

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK  
HAK GUNA BANGUNAN PERSPEKTIF HUKUM  
EKONOMI SYARIAH**

**TESIS**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Menyelesaikan Program Magister  
Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh:  
Yanti  
NIM. 13.0205.1156**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI  
PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
BANJARMASIN  
TAHUN 2020 M/1441 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yanti  
NIM : 13.0254.1156  
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 30 Juli 1998  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul: “Perolehan Hak Milik Tanah Sebagai Hak Guna Bangunan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 28 Januari 2020

Yang Membuat Pernyataan,



Yanti

**PERSETUJUAN TESIS**

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK HAK  
GUNA BANGUNAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI  
SYARIAH**

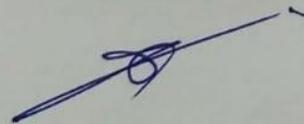
Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

**Yanti  
NIM. 13.0205.1156**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk

Dapat diujikan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. H. Sukarni, M.Ag

Tanggal, 28 Januari 2020

Pembimbing II



Prof. Dr. H. Faturrahman Azhari, M.HI.

Tanggal, 28 Januari 2020

## PENGESAHAN TESIS

### PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK HAK GUNA BANGUNAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

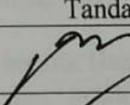
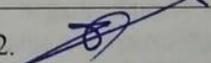
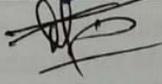
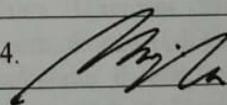
DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH

**Yanti**  
**NIM. 13.0205.1156**

Telah Diajukan pada DewanPenguji

Pada: Hari, Tanggal: 30 Januari 2020

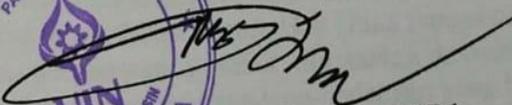
#### Dewan Penguji

Nama	TandaTangan
1. Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag (Ketua/anggota)	1. 
2. Dr. H. Sukarni, M.Ag. (Anggota)	2. 
3. Prof. Dr. H. Faturrahman Azhari, M.H.I. (Anggota)	3. 
4. Mujiburohman, MA, Ph.D (Sekretaris/Anggota)	4. 

Mengetahui,

Direktur



  
Prof. Dr. H. Zulfa Jamalie, S.Ag, M.Pd.  
NIP. 19710525 1997 0310 06

## ABSTRAK

**Yanti, *Perolehan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah* Dibawah bimbingan I: Dr. H. Sukarni, M.Ag. dan II: Prof. Dr. H. Fathurrahman Azhari, M.HI, Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, 2020.**

Kepemilikan tanah sebagai Hak Guna Bangunan yang mana pemegang Hak Guna Bangunan dapat menjual kepemilikannya kepada orang lain selagi waktu kepemilikannya belum berakhir, setelah waktu Hak Guna Bangunan tersebut habis, kepemilikan tanah tersebut kembali lagi kepada pemilik tanah dimana Hak Guna Bangunan itu berasal. Peralihan dengan cara jual beli yang terjadi disini membuat akad jual belinya menjadi terbatas waktu atau tenggang waktu. Maka oleh karena itu diadakan suatu kajian untuk menjelaskan tentang ketentuan perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan yang dibuat dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan PP No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mana dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, tidak ada mengatur tentang perolehan hak atas tanah secara khusus.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan menurut hukum positif, dan untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perolehan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan konseptual, yang bersifat studi literatur. Dari penelitian yang peneliti lakukan, maka penelitian ini menghasilkan temuan bahwa:

Proses perolehan kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan ialah dengan ketentuan sebagai berikut: a. berasal dari tanah negara dengan cara permohonan Hak Guna Bangunan dan pemberian Hak Guna Bangunan (perorangan), b. berasal dari tanah hak milik dengan cara penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, pelepasan Hak Milik menjadi tanah negara yang dilanjutkan dengan permohonan Hak Guna Bangunan (badan hukum), penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilanjutkan dengan peralihan Hak Guna Bangunan (badan hukum), c. di atas tanah hak milik dengan cara dibebankan permohonan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik (hak baru/hak tanah sekunder di atas tanah primer), dan d. peralihan hak yang sudah ada. Adapun tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan ialah konsep kepemilikan tanah dalam Islam sama dengan konsep kepemilikan harta dalam KHES, dalam UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan juga bersesuaian dengan asas-asas kepemilikan tanah/harta dalam KHES. Jadi kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan adalah merupakan milik yang sempurna, penguasaan tersebut didasarkan kepada pembatasan yang ditentukan oleh syara' dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu Negara.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا محمد وعلى آله وصحبه

أجمعين

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Tuhan seru sekalian alam yang telah menganugerahkan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ini. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, serta pengikut beliau yang selalu istiqomah melaksanakan sunnah-sunnahnya sejak dahulu hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini, tidak ada kata yang dapat penulis ucapkan selain dari ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama pembuatan karya ilmiah ini. Ucapan terima kasih terutama penulis haturkan kepada:

1. Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, Bapak Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag. yang berkenan menyetujui dan menerima tesis ini untuk diajukan pada sidang munaqasah.
2. Bapak Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag. selaku ketua program studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan kelancaran bagi proses penggarapan karya ilmiah ini.

