dalam pengelolaan agraria.¹⁶

Aspek Umum (*Al-ahkâm Al-fariyyah*) Terkait Agraria

a. Beberapa ketentuan Al-Quran, antara lain surah Al-Taubah (9) ayat 34,

¹⁶ Ibid.

surah. Al-Ḥasyr (59) ayat 7 dan 8, surah Al-Humazah (104) ayat 2 yang mengandung prinsip: Kebebasan individu dalam kepemilikan tanah, pembagian tanah hasil rampasan perang, redistribusi lahan dari yang kaya ke yang membutuhkan, larangan mengambil lahan milik secara paksa.

b. Dari beberapa Hadist dapat ditarik prinsip: pengalihan kepemilikan dengan ganti rugi, mengutamakan hak milik bagi orang yang membuka dan memanfaatkan lahan secara produktif (sertifikasi), pengambilalihan tanah yang tidak dimanfaatkan kepada yang mereka yang mampu memanfaatkan secara produktif, kepemilikan tanah untuk spekulasi keuntungan, pembagian kembali tanah-tanah yang diserahkan kembali kepada pemerintah.

c. Praktik kepemimpinan setelah rasul dapat diambil prinsip: pencegahan penumpukan kepemilikan pada segelintir orang apalagi pada aparat negara dan pengusaha (oligarki), memberi prioritas untuk memiliki dan memanfaatkan lahan kepada seseorang yang secara historis dapat dibuktikan kepemilikannya, setelah tanah itu dikuasai negara.¹⁷

¹⁷ Ibid.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metodologi merupakan suatu cara untuk mengumpulkan data, merealisasikan data dan menyusun data sebagai suatu kebulatan, metode diartikan sebagai cara teratur yang dipakai untuk melakukan sebuah usaha dengan harapan tujuannya tercapai. Kemudian penelitian merupakan suatu cara untuk mendapatkan kebenaran data atas gejala alam, masyarakat, atau kemanusiaan. Dengan tujuan, melalui sebuah cara tersebut dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan. Menurut Soerjono Sukanto, menyatakan bahwa: “...*Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan...*”¹

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian pustaka, yaitu yang mana serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian ². Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yang mana penelitian ini menjadikan bahan pustaka sebagai sumber data yang utama, terhadap kaidah/ atau hukumnya itu sendiri (peraturan

¹“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan antara Hukum Islam dalam Konsep Masalah Mursalah dan Undang-undang No. 2 tahun 2012) diakses pada hari Senin tanggal 11 Februari 2022 jam 19.00 WIB.”

²Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan* (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008), 3 diakses pada hari Senin tanggal 11 Februari 2022 jam 19.30 WIB.

perundang-undangan) dan asas-asas hukum melalui pembelajaran bahan-bahan hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yang mana pendekatan ini dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini berupa sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber utama dari penelitian ini. Adapun sumber data sekunder adalah sumber pendukung lain yang mendukung dan terdiri dari buku-buku, artikel, serta jurnal yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

a. Sumber Primer

Sumber primer dalam penelitian ini yaitu *Fikih Agraria* karya Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah, adapun sumber yang mengikat mencakup, Peraturan Perundang-undangan yang terdiri dari UU No. 11 Tahun 2020, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Kelembagaan Bank Tanah.

b. Sumber Sekunder

Adapun Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder dan dapat membantu proses analisis, yaitu Buku-buku Hukum, Dokumen-dokumen, Makalah-makalah, Jurnal-jurnal dan Literatur yang terkait.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dan dimulai sejak proses pengumpulan data sampai penyusunan laporan. Miles dan Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Ada tiga langkah dalam analisis data kualitatif yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan/ atau verifikasi.³

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, yakni analisis yang mengembangkan teori yang telah dibangun dari data yang sudah di dapatkan analisis yang bertujuan menjelaskan dan menginterpretasikan objek penelitian yang dalam hal ini adalah *Fikih Agraria* karya Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah”.

Secara menyeluruh, teknik analisis data yang dilakukan penulis adalah metode *Library Research* pada penelitian ini, penulis mula-mula merumuskan fokus serta pertanyaan penelitian, setelah itu penulis mengumpulkan data-data yang mendukung substansi penelitian ini. Selanjutnya data tersebut disajikan,

³Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013).

reduksi data, kemudian berakhir pada penyimpulan dan verifikasi data yang ada.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil penelitian.

1. Tinjauan Umum Terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia

Berdasarkan UUPA mengatur tentang dasar hukum pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum (selanjutnya disebut pengadaan tanah), yaitu: “...untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut tata cara yang diatur dengan undang-undang...”¹

Di dalam Pasal 18 UUPA menjabarkan 2 (dua) komponen penting pengadaan tanah jika negara “terpaksa” untuk memperoleh tanah dari masyarakat, yaitu:

- a. Hak dilakukan semata-mata untuk kepentingan umum;
- b. Pemegang hak atas tanah harus di berikan ganti kerugian.

UU No. 20 Tahun 1961 diundangkan pada tahun 1961 sebagai pelaksana peraturan UUPA tersebut di atas. Keputusan No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah hanya dapat dilaksanakan dengan Keputusan Presiden setelah mendapat pertimbangan dari kementerian terkait. Sejak saat itu, dasar hukum pelaksanaan pengadaan tanah muncul dalam bentuk keputusan

¹Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria., Pasal 18.

presiden atau peraturan presiden, sehingga undang-undang khusus diundangkan pada tahun 2012 untuk mengatur tentang pengadaan tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012, yang menjadi dasar hukum pengadaan tanah sejak saat itu.²

Dalam buku Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mendefinisikan tentang pengadaan tanah. Menurut Oloan Sitorus:

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritik didasarkan pada prinsip/asas tertentu dan terbagi menjadi dua sub sistem:

- a. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum;
- b. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial).³

Pada hakekatnya pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Hasil musyawarah tersebut menjadi dasar pembayaran ganti rugi.⁴

Pengertian pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono:

²Winahyu Erwiningsih dan Fakhriya Zalili Sailan, *Hukum agraria: dasar-dasar dan penerapannya di bidang pertanahan* (Yogyakarta: FH UII Pres, 2019).

³Sitorus Oloan dan dkk., *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Mitra Kebijakantanah Ind, 2004).

⁴Subekti Rahayu, "Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum," *Yustisia* 5, no. 2 (2016): 381 diakses pada hari Senin tanggal 8 Maret 2022 jam 10.00 WIB.

