BAB IV

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK

HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERSPEKTIF

HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Proses Perolehan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.¹ Pengertian “bukan miliknya sendiri” berarti hak guna bangunan dapat lahir dari:

1. Pemberian dari permohonan hak guna bangunan (HGB sebagai hak atas tanah primer)
2. Perjanjian pembebanan hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik kepunyaan orang lain (HGB sebagai hak atas tanah sekunder)

Dikatakan tanah bukan miliknya sendiri dapat berarti bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah negara yang dalam hal ini diperlukan penetapan Pemerintah, maupun bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain yang

¹Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

dalam hal ini perlu dibuatkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pendiri bangunan tersebut yang dibuat dengan akta otentik.²

1. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan

Dalam rangka memperoleh tanah harus diperhatikan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah yang tersedia, yang bergantung pada:

a. Dari **jenis tanah** yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah:³

1) Tanah Negara

Terjadi sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Badan Pertanahan Nasional mencatat dalam Buku Tanah, menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Ketika haknya hapus dan tidak diperpanjang maupun diperbaharui, maka bekas pemegang hak harus membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapus haknya. Pembongkaran dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak. Apabila bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya masih diperlukan, maka akan beri ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden kepada bekas pemegang hak. Apabila bekas pemegang hak lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang ada di

²Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, (Jakarta: PT Medisa, 1997), h. 43.

³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 202.

atas tanah bekas hak itu akan dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak tersebut. Hak yang telah hapus dan berakhir jangka waktunya yang diberikan di atas tanah Negara, Negara tidak serta merta secara langsung mengambil alih penguasaan hak atas tanah dimana Hak guna bangunan diberikan. Bekas pemegang hak masih diberikan kesempatan untuk memperbaharui haknya dengan cara mengajukan permohonan pembaharuan hak.

2) Tanah Hak Pengelolaan

Terjadi sejak didaftarkan pada kantor Pertanahan, hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan. Jangka waktu yang diberikan untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun atas permohonan pemegang hak setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dan sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat. Hapusnya hak membuat tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

3) Tanah Hak Milik

Terjadinya pemberian oleh pemegang hak tanah dalam bentuk Hak Milik berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di dalam akta tersebut termuat perjanjian antara pemegang Hak Milik dengan calon pemegang hak guna bangunan. Pemberian hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu diberikan paling lama 30 tahun

tidak dapat diperpanjang. Hak tersebut bisa diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru.⁴ Hapusnya hak membuat tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

b. Yang dapat Mempunyai Hak guna bangunan adalah:

- 1) Warga negara Indonesia,
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna bangunan tidak dapat dimiliki oleh orang maupun badan hukum asing. Apabila tidak lagi memenuhi syarat-syarat menjadi subyek atau pemegang hak, maka dalam jangka waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat, jika tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum. Dalam hal pengalihan, subjek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan.

c. Metode perolehan hak atas tanah dalam bentuk hak guna bangunan

- 1) Permohonan hak atas tanah yang diperoleh secara **original**

Hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanah tersebut terjadi atas tanah Negara, atas tanah Hak Pengelolaan, dan dari perubahan Hak Milik.

⁴Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), h. 129.

Metode penurunan hak atau perubahan hak yakni pemilik hak atas tanah dalam bentuk Hak Milik mengajukan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk menurunkan peringkat haknya atas tanah dari Hak Milik menjadi hak guna bangunan, untuk dipergunakan sendiri sesuai peruntukan tanahnya.

2) Hak atas tanah yang diperoleh secara **derivatif**

Hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

a) Badan hukum membeli tanah hak pihak lain.

(1) Peralihan hak

Tanah yang dialihkan sudah berstatus hak guna bangunan, pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, pemilik bersedia menyerahkan kepemilikan tanah tersebut dengan menerima imbalan penggantian.

(2) dengan cara penyerahan/pelepasan hak dilanjutkan permohonan hak atas tanah dengan status yang baru

Pelepasan hak yaitu melalui penyerahan hak milik atas tanah kepada negara sehingga tanah tersebut berubah status menjadi tanah negara yang kemudian dengan berdasarkan pada kesepakatan sebelumnya bahwa tanah tersebut dimohonkan dengan hak yang baru yakni Hak guna bangunan oleh badan hukum.