3. Bapak Dr. H. Sukarni, M.Ag. sebagai pembimbing I dan Bapak Prof. Dr. H. Faturrahman Azhari, M.HI. sebagai pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan dan motivasi dalam penyusunan tesis ini.
4. Seluruh dosen yang pernah mendidik dan membimbing penulis hingga menyelesaikan studi di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.
5. Ayah H. Maslan, ibu Hj. Hana, suami Muh Arief Budiman, S.EI, M.Sy, serta seluruh saudara-saudari yang tersayang.
6. Dan semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu dalam pengantar ini, semoga ini merupakan amal yang bernilai ibadah disisi Allah SWT. Amin. Penulis menyadari tesis ini jauh dari sempurna, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan.

Penulis berharap apa yang disajikan dalam tesis ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis sendiri maupun pihak lainnya, serta dapat berkontribusi dalam memajukan bangsa ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan limpahan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin

Banjarmasin, 30 Januari 2020

Yanti

Penulis

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi yang dipakai dalam pedoman penulisan tesis ini adalah pedoman Transliterasi Arab-Indonesia berdasarkan Surat Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988.

1. ا : A	16. ط : Th
2. ب : B	17. ظ : Zh
3. ت : T	18. ع : ‘
4. ث : Ts	19. غ : Gh
5. ج : J	20. ف : F
6. ح : H	21. ق : Q
7. خ : Kh	22. ك : K
8. د : D	23. ل : L
9. ذ : Dz	24. م : M
10. ر : R	25. ن : N
11. ز : Z	26. و : W
12. س : S	27. ه : H
13. ش : Sy	28. ء : ‘
14. ص : Sh	29. ي : Y

15. ض : Dh

**Mad dan Diftong:**

- |                   |   |       |       |   |    |
|-------------------|---|-------|-------|---|----|
| 1. Fathah panjang | : | Ă / ä | 4. أو | : | Aw |
| 2. Kasrah panjang | : | Ï / ï | 5. أي | : | Ay |
| 3. Dhammahpanjang | : | Û / ü |       |   |    |

Catatan:

1. Konsunan yang bersyaddah ditulis dengan rangkap

Misalnya; ربنا ditulis *rabbânâ*.

2. Vokal panjang (*mad*);

*Fathâh* (baris di atas) ditulis **â**, *kasrah* (baris di bawah) ditulis **î**, serta *dammah* (baris di depan) ditulis dengan **û**. Misalnya; القارة ditulis *al-qâri'ah*, المساكين ditulis *al-masâkîn*, المفلحون ditulis *al-muflihûn*.

3. Kata sandang alif + lam (ال)

Bila diikuti oleh huruf qamariyah ditulis **al**, misalnya; الكافرون ditulis *alkâfirûn*.

Sedangkan, bila diikuti oleh huruf syamsiyah, huruf *lam* diganti

dengan huruf yang mengikutinya, misalnya; الرجال ditulis *ar-rijâl*.

4. Ta' *marbûthah* (ة)

Bila terletak diakhir kalimat, ditulis **h**, misalnya; البقرة ditulis *al-baqarah*. Bila di tengah kalimat ditulis **t**, misalnya; المال زكاة ditulis *zakât al-mâl*, atau النساء سورة ditulis *sûrat al-Nisâ'*.

5. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya, Misalnya; الرزاقين وهو

خير ditulis *wa huwa khair ar-Râziqîn*.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	I
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN</b> .....	Ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	Iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	Iv
<b>ABSTRAK</b> .....	V
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	Vi
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	Xi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Signifikansi penelitian/Kegunaan Penelitian.....	9
E. Definisi Istilah.....	11
F. Penelitian Terdahulu.....	12
G. Kerangka Teori.....	14
H. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian .....	17

2. Sumber Bahan Hukum dan Bahan Hukum.....	18
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	20
4. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum .....	20
I. Sistematika Penulisan.....	21

**BAB II : KEPEMILIKAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM  
EKONOMI SYARIAH**

A. Hak Milik/Kepemilikan.....	24
1. Pengertian Hak Milik.....	24
2. Pembagian Harta ( <i>Mal</i> ) Dikaitkan dengan Kepemilikan.....	26
3. Pembagian Hak Milik.....	27
4. Cara Perolehan <i>Amwal</i> (Harta)	29
5. Asas Kepemilikan.....	30
6. Prinsip Kepemilikan.....	31
7. Akibat-Akibat Hukum Yang Timbul Karena Ditetapkannya Suatu Hak Kepada Pemilikny.....	31
8. Kepemilikan Tanah Menurut Hukum Islam.....	32
B. Ba'i al-Wafa' .....	35
1. Pengertian Ba'i al-Wafa' .....	35
2. Hukum Ba'i al-Wafa' .....	36

3. Rukun Ba'i al-Wafa'.....	38
4. Prinsip-Prinsip Muamalah.....	39

### **BAB III : PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK**

#### **HAK GUNA BANGUNAN**

A. Konsep Tanah dan Hak Atas Tanah.....	48
B. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	51
C. Tanah yang Dapat Diberikan dengan Hak Guna Bangunan dan Cara Perolehannya.....	52
D. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan.....	55
E. Subjek Hukum yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan.....	56
F. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	56
G. Hak Guna Bangunan Dapat Dijadikan Jaminan Hutang.....	57
H. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	58
I. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	58
J. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan.....	63

## **BAB IV : HASIL PENELITIAN**

A. Proses Perolehan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan.....	72
1. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan.....	73
2. Acara Pemberian Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan.....	80
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan.....	87

## **BAB V : PENUTUP**

A. Simpulan.....	97
B. Saran-saran.....	100

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>102</b>
----------------------------	------------

## **LAMPIRAN- LAMPIRAN**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**