*“...Pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu...”*⁵

Undang-undang mendefinisikan pengadaan tanah dengan berbagai cara. Perubahan peraturan perundang-undangan akan disertai dengan perubahan pemahaman dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan menggunakan istilah "pengadaan tanah" untuk pertama kalinya, dan Pasal 1 ayat (1) pengadaan tanah mengatur sebagai berikut *“...Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut...”*⁶

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, sebagai pengganti Peraturan Presiden tersebut di atas, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan yang memperoleh tanah dengan memberikan ganti rugi kepada yang berhak. Yang melepaskan atau membubarkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-

⁵I. Koeswahyono, “Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum,” *Jurnal Konstitusi*, 1(1). (2008) diakses pada hari Senin tanggal 8 Maret 2022 jam 11.00 WIB.

⁶Keppres No.55 Tahun 1993. tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum., Pasal 1 angka (1).

benda yang berkaitan dengan tanah atau mencabut hak atas tanah⁷. Kemudian, Keputusan Presiden No. 65 Tahun 2006 mengubah definisi pengambilalihan tanah, untuk setiap pengambilalihan tanah dengan memberikan kompensasi kepada mereka yang melepaskan atau meninggalkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang terkait dengan tanah. Kemudian, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Sebagaimana telah diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan dalam ketentuan Pasal 1 angka (2) mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut “...*Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak...*”⁸ Pihak yang sah adalah pihak yang menguasai atau memiliki Landmark. Objek pengadaan tanah, ruang di atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda-benda yang berhubungan dengan tanah, atau hal-hal lain yang dapat dinilai.

Pengertian pengadaan tanah dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan

⁷Ibid., Pasal 1 angka (3).

⁸Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum., Pasal 1 angka (2).

Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mendefinisikan pengadaan tanah sebagai tindakan penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Secara umum, pemerintah menjamin dan mendanai tanah untuk kepentingan umum. Selama proses pengadaannya, penggunaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional atau Daerah, Rencana Strategis dan Rencana Kerja setiap instansi yang membutuhkan tanah. Pada dasarnya, pengadaan tanah dilakukan melalui perencanaan yang melibatkan seluruh pemangku dan pengampu kepentingan.

Pelaksanaan pengadaan tanah juga memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Dalam pelaksanaannya, undang-undang tersebut menetapkan bahwa asas-asas yang terkandung dalam UUD 1945 dan UU Pertanahan Nasional harus diutamakan untuk pengadaan tanah. Pengadaan tanah ini harus berpedoman pada nilai-nilai bangsa dan negara, serta berpedoman pada asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.⁹

Dengan kata lain, aturan tersebut menetapkan bahwa kompensasi yang

⁹Marsoem Sudjarwo, Adi Wahyono, dan George Manoppo Pieter, *Pedoman lengkap ganti untung pengadaan tanah : memetakan solusi strategis pengembangan infrastruktur di Indonesia* (Jakarta: Rene Book, 2015).

layak dan adil harus diberikan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemilik dan pengendali target pengadaan tanah harus mentaati ketentuan Undang-undang ini.

Mengenai pengadaan tanah di Indonesia dikutip dari beberapa para sarjana sebagai perbandingan antara lain: Pengertian Pengadaan Tanah di Indonesia, Menurut Boedi Harsono: “...*Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan...*”¹⁰ Sedangkan pengertian Pengadaan Tanah, Menurut Gunanegara: “...*Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum...*”¹¹

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah Negara.
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.
- c. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan.
- d. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

¹⁰Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. rev, 7. (Jakarta: Djembatan, 1997).

¹¹Gunanegara, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Tata Nusa, 2008).

Sedangkan dari pengertian dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah terdapat 3 (tiga) unsur dalam pengertian pengadaan tanah, yaitu penyediaan tanah, pihak yang berhak, dan cara perolehan tanahnya.

2. Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 Pasal 9 mengenai penjelasan pengadaan tanah adalah “...*Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung...*”¹²

Pengadaan tanah juga merupakan salah satu bentuk fungsi dari badan bank tanah. Dalam menjalankan fungsi perolehan tanah, kegiatan ini akan memperoleh dua hasil, yaitu perolehan tanah yang ditentukan oleh pemerintah dan tanah pihak lain. Sebagaimana berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Perolehan Tanah. Berikut bunyi pasalnya:

Pasal 6

Perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b berasal dari:

- a. tanah hasil penetapan pemerintah; dan/atau
- b. tanah dari pihak lain.

Pasal 7

Tanah hasil penetapan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a terdiri atas tanah negara yang berasal dari:

- a. tanah bekas hak;
- b. kawasan dan tanah telantar;

¹²Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah., Pasal 9.

- c. tanah pelepasan kawasan hutan;
- d. tanah timbul;
- e. tanah hasil reklamasi;
- f. tanah bekas tambang;
- g. tanah pulau-pulau kecil;
- h. tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan
- i. tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

Pasal 8

(1) Tanah dari pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b berasal dari:

- a. pemerintah pusat;
- b. pemerintah daerah;
- c. badan usaha milik negara;
- d. badan usaha milik daerah;
- e. badan usaha
- f. badan hukum; dan
- g. masyarakat.

(2) Perolehan tanah dari pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses:

- a. pembelian;
- b. penerimaan hibah/ sumbangan atau yang sejenis;
- c. tukar menukar;
- d. pelepasan hak; dan

e. perolehan bentuk lainnya yang sah¹³.

Menurut pasal di atas dapat di simpulkan bahwa tanah yang diatur oleh pemerintah meliputi tanah bekas, tanah dan tanah terlantar, tanah pelepasan hutan, tanah darurat, tanah reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau kecil, tanah kebijakan perubahan tata ruang, tidak ada tanah untuk menguasainya dan tanah lainnya. Tanah pihak lain terdiri dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN, BUMD, BUMDes, badan usaha, badan hukum, dan masyarakat. Tanah dapat diperoleh dari pihak lain melalui proses jual beli, hibah/hibah atau sejenisnya, tukar menukar dan penyerahan hak.

Ada 5 (lima) cara untuk memperoleh hak di atas tanah oleh orang perseorangan atau badan hukum, Yaitu:

Pertama, melalui perolehan hak atas tanah melalui keputusan pemerintah. Apa yang dimaksud dengan regulasi pemerintah dalam kaitannya dengan perolehan hak atas tanah dibuat oleh Direktur Badan Pertanahan Negara Republik, atau pejabat Kantor Pertanahan Negara Republik Indonesia diberdayakan untuk memberikan hak atas tanah. Bentuk Penetapan Pemerintah adalah Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Sumber tanah dalam perolehan hak atas tanah sebagai tanah Penetapan Pemerintah adalah Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan. Hak atas tanah berasal dari tanah negara adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Asal usul Hak atas Tanah dari tanah Hak Pengelolaan adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

¹³Ibid., Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 8.