Jadi antara pemegang tanah Hak milik dan pemohon Hak guna bangunan berstatus badan hukum dibuatkan Akta Pelepasan Hak atas tanah, di dalam akta tersebut dituangkan besarnya ganti rugi, yang dibuat dihadapan notaris yang

berwenang (pasal 15 huruf (f) UU No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris). Kemudian salinan akta pelepasan hak tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, setelah tanah tersebut resmi menjadi tanah negara, maka subjek hukum yakni badan hukum harus mengajukan permohonan hak atas tanah dimaksud dengan status yang baru, yaitu Hak guna bangunan (HGB).⁵

(3) dengan cara perubahan hak dilanjutkan peralihan hak

Pemindahan hak yaitu melalui proses penurunan hak milik atas tanah kemudian dilakukan peralihan hak atas tanahnya yang sudah sesuai dengan hak yang dibutuhkan oleh badan hukum. Metode penurunan hak ini yakni: penjual/pemilik tanah Hak Milik mengajukan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk menurunkan peringkat haknya atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak guna bangunan. Sebagai ikatan antara penjual dan pembeli maka dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah status tanah berubah menjadi tanah HGB yang sesuai dengan subjek hukumnya badan hukum, barulah dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Tetapi, untuk metode ini sebaiknya dikoordinasikan terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan setempat, karena terkadang Kantor Pertanahan tetap menggunakan metode Pelepasan Hak.⁶

Diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 pasal 93-102 yaitu Permohonan perubahan Hak Milik

⁵Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), h. 36. Dan lihat juga Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2019), h. 142-143.

⁶Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), h. 38.

menjadi hak guna bangunan diajukan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

- Sertifikat Hak Milik yang dimohonkan perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik belum terdaftar.

Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku.

- Kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang, apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam satu pelelangan umum.

Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut.

- Surat persetujuan dari pemegang hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.
- Akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan atau surat perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bukti identitas pemohon.

Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohonkan.⁷

b) Hak guna bangunan yang dibebankan di atas tanah Hak Milik

Adapun hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik, diperoleh karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan dengan maksud menimbulkan hak tersebut.⁸ Proses permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik yakni:

1. Pembuatan akta perjanjian dari pemilik hak milik tanah dengan pihak pemohon/pemegang hak guna bangunan.
2. Pembuatan Kuasa untuk memohonkan hak guna bangunan di atas hak milik.
3. Pembayaran pajak yang timbul dari perjanjian (perbuatan hukum) oleh pemilik tanah.
4. Pembayaran pajak memperoleh hak atas tanah yang terjadi dari perjanjian (perbuatan hukum) oleh penerima.

⁷Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak guna bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia, 2014), h. 50.

⁸Pasal 37 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 24 (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ayat (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ayat (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2). Ayat (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

5. Jika tidak meliputi total keseluruhan luas hak milik maka harus dimohonkan pecah terlebih dahulu seluas yang diperjanjikan dari tanah sisa.
6. Pembuatan akta hak guna bangunan di atas tanah hak milik dilakukan oleh PPAT yang berwenang.
7. Proses pendaftaran permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang.

2. Acara Pemberian Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak guna bangunan

Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas hak pengelolaan. Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Kewenangan Pemberian dan pembatalan Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri dimana kewenangan tersebut dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk. Sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999:

- a. hak guna bangunan hanya dapat diajukan oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia.
- b. Permohonan atas pemberian hak guna bangunan harus diajukan secara tertulis oleh pemohon hak. Permohonan yang diajukan secara tertulis

tersebut memuat identitas dari pemohon dan juga hal-hal lainnya yang berkaitan dengan data-data fisik, sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, antara lain:

1) Keterangan mengenai pemohon:

- a) Apabila perorangan, memuat mengenai nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Dilampirkan pula foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- b) Apabila badan hukum, memuat mengenai nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dilampirkan pula foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah

⁹Mudakir Iskandar, *Hak ...*, h. 57.

dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- b) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi disebutkan tanggal dan nomornya serta dilampirkan Surat Ukur atau Gambar Situasi dan IMB, apabila ada);
- c) Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
- d) Rencana penggunaan tanah;
- e) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

3) Lain-lain :

- a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon. Dilampirkan pula dengan surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - b) Keterangan lain yang dianggap perlu. Permohonan hak guna bangunan ini juga harus dilampirkan dengan dokumen-dokumen pendukung yang mana dokumen pendukung tersebut merupakan dokumen atas diri pemohon hak guna bangunan dan dokumen atas tanah.
- c. Surat permohonan tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang

bersangkutan. Setelah surat permohonan tersebut diterima, kelengkapan data yuridis permohonan tersebut akan diperiksa dan diteliti oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah selesai diperiksa, permohonan tersebut dicatatkan di formulir isian. Setelah itu, pemohon wajib melunasi biaya administrasi atas pendaftaran tersebut. Setelah pemeriksaan administrasi tersebut selesai dilakukan, dilakukan pemeriksaan terhadap kebenaran atas dokumen dan data-data yang disampaikan oleh pemohon. Hal ini sesuai dalam pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999.

- d. Kepala Kantor Pertanahan kemudian meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak guna bangunan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut, dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - 1) Kepala Seksi Hak atas Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar yang kemudian dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);
 - 2) Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara;

- 3) Panitia Pemeriksa Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada angka 1) dan 2), yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 - 4) Dalam hal data fisik dan yuridis belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
 - 5) Dalam hal keputusan pemberian Hak guna bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak guna bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.
- f. Dalam hal oleh Menteri keputusan pemberian Hak guna bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka berkas permohonan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya. Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Hak guna bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- g. Menteri juga dapat menerbitkan keputusan pemberian Hak guna bangunan, dalam hal keputusan pemberian Hak guna bangunan tersebut yang tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah.
- h. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima hak atas tanah, dalam hal ini Hak guna bangunan, setelah menerima keputusan pemberian hak atas tanah adalah mendaftarkan keputusan pemberian hak atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut menandai lahirnya hak atas tanah, dalam hal ini Hak guna bangunan. Maksud pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah tersebut adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti haknya. Sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan kepada pemohon atau kuasanya.¹⁰
- i. Perpanjangan Hak guna bangunan dapat diajukan oleh pemegang Hak guna bangunan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu berakhirnya Hak guna bangunan (pasal 41). Persyaratan, proses dan prosedur yang harus dilalui oleh pemohon sama seperti proses permohonan untuk mendapatkan Hak guna bangunan antara lain:

¹⁰Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 245.

- 1) tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - 2) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang Hak guna bangunan;
 - 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19; dan
 - 4) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan (pasal 26 PP No 40 Tahun 1996).¹¹
- j. Bila ternyata permohonan pembaharuan Hak guna bangunan dikabulkan, maka keputusan tersebut mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Dan sebaliknya bila ternyata permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak ternyata ditolak, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah, bangunan, dan benda-benda yang berkaitan, sebelum ditetapkan penerimaan hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya. Penolakan perpanjangan Hak guna bangunan tersebut meliputi hak atas tanah, bangunan, tanaman serta benda lain yang berkaitan.
- k. Apabila penolakan perpanjangan tersebut bukan alasan karena tanahnya ditelantarkan, maka bekas pemegang hak diberikan kompensasi berupa

¹¹ Mudakir Iskandar, *Hak...*, h. 61-62.

uang penyerahan tanah dan bangunan yang ada diatas tanah apabila tidak dibongkar, dan penggantian dan ganti rugi dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya.