Kedua, memperoleh hak atas tanah dengan cara penegasan konversi. Menurut A.P. Parlindungan, yang dimaksud dengan “...*konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak atas tanah menurut Burgerlijk Wetboek dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria...*”¹⁴ Namun sekarang tidak ada lagi penegasan konversi hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat karena hak atas tanah tunduk pada hukum barat telah dihapus menjadi tanah negara sejak 24 September 1980. Menyatakan penegasan konversi dapat diajukan untuk tanah bekas adat dengan bukti pajak tanah Petuk/ Landrente, Girik, Pipil, Ketitir, Verponding Indonesia, sekarang diganti dengan Kutipan Register Letter.

Ketiga, memperoleh hak atas tanah dengan cara dialihkan (pengalihan hak). Dilakukan dengan Jual beli, tukar tambah, hibah, pendapatan internal Perusahaan (*inbreng*), lelang, lalu hak atas tanah pengalihan dari pemegang hak kepada pihak lain. Tindakan hukum hak atas tanah yang telah sertifikasi harus dilakukan oleh pemegang hak atas tanah baru kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Pendaftaran bertujuan untuk pengalihan hak atas tanah adalah perubahan nama pemegang hak atas tanah diwakili dalam akta kepemilikan tanah mantan pemegang hak pemegang hak baru.

¹⁴Perlindungan A.P, *Konversi hak-hak atas tanah A.P. Parlindungan*, Ed. 2,cet. (Bandung: Mandar Maju, 1990).

Keempat, memperoleh hak atas tanah dengan cara beralih. Pengalihan hak atas tanah pengalihan tersebut berupa pengalihan hak tanah hasil peristiwa hukum. Ahli waris diwajibkan mendaftarkan pewarisan hak atas tanah yang disertifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Pendaftaran warisan dengan niat pindah tanah nama pemilik tanah pada akta kepemilikan mewakili pemegang hak lama atas tanah mewakili pemegang hak baru.

Kelima, memperoleh hak atas tanah dengan cara pemberian hak atas tanah. Berbasis hak atas tanah itu lahir dari Hak Milik atas tanah pihak lain, Terjadi dalam kesepakatan perjanjian antara kedua belah pihak. Hak atas tanah lahir dari Hak Milik tanah adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dibuktikan dengan Akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Memberikan hak untuk menggunakan Bangunan atau hak pakai atas tanah itu sendiri harus terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat akan dicatat dalam buku tanah.¹⁵

B. Pembahasan

1. Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021

Berdasarkan (Pasal 6) Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 mengenai perolehan tanah sebagaimana yang dimaksud dengan pasal ini bahwa perolehan tanah berasal dari 2 (dua) cara yaitu tanah hasil penetapan pemerintah dan tanah dari pihak lain. Tanah hasil penetapan pemerintah berasal dari tanah negara.

¹⁵Urip Santoso, "Perolehan Tanah oleh Pemerintah Daerah yang berasal dari Tanah Hak Milik," *Perspektif* 20, no. 1 (2015): 4 diakses pada hari Senin tanggal 18 Maret 2022 jam 08.00 WIB.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 menyebutkan pengertian tanah negara yaitu “...Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara merupakan seluruh bidang Tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh pihak lain...”¹⁶ dan selanjutnya di jelaskan sebagaimana tanah negara yang dimaksud pada angka (2) dua berikutnya “...Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan...”¹⁷

Sebagaimana yang dimaksud dengan pengertian hak atas tanah. Menurut Urip Santoso, yaitu:

Hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁸

¹⁶Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah., Pasal 2 angka (1).

¹⁷Ibid., Pasal 2 angka (2).

¹⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Perdana Media, 2013), 84.

Dalam Peraturan Pemerintah tersebut di atas istilah yang digunakan adalah tanah milik negara yang dikuasai sepenuhnya dan tanah milik negara yang tidak dikuasai sepenuhnya. PP tersebut mengatur bahwa tanah milik negara adalah tanah yang dikuasai sepenuhnya oleh negara. PP ini menjelaskan jika tanah itu memang benar-benar bebas dari hak-hak yang berkaitan dengan tanah (hak-hak Barat seperti *Eigendom*, *Erfpacht* dan *Opstal* dan hak-hak adat seperti hak ulayat dan hak individu.

Berikut ini diuraikan pengertian tanah milik negara, yaitu: dari para ahli, praktisi hukum pertanahan dan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan: Menurut, Maria S.W. Sumardjono: “...tanah negara adalah tanah yang tidak di berikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah ulayat, dan tanah wakaf...”¹⁹ Menurut, Ali Achmad Chomzah: “...tanah negara adalah tanah yang tidak di punyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku...”²⁰ Dalam peraturan perundang-undangan pada Peraturan Pemerintah tentang penguasaan tanah-tanah negara yaitu: “...tanah negara ialah tanah yang di kuasai penuh oleh negara...”²¹

Dari beberapa pengertian tersebut di atas tanah milik negara memiliki dua

¹⁹Maria S.W dan Sumardjono, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat* (Yogyakarta: Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjja Mada, 2010).

²⁰Achmad Chomz Ali, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002).

²¹Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara Pasal 1 ayat (a).

unsur, yaitu dikuasai langsung atau sepenuhnya oleh negara dan tanah negara yang belum dilekati dengan beberapa hak atas tanah. Tanah negara yang dikuasai secara penuh, yaitu “...terhadap tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh subjek hukum tertentu. Tanah ini dinamakan “tanah bebas/tanah negara” atau “tanah yang dikuasai langsung oleh negara”, sehingga negara dalam hal ini memiliki kewenangan untuk memberikan hak tertentu terhadap sebuah bidang tanah kepada subjek hukum...”²² Dikuasai secara terbatas atau tidak langsung, yaitu “...penguasaan negara terhadap tanah-tanah yang telah terdapat hak di atasnya. Tanah yang telah dilekati hak tersebut dinamakan dengan “tanah hak” atau tanah yang tidak langsung dikuasai oleh negara...”²³

Berdasarkan (Pasal 7) Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 mengenai macam perolehan tanah hasil penetapan pemerintah tersebut di atas, yaitu tanah negara berasal dari tanah bekas hak, kawasan dan tanah telantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah hasil, reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau-pulau kecil, tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang dan tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

Dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 yang dimaksud dengan “...Kawasan Telantar adalah kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha,

²²Bakri Muhammad, “Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi Dalam UUPA),” *Kertha Patrika* 33, no. 1 (2008) diakses pada hari Senin tanggal 18 Maret 2022 jam 11.00 WIB.

²³Ibid.

yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan...’’²⁴ dan selanjutnya dijelaskan sebagaimana tanah terlantar yang dimaksud pada angka (2) dua berikutnya “...Tanah Terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara...’’²⁵ Saat ini, sesuai dengan situasi di lapangan, cukup banyak kawasan terlantar. Jika tidak segera diatasi, pengabaian wilayah dapat menyebabkan ketimpangan sosial dan ekonomi yang lebih tinggi dan penurunan kualitas lingkungan lebih lanjut. Oleh karena itu, diperlukan penataan untuk mengantisipasi atau meminimalkan dampak negatif dari pengabaian kawasan.

Selanjutnya, berasal dari tanah pelepasan kawasan hutan. Yaitu, dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2021 menyatakan bahwa: “...*Pelepasan Kawasan Hutan adalah perubahan peruntukan Kawasan Hutan Produksi yang dapat Dikonversi dan/atau Hutan Produksi Tetap menjadi bukan Kawasan Hutan...’’²⁶*

Dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 menyatakan bahwa “...*Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai*

²⁴Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar., Pasal 1 angka (1).

²⁵Ibid., angka (2).

²⁶Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan, Pasal 1 angka (29).

*langsung oleh Negara...*²⁷ penjelasan dari peraturan pemerintah tersebut di atas menyatakan bahwa:

Tanah timbul adalah daratan yang terbentuk secara alami maupun buatan karena proses pengendapan di sungai, danau, pantai dan atau pulau timbul, serta penguasaan tanahnya dikuasai negara. Reklamasi adalah pengurukan wilayah perairan guna memperluas ruang daratan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.²⁸

Yang dimaksud dengan tanah bekas tambang dari penjelasan huruf (f) Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 adalah “...*lahan pasca tambang yang tidak diperpanjang haknya berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan...*” sedangkan yang dimaksud dari penjelasan berikutnya huruf (h) yaitu tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang adalah “...*tanah yang berasal dari pengalokasian perubahan peruntukan kawasan...*”²⁹

Berdasarkan (Pasal 8) angka (1) Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 mengenai tanah berasal dari pihak lain berdasarkan dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu: Pertama, hak atas tanah yang bersifat primer. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara. Kedua, hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas

²⁷Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah” (n.d.): Pasal 12.

²⁸Ibid., Pasal Demi Pasal.

²⁹Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Pasal Demi Pasal.

tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.³⁰

Tanah dari pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tersebut di atas yaitu, berasal dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha, Badan Hukum, Dan Masyarakat.

Subjek hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah adalah orang atau badan hukum. Menurut Urip Santoso, yaitu:

Pertama, Perseorangan meliputi warga negara Indonesia dan orang asing yang berkedudukan di Indonesia. *Kedua*, badan hukum, meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Otorita, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/ Kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing Yang Mempunyai Perwakilan Di Indonesia, Perseroan Terbatas, Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan Badan Internasional.³¹

Berdasarkan (Pasal 8) angka (2) Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021

³⁰Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 91.

³¹Urip Santoso, "Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Reklamasi Pantai," *Mimbar Hukum* 27, no. 2 (2015): 218 diakses pada hari Senin tanggal 18 Maret 2022 jam 14.00 WIB.

mengenai macam perolehan tanah dari pihak lain melalui proses dialihkan atau pemindahan hak. Dalam buku hukum agraria kajian komprehensif. Menurut, Urip Santoso beralih artinya “...berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum...” sedangkan dialihkan/ atau pemindahan hak artinya “...berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum...”³² menurut pengertian tersebut peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perolehan tanah dari pihak lain dilakukan melalui proses pembelian yaitu dengan jual beli. Menurut Budi Harsono pengertian jual beli tanah adalah “...perbuatan hukum yang berupa penyerahan atas hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah...”³³ sedangkan dalam KUHPerdata jual beli adalah “...suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan...”³⁴

³²Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 93–94.

³³Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1971), 135.

³⁴KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Pasal 1457.

Melalui proses penerimaan hibah/ atau sumbangan atau yang sejenis. Yaitu, berdasarkan KUHPerdara, hibah adalah “...suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu...”³⁵ Pada dasarnya setiap orang dan/ atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/ atau menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Melalui proses tukar menukar, yaitu berdasarkan KUHPerdara tukar menukar adalah “...Peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai ganti suatu barang lain...”³⁶ Pasal selanjutnya yaitu “...Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok persetujuan tukar-menukar...”³⁷

Melalui proses Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan perolehan bentuk lainnya yang sah., yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 adalah “...kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas

³⁵Ibid., Pasal 1666.

³⁶Ibid., Pasal 1541.

³⁷Ibid., Pasal 1542.

dasar musyawarah...’’³⁸

2. Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP

Muhammadiyah Terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia Menurut PP No. 64 Tahun 2021

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Tanah juga memiliki manfaat tertentu, seperti untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam mengizinkan seseorang untuk memiliki tanah dan menggunakannya.

Tinjauan terhadap hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah pertanahan dalam Islam akan mengungkapkan bahwa hukum-hukum ini dirumuskan untuk memungkinkan pemanfaatan secara optimal dari tanah yang ada untuk kepentingan rakyat atau masyarakat, secara keseluruhan dan untuk memastikan pencapaian tujuan politik ekonomi Islam, yaitu untuk menjamin kebutuhan dasar setiap anggota atau masyarakat, sekaligus memastikan kesempatan untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.³⁹

³⁸Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum., Pasal 1 angka (6).

³⁹Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: Gama Media, 2008), 39.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Dalam Ayat ini Allah SWT melalui Firman-Nya⁴⁰:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

*Bagi Allahlah segala kekuasaan langit dan bumi dan kepada Allah semua dikembalikan.*⁴¹

dan Allah SWT juga berfirman⁴²:

لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

*Bagi-Nya kekuasaan di langit dan bumi. Dia yang menghidupkan dan Dia juga yang mematikan. Dan Dia Mahakuasa atas segala sesuatu*⁴³

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki atas segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT sebagai pemilik hakiki, yang memberi kuasa kepada manusia (*istikhlaf*) untuk mengelola dan memanfaatkan segala benda yang ada di dalamnya, termasuk bumi dan segala isinya, merupakan anugerah dari Allah SWT.