1. Besarnya uang kompensasi atau ganti rugi tersebut didasarkan kepada hasil musyawarah antara pemegang hak yang lama dengan pemegang hak yang baru, apabila ternyata dalam musyawarah tidak mendapatkan kesepakatan, maka untuk menentukan besarnya kompensasi didasarkan kepada penilaian juru taksir (tim appraisal).¹²

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak guna bangunan

Cara perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak guna bangunan	
1. Berasal dari tanah negara: Permohonan HGB dan Pemberian HGB	Permohonan yang dilakukan dengan kehendak sendiri seperti, membuka tanah baru (ihya al-mawat)
2. Berasal dari tanah hak milik:	Permohonan yang dilakukan dengan kehendak sendiri
<ol style="list-style-type: none"> a. Penurunan HM menjadi HGB (kepunyaan perorangan diubah hak kepemilikannya, dikarenakan peruntukan tanahnya) b. Pelepasan HM menjadi tanah negara yang dilanjutkan dengan permohonan HGB (kepunyaan badan hukum membeli tanah hak pihak lain berstatus Hak Milik, pelepasan hak dikarenakan kepemilikan Hak Milik tidak dapat diperuntukkan kepada badan hukum) c. Penurunan HM menjadi HGB (yang dilakukan pemilik tanah yang menjual tanah hak miliknya kepada badan hukum), dilanjutkan 	Jual beli (Ada musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian)

¹²Mudakir Iskandar, *Hak...*, h. 62-63.

dengan peralihan HGB (kepada badan hukum)	
3. Di atas tanah hak milik: dibebankan permohonan HGB (hak baru/hak tanah sekunder di atas tanah primer)	Dengan perjanjian (Ada musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian)
4. Peralihan hak yang sudah berstatus tanah HGB (kepunyaan perorangan/badan hukum yang berasal dari tanah Negara, atau tanah hak pengelolaan, atau tanah Hak Milik)	Jual beli (Ada musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian)

Keterangan:

1. Mengenai setiap cara perolehan yang dilakukan pasti membayar uang pungutan/pemasukan kepada Negara.
2. Perolehan dengan permohonan yang dilakukan dengan kehendak sendiri yang terjadi pada nomor 1, seperti membuka tanah baru (*ihya al-mawat*). Hak membuka tanah dalam Islam disebut *ihya" maut* atau *ihya" al-mawat* yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya.¹³

Menghidupkan tanah yang mati itu suatu petunjuk dari Rasulullah Saw, secara mutlak, walaupun demikian harus juga kembali kepada adat kebiasaan karena menghidupkan tanah yang mati itu menurut kebiasaan yang berlaku dapat terjadi

¹³Jaribah bin Ahmad Al-Harisi. "Al-fiqh Al-Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab". terj. Asmuni Sholihin Zamakshari, *Fikih Ekonomi Umar bin Khattab* (Jakarta: Khalifa, 2006), h. 97.

dengan salah satu dari lima cara: a). pemutihan tanah dan pengurusan surat-surat bukti pemilikan tanah atau permohonan penetapan kepemilikan tanah, b). pembersihan lahan dan pengolahannya untuk siap tanam, c). pembangunan tembok sekeliling tanah itu, d). menggali parit yang dalam yang menjadikan orang lain dapat melihatnya selain pemiliknya e). menghidupkan tanah berarti memakmurkannya, mengelolanya sehingga memberikan manfaat bagi manusia,

3. Perolehan dengan penurunan HM menjadi HGB yang terjadi pada nomor 2 a, kepunyaan perorangan diubah hak kepemilikannya, dikarenakan peruntukan tanahnya berubah atau pemanfaatan tanahnya berubah. Jadi hak kepemilikan dilepaskan menjadi tanah Negara, baru dimohonkan lagi tanahnya dalam bentuk Hak guna bangunan.
4. Perolehan dengan jual beli yang terjadi pada nomor 2 b dan 2 c di atas, jual belinya berlaku ketentuan umum seperti biasa, akan tetapi kepemilikan tanah masih berstatus tanah dalam bentuk Hak Milik belum menjadi kepemilikan tanah berstatus tanah dalam bentuk Hak guna bangunan. Diwajibkan untuk dirubah status kepemilikannya dikarenakan subjek hukum badan hukum tidak boleh memperoleh dengan status kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Milik. Jadi hak kepemilikan dilepaskan menjadi tanah Negara, baru dimohonkan lagi tanahnya dalam bentuk Hak guna bangunan.
5. Perolehan dengan cara mengadakan perjanjian antara pemilik tanah dengan pemohon/pemegang tanah dalam bentuk Hak guna bangunan yang terjadi pada nomor 3 di atas. Diberikannya izin kepada orang yang memerlukan tanah untuk

menjadikan tanah milik orang lain dibebankan Hak guna bangunan, dengan menerima imbalan penggantian.

6. Perolehan dengan jual beli yang terjadi pada nomor 4 di atas, jual belinya ada memiliki ciri yang khusus, yaitu:
 - a. Pembeli mengembalikan tanah kepada pemilik tanah dimana perolehan Hak guna bangunan itu berasal tanpa disertai pengembalian harga oleh penjual kepada pembeli pada saat jangka waktu kepemilikan yang telah ditentukan berakhir.
 - b. Penjual dan pembeli saling mengetahui perihal ketentuan yang termuat dalam huruf a.
 - c. Jual beli dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak.
 - d. Selebihnya berlaku ketentuan jual beli umum yaitu berpindahnya kepemilikan tanah kepada pembeli dengan membayar harga kepada penjual, dan berpindahnya kepemilikan harga kepada penjual dengan penyerahan tanah kepada pembeli.

Maka Peneliti mencoba menganalisis dengan membandingkan jual beli nomor 4 diatas yaitu jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan dengan *ba'i al-wafa'* dan *ijarah*, yaitu;

1. Sewaktu transaksi berlangsung, dalam *ba'i al-wafa'* merupakan jual beli, karena di dalam akad dijelaskan bahwa transaksi itu adalah jual beli. Misalnya dengan ucapan penjual yang mengatakan “saya jual tanah saya ini kepada kamu seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta)”, lalu dijawab oleh si pembeli “saya beli tanah

kamu seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta)”, dan barang pun berpindah tangan. Sama halnya dengan jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan sewaktu transaksi berlangsung akad ini juga merupakan jual beli.

2. Apabila transaksi sudah berlangsung, dalam *ba'i al-wafa'* maka barang (objek akad) berpindah ke pihak pembeli dan dimanfaatkan, namun dalam jangka waktu yang disepakati barang tersebut berpindah kembali kepada pihak penjual, dan disyaratkan kepada pembeli tidak boleh menjual barang tersebut kepada orang lain, maka transaksi ini terlihat transaksi *ijarah* (sewa menyewa), yaitu pemilikan manfaat suatu barang yang dibolehkan syara' selama waktu tertentu dengan adanya suatu imbalan. Sedangkan dalam jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan pada saat transaksi sudah berlangsung pembeli berhak/berwenang atas kepemilikannya baik untuk dimanfaatkan sendiri, atau untuk dijual, atau untuk disewakan kepada orang lain, ataupun dijadikan jaminan hutang, asal masih dalam jangka waktu pemberian kepemilikan tersebut.
3. Apabila tenggang waktu yang disepakati berakhir, dalam *ba'i al-wafa'* maka terjadilah jatuh tempo akad *ba'i al-wafa'*, dimana masing-masing pihak yang melakukan akad harus mengembalikan barang dan uang (objek akad), penjual harus mengembalikan uang kepada pembeli sejumlah harga yang diserahkan pada awal akad, dan pembeli harus mengembalikan barang yang dibelinya kepada penjual secara utuh. Sedangkan dalam jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan apabila tenggang waktu kepemilikan telah berakhir, maka tanah dalam

bentuk Hak guna bangunan itu kembali lagi kepada pemilik tanah asal tanpa adanya pengembalian harga dari tanah yang dibeli.

4. Kalau *ba'i al-wafa'* adalah hillah untuk menghindari praktek riba, sedangkan dalam jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan adalah murni praktek jual beli pada umumnya.
5. Kalau *ijarah* (sewa menyewa) adalah transaksi terhadap kepemilikan manfaat suatu barang selama waktu tertentu dengan adanya imbalan. Jadi pada akad *ijarah* (sewa menyewa) ketika waktu yang disepakati telah jatuh tempo, si pemilik manfaat/penyewa wajib menyerahkan barang yang disewa tanpa menerima imbalan