Islam dengan jelas menjelaskan filosofi tentang kepemilikan tanah. Yaitu Pertama, pemilik utama tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai

⁴⁰Al-Qur'an Surah An-Nuur: 42.

⁴¹Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*, 17 ed. (Yogyakarta: UII Pres, 2017), 629.

⁴²Al-Qur'an Surah Al-Hadiid: 2.

⁴³Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*, 976.

pemilik hakiki, memberi kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah SWT.

Dalam perspektif Syariah, konsep kepemilikan individu/ masyarakat, termasuk kepemilikan tanah, tidaklah mutlak. Kepemilikan seseorang atas hartanya harus menjalankan fungsi sosial. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus dibatasi oleh kepentingan orang lain dalam dimensi yang luas, yaitu nilai kepentingan umum. Pemegang hak pembatasan berupa peraturan yang diberlakukan oleh pemerintah. Oleh karena itu, pembatasan hak milik harus didasarkan pada batas-batas resmi, melalui perangkat hukum berupa undang-undang atau *qanun (al-quyud al-qanuniyyat)*. Status hukum sebagai produk legislatif merupakan bentuk kontrak sosial yang menjamin keadilan. Pengaturan pembatasan hak milik atas tanah oleh negara harus didasarkan pada prinsip menciptakan kepentingan umum.⁴⁴

Negara dapat memberikan tanah kepada rakyat siapa yang membutuhkannya atau kepada orang-orang apa yang layak diberikan bisa dilakukan oleh pemerintah. Menurut hukum Syariah Pemerintah memberikan tanah kepada mereka yang membutuhkannya disebut *al-iqtâ'*.⁴⁵ Menurut, Fikih Agraria *Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah* pengertian *Iqtha'* yaitu “...Pemerintah memberi jatah, bisa untuk dimiliki bisa pula hanya untuk

⁴⁴Ridwan Ridwan, “Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia,” *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 2013, 262 diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 08.00 WIB.

⁴⁵Sayyid Sabiq, “Fiqh al-Sunnah,” *Bairut: Dâr al-Fikr, t.th.* 3 (n.d.): 193 diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 08.10 WIB.

dimanfaatkan. untuk tempat umum: I'thaq irfaq, memberi jatah lahan mawat (tanah yang belum pernah dimanfaatkan)...”⁴⁶

Pemberian tanah yang diberikan oleh pemerintah ada dua cara yaitu *Pertama*, sebagian tanah itu diperuntukkan dan diberikan ke orang-orang siapa yang bisa menjaga atau mengurus memperbaiki hidupnya. *Kedua*, sebagian dari tanah itu diberikan kepadanya, hanya untuk mendapatkan hasil waktu atau periode tertentu. Alokasi lahan secara Syariah itu bukan milik pribadi itu diizinkan, seperti tanah pemerintah atau tanah yang diperoleh melalui perang atau tanah kosong yang belum pernah dibuka atau dimiliki oleh orang lain.

Menurut, Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi Muhammad mengklasifikasikan tanah pemberian negara kepada masyarakat dengan tiga kategori:

Pertama, tanah tandus/ atau rusak diberikan kepada orang yang sanggup memperbaiki. Tanah semacam ini pernah diberikan Nabi Muhammad kepada Zubair bin Awwam. *Kedua*, tanah-tanah yang dapat diolah tetapi tidak dimanfaatkan dan tanah yang ditelantarkan oleh pemilik sehingga menimbulkan penderitaan penduduk sekitarnya. *Ketiga*, tanah negara di wilayah taklukan, khalifah (pemerintah) yang terbagi menjadi beberapa jenis yaitu tanah yang pemiliknya gugur dalam perang, tanah-tanah dari orang yang melarikan diri dalam masa peperangan, tanah-tanah kerajaan yang tidak digunakan secara pribadi oleh kalangan pejabat, tanah milik

⁴⁶Soehadha et al., “Fikih Agraria.”

kerajaan dan para pejabat senior kenegaraan, dan tanah-tanah yang berada di sekitar danau, sungai, laut, dan hutan.⁴⁷

Selanjutnya juga dikenal dengan sistem penguasaan dan pemilikan tanah dengan cara seseorang berinisiatif dan bekerja keras untuk membuka sebidang tanah (lahan kosong) yang belum digarap. Kepemilikan ini dalam Hukum Islam disebut *ihya' al-mawât* atau usaha menghidupkan tanah mati. Menurut, Fikih Agraria *Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah* pengertian *ihya' al-mawât* yaitu “...mematok lahan dan dikelola sesuai fungsinya; menurut, Mazhab Syafi’i: berhak meski tanpa izin pemerintah. Imam Abu Hanifah: boleh dengan izin pemerintah. Dan Imam Malik : Jika di daerah tidak penting bisa tanpa izin, jika daerah penting harus izin...”⁴⁸

Asas pengadaan tanah dalam Islam dapat disamakan dengan asas *tijarah* (transaksi), yang secara sederhana dapat dipahami sebagai pemindahan hak dan kepemilikan dari satu tangan ke tangan lain. Prinsip *tijarah* ini harus mengandung unsur kesukarelaan dan tidak ada unsur penipuan. Begitu pula dengan pengadaan tanah, ketika hak atas tanah seseorang akan dijual, kedua belah pihak harus mencapai kesepakatan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Islam benar-benar melindungi dan menghormati hak milik seseorang.

⁴⁷Muhammad Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi, *Al Hikmah Assulthoniyah* (Bairut: Dâr al Fikr, t.th., n.d.), 191–192 diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 09.00 WIB.

⁴⁸Soehadha et al., “Fikih Agraria.”

Seperti yang dilakukan oleh Nabi dan Umar bin Khatab dalam melakukan pengadaan tanah dengan cara jual beli (*al-ba'i*). Sehingga terjadi proses tukar menukar dan peralihan hak atas tanah dengan cara penggantian atau ganti rugi. Ganti rugi dalam Islam setidaknya sepadan dengan tanah yang dijual, sehingga orang tersebut dapat mengganti kerugian karena kehilangan tanah tersebut.

Kepentingan umum dalam Islam disebut *al-maslahah al-ammah*, yaitu “...kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat...”⁴⁹ Dalam ilmu ushul Fiqh, konsep kepentingan umum disebut kemaslahatan, artinya kemaslahatan umum yang dapat memberi manfaat dan menolak kerugian.⁵⁰ Kepentingan umum dalam arti luas adalah kepentingan nasional, termasuk kepentingan individu dan kepentingan kelompok. Dengan kata lain, kepentingan umum adalah kepentingan mayoritas masyarakat.⁵¹

Berdasarkan Firman Allah SWT dalam kitab suci Al-Qur'an tentang Kepentingan Umum dalam Islam⁵².

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

Kami tidak mengutus kamu Muhammad kecuali sebagai rahmat bagi

⁴⁹Ensiklopedi Hukum Islam 4 (Jakarta: P.T. Ichtiar Baru Van Hoeve, n.d.), 1144.

⁵⁰Rahmat Syafi'i, *Ilmu Ushul Fiqh*, 1 ed. (Bandung: Pustaka Setia, 1994), 148.

⁵¹Mukadir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, 1 ed. (Jakarta: Jala Permata, 2007), 13.

⁵²Al-Qur'an Surah Al-Anbiyaa': 107.

seluruh alam.⁵³

Allah SWT juga berfirman ⁵⁴:

وَمَا أَنْزَلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ إِلَّا لِلتَّبَيِّنِ لَهُمُ الَّذِي اخْتَلَفُوا فِيهِ وَهُدًى وَرَحْمَةً
لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ

Al-Qur'an yang Kami turunkan kepadamu, tidak lain agar kamu menjelaskan tentang hal yang mereka perselisihkan, juga sebagai petunjuk serta rahmat bagi mereka yang beriman. ⁵⁵

Dalam ayat-ayat Al-Qur'an tersebut di atas menjelaskan bahwa dengan adanya dalil ini maka mencari kebaikan adalah hal utama.

Berdasarkan Nilai-nilai Dasar Islam (*al-Qiyam al-Asasiyyah*) Terkait Agraria. Menurut Fikih Agraria *Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah* yaitu:

- a. Al-Qiyam al-Ilahiyyah (Nilai Ketauhidan) At-Tauhid; semua milik Allah SWT Bersifat mutlak dan total. Allah memberi kepercayaan pada manusia untuk mengelola bumi.
- b. (QS. Ali Imran(3) : 189; al-Nahl (16): 49..dst). Nilai Ketauhidan mencakup 4 aspek: Kemakmuran, Kesejahteraan, Kedamaian, dan Kebahagiaan.
- c. Al-Akhlaq al-Karimah: Taqwa dan Ikhsan (akhlak karimah) inti Ajaran Islam (Q.S Al-Nahl: 129). Manusia dengan anugerah akalnya memiliki tanggung jawab moral memakmurkan alam (Q.S. Shad: 26), dst.

⁵³Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*.

⁵⁴Al-Qur'an Surah An-Nahl: 64.

⁵⁵Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*.

terhadap sumber agraria sebagai kewajiban kekhalifahan, namun pemanfaatan tetap dalam batas tertentu.

- d. Nilai Akhlak yang terpuji mencakup 3 aspek: a). Persamaan, b). Kebebasan—akses dg etika ekosentris, c). Kerja sama,
- e. Kemaslahatan, kemudahan harus disingkirkan. Pemanfaatan dengan kepedulian sosial, mau berbagi demi kemaslahatan. Menetapkan dan menerapkan hukum di antara manusia secara adil (Q.S al-Nisa: 58).
- f. Keadilan, (Q.S. Al Hujurat: 13) tercermin dalam proses pembuatan hukum, penegakan hukum, menjamin proses pemerataan kesejahteraan rakyat, solidaritas umat, dan kebangsaan. Dst. Lihat hal 61 5. Kemanusiaan—menjaga jiwa dan kemuliaan, lihat hal 64.
- g. Musyawarah, (Q.S ali Imran : 59): mengutamakan harmoni dalam pengelolaan agraria... dst... lihat hal 67.⁵⁶

Pada dasarnya tujuan agama (*maqosid al-syar'i*) bagaimana tanah itu diberikan dimanfaatkan kepada masyarakat seluas-luasnya, bukan hanya segelintir orang. Penggusuran dari hak orang-orang yang memilikinya dipandang sebagai perilaku keji dan berdosa.⁵⁷ Oleh karena itu, para ahli hukum Islam menyediakan penggunaan terbatas milik pribadi, tidak dengan merugikan orang lain. Selain itu, ketika menggunakan milik pribadi, usahakan untuk

⁵⁶Soehadha et al., “Fikih Agraria.”

⁵⁷Tholhah Hasan, “Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan” (Yogyakarta: Makalah Seminar Nasional Pertanahan: Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya pada tanggal 25-26 Februari 1999), 90 diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 17.00 WIB.

memberikan manfaat kepada orang lain asalkan tidak merugikan pemiliknya sendiri. Misalnya, saat membangun rumah, tetangga di belakang rumah harus diberi jalan agar bisa pulang dengan leluasa dan pergi ke rumah mereka.⁵⁸

Berdasarkan Tinjauan Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah dalam pengadaan tanah memiliki kesamaan atau telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 terkait nilai-nilai dasar Islam (*al-Qiyam al-Asasiyyah*) terkait Agraria. Tentang kemaslahatan, kemudharatan harus disingkirkan. Pemanfaatan dengan kepedulian sosial, mau berbagi demi kemaslahatan. Menetapkan dan menerapkan hukum di antara manusia secara adil (Q.S al-Nisa: 58). Sehingga dalam aturan tersebut sudah memperhatikan terkait kepentingan kemaslahatan umum.

Tindakan Negara/ atau Pemerintah yang menyediakan, membatasi hak pembatasan dan hak pencabutan atau menentukan bahwa penggunaan lahan harus didasarkan pada prinsip atau kaidah-kaidah yang menyatakan “...Pengaturan oleh penguasa (pemerintah) terhadap rakyatnya harus sesuai dengan kemaslahatan dan sesuai dengan jiwa syari’at dengan mengutamakan kebajikan dan etika yang baik...”

⁵⁸Muhibbin, *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria* (Surabaya: Visipress Media, 2012), 108.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan Tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021, dijelaskan pada Pasal 18 UUPA yang menjabarkan 2 komponen penting pengadaan tanah jika negara “terpaksa” untuk memperoleh tanah dari masyarakat, yaitu hak dilakukan semata-mata untuk kepentingan umum dan pemegang hak atas tanah harus di berikan ganti kerugian. Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Dalam menjalankan fungsi perolehan tanah, kegiatan ini akan memperoleh dua hasil, yaitu perolehan tanah yang ditentukan oleh pemerintah dan tanah pihak lain. Menurut Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021
2. Menurut Fikih Agraria Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah terhadap Pengadaan Tanah di Indonesia dalam PP No. 64 Tahun 2021, menjelaskan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada rakyat siapa yang membutuhkannya atau kepada orang-orang apa yang layak diberikan bisa dilakukan oleh pemerintah. Kedua, sebagian dari tanah itu diberikan kepadanya, hanya untuk mendapatkan hasil waktu atau periode tertentu. Alokasi lahan secara Syariah itu bukan milik pribadi itu diizinkan, seperti

tanah pemerintah atau tanah yang diperoleh melalui perang atau tanah kosong yang belum pernah dibuka atau dimiliki oleh orang lain. tanah negara di wilayah taklukan, khalifah yang terbagi menjadi beberapa jenis yaitu tanah yang pemiliknya gugur dalam perang, tanah-tanah dari orang yang melarikan diri dalam masa peperangan, tanah-tanah kerajaan yang tidak digunakan secara pribadi oleh kalangan pejabat, tanah milik kerajaan dan para pejabat senior kenegaraan, dan tanah-tanah yang berada di sekitar danau, sungai, laut, dan hutan. Ganti rugi dalam Islam setidaknya sepadan dengan tanah yang dijual, sehingga orang tersebut dapat mengganti kerugian karena kehilangan tanah tersebut. Kepentingan umum dalam Islam disebut *al-maslahah al-ammah*. Dari pengamatan peneliti bahwa pengadaan tanah di Indonesia menurut PP No. 64 Tahun 2021 dan Fikih Agraria keduanya sangat memperhatikan kemaslahatan kepentingan umum. Dalam ilmu *ushul Fiqh*, konsep kepentingan umum disebut kemaslahatan, artinya kemaslahatan umum yang dapat memberi manfaat dan menolak kerugian kelompok.

B. Saran

1. Kegiatan pengadaan tanah di Indonesia sering kali masyarakat menjumpai beberapa hambatan. Untuk itu adanya pengaturan dalam Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 sebagai solusi memberikan pengaturan yang jelas tentang pertanahan di Indonesia, perolehan tanah dan serta ketersediaan tanah yang praktis, efektif, efisien dan berkelanjutan. Tinjauan Fikih Agraria sebagai suatu langkah dalam menyelesaikan masalah

pertanahan di Indonesia. Melalui pendekatan nilai-nilai dasar Islam terkait agraria, prinsip-prinsip umum terkait agraria, dan ketentuan hukum praktis.

2. Perlu (sudah saatnya) semua pihak (terutama civitas akademika Universitas Islam Indonesia dan lembaga Badan Pertanahan Nasional) untuk memulai penelitian dan penelitian hukum tanah Islam. Pemahaman hukum pertanahan dalam Islam sangat bermanfaat bagi perkembangan hukum pertanahan Indonesia dan kegiatan pelayanan pertanahan bagi masyarakat (sebagian besar umat Islam).
3. Universitas Islam Indonesia perlu melengkapi perpustakaan yang ada terkait dengan Hukum Pertanahan Syariah di perpustakaan guna memfasilitasi dan memudahkan penelitian oleh akademisi dan lembaga BPN dan pihak lain yang berkepentingan tentang Hukum Tanah Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P, Perlindungan. *Konversi hak-hak atas tanah A.P. Parlindungan*. Ed. 2, cet. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Abu, Ubaid Al-Qasim. *Kitab Al-Amwal*. Diedit oleh diterjemahkan oleh Setiawan Budi Utomo. Jakarta: Gema Insani, 2006.
- Ali, Achmad Chomz. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Bahfein, Suhaiela. “Mengetahui Bank Tanah Versi UU Cipta Kerja, Apa Fungsi dan Perannya?” Diakses Oktober 6, 2020.
<https://properti.kompas.com/read/2020/10/06/105518921/mengetahui-bank-tanah-versi-uu-cipta-kerja-apa-fungsi-dan-perannya?page=all> diakses pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 jam 13.00 WIB.
- Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. rev, 7. Jakarta: Djembatan, 1997.
- Erwiningsih, Winahyu, dan Fakhriyasa Zalili Sailan. *Hukum agraria : dasar-dasar dan penerapannya di bidang pertanahan*. Yogyakarta: FH UII Pres, 2019.
- Ganindha, Ranitya. “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum.” *Arena Hukum* 9, no. 3 (2016): 445 diakses pada hari Senin tanggal 27 Januari 2022 jam 21.00 WIB.
- Gunanegara. *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Tata Nusa, 2008.
- Harsono, Boedi. *Undang-Undang Pokok Agraria, Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan, 1971.
- Hasan, Tholhah. “Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan,” n.d diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 17.00 WIB.
- Iskandar Syah, Mukadir. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. 1 ed. Jakarta: Jala Permata, 2007.
- Kartika, Dewi. “Ancaman Liberalisasi dan Perampasan Tanah Atas Nama Pengadaan Tanah Untuk Investor.” *Konsorsium Pembaruan Agraria*. Last modified 2021. Diakses November 26, 2021.
http://kpa.or.id/media/baca2/siaran_pers/230/Hentikan_Pembentukan_Bank_

Tanah/ diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 09.15 WIB.

Koeswahyono, I. “Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum.” *Jurnal Konstitusi*, 1(1). (2008) diakses pada hari Senin tanggal 8 Maret 2022 jam 11.00 WIB.

Mahasari, Jamaluddin. “Pengelolaan Pertanahan Menurut Hukum Islam.” Yogyakarta: Skripsi STPN, 2008 diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 11.00 WIB.

———. *Pertanahan dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: Gama Media, 2008.

Malaka, Zuman. “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia , Hukum Adat dan Hukum Islam Pendahuluan Makna tanah bagi manusia tidak terbantahkan . Ia kelangsungan hidup umat manusia . Hubungan manusia.” *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 119 diakses pada hari Senin tanggal 7 Februari 2022 jam 10.00 WIB.

Mestika Zed. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008 diakses pada hari Senin tanggal 11 Februari 2022 jam 19.30 WIB.

Mohammad Muhibbin. *Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah. Al Risalah*. Vol. 17, 2017 diakses pada hari Senin tanggal 22 Januari 2022 jam 09.00 WIB.

Muhammad, Bakri. “Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi Dalam UUPA).” *Kertha Patrika* 33, no. 1 (2008) diakses pada hari Senin tanggal 18 Maret 2022 jam 11.00 WIB.

Muhibbin. *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria*. Surabaya: Visipress Media, 2012.

Octaviani, Sri Ayuning Triana. “Tinjauan yuridis pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan” (2021) diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 17.00 WIB.

Oloan, Sitorus, dan dkk. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakantanah Ind, 2004.

Prakoso, Jeffry Prabu. “Bank Tanah di Omnibus Law, Pengamat: Hati-Hati Dikeruk Keuntungan Oligarki.” Diakses November 3, 2020. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20201103/47/1313085/bank-tanah-di-omnibus-law-pengamat-hati-hati-dikeruk-keuntungan-oligarki> diakses pada hari Senin tanggal 18 Januari 2022 jam 09.00 WIB.

- Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi, Muhammad. *Al Hikmah Assulthoniyah*. Bairut: Dâr al Fikr, t.th., n.d diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 09.00 WIB.
- Rahayu, Subekti. “Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.” *Yustisia* 5, no. 2 (2016): 381 diakses pada hari Senin tanggal 8 Maret 2022 jam 10.00 WIB.
- Ridwan, Ridwan. “Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia.” *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 2013 diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 08.00 WIB.
- S.W, Maria, dan Sumardjono. *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*. Yogyakarta: Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, 2010.
- Sabiq, Sayyid. “Fiqh al-Sunnah.” *Bairut: Dâr al-Fikr, t.th.* 3 (n.d.) diakses pada hari Senin tanggal 23 Maret 2022 jam 08.10 WIB.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Perdana Media, 2013.
- . “Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Reklamasi Pantai.” *Mimbar Hukum* 27, no. 2 (2015): 218 diakses pada hari Senin tanggal 18 Maret 2022 jam 14.00 WIB.
- . “Perolehan Tanah oleh Pemerintah Daerah yang berasal dari Tanah Hak Milik.” *Perspektif* 20, no. 1 (2015): 4 diakses pada hari Senin tanggal 18 Maret 2022 jam 08.00 WIB.
- Setyaningsih, A., dan S. Utami. “Peran Pemerintah dalam Distribusi Tanah atau Lahan Perkebunan (Studi Literatur Pemikiran Ekonomi Islam Perspektif Abu ‘Ubaid Al-Qasim Bin Salam).” *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan* 13, no. 2 (2013): 60–61. <http://muqtasid.iainsalatiga.ac.id/index.php/muqtasid/> diakses pada hari Senin tanggal 8 Februari 2022 jam 10.00 WIB.
- Soehadha, Moh, Muhammad Azhar, Saptoni, dan Wawan Gunawan Abdul Wahid. “Fikih Agraria.” Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah Materi, 2021.
- Sudjarwo, Marsoem, Adi Wahyono, dan George Manoppo Pieter. *Pedoman lengkap ganti untung pengadaan tanah : memetakan solusi strategis pengembangan infrastruktur di Indonesia*. Jakarta: Rene Book, 2015.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2013.

Susanto, Vendi Yhulia. "Pembentukan Bank Tanah Diklaim Mampu Meningkatkan Investasi." Diakses November 18, 2020.
<https://nasional.kontan.co.id/news/pembentukan-bank-tanah-diklaim-mampu-meningkatkan-investasi> diakses pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 jam 16.30 WIB.

Suyudi, Bambang, dan Muh Arif Suhattanto. "Pembentukan Bank Tanah Dan Permasalahannya Di Indonesia." Yogyakarta: Laporan Penelitian STPN, 2018 diakses pada hari Senin tanggal 27 Januari 2022 jam 11.00 WIB.

Syafi'i, Rahmat. *Ilmu Ushul Fiqh*. 1 ed. Bandung: Pustaka Setia, 1994.

Tim Penerjemah Al-Qur'an UII. *Al-Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*. 17 ed. Yogyakarta: UII Pres, 2017.

Al-Qur'an Surah Al-Anbiyaa': 107.

Al-Qur'an Surah Al-Baqarah: 21

———. 22

Al-Qur'an Surah Al-Hadiid: 2.

Al-Qur'an Surah An-Nahl: 64.

Al-Qur'an Surah An-Nuur: 42.

Ensiklopedi Hukum Islam 4. Jakarta: P.T. Ichtiar Baru Van Hoeve.

Keppres No.55 Tahun 1993. tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Menyelesaikan Masalah Pertanahan dengan Pendekatan Fikih Agraria." *Redaksi Muhammadiyah*. Diakses Desember 20, 2020.

<https://muhammadiyah.or.id/menyelesaikan-masalah-pertanahan-dengan-pendekatan-fikih-agraria/> diakses pada hari Senin tanggal 7 Februari 2022 jam 12.00 WIB.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan antara Hukum Islam dalam Konsep Masalah Mursalah dan Undang-undang No. 2 tahun 2012) diakses pada hari Senin tanggal 22 Januari 2022 jam 08.00 WIB.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan.

Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara
Pasal 1 ayat (a).

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan
Tanah Telantar.

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi
Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Rasio Gini Lahan di Indonesia (1973-2013).” *Badan Pusat Statistik (BPS)*. Last
modified 2018.

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/01/25/ketimpangan-kepemilikan-lahan-di-Indonesia> diakses pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 jam 12.10 WIB.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-pokok Agraria bagian Memutuskan: Angka 2 huruf a sampai e.

Curriculum Vitae

Nama : Muhammad Farhan Ahsani

Tempat Tanggal Lahir : Serang, 19 Juni 1999

Jenis Kelamin : Laki-Laki

NIM : 18421070

Jurusan : Ahwal As-Syakhshiyah

Semester : VIII (Delapan)

Tahun Ajaran : 2021/2022

Agama : Islam

Pekerjaan : Mahasiswa

Alamat : Komp. Makmur Jaya Blok A No. 18 RT 03/ RW
09 Ds. Drangong Kec. Taktakan Kota Serang,
Banten

Riwayat Pendidikan : TK Bhayangkara 2005 - 2006
SD Negeri Serang 12 2006 - 2012
SMP Pondok Pesantren La-Tansa 2012 - 2015
SMA Pondok Pesantren La-Tansa 2015 - 2018
Universitas Islam Indonesia 2018 - 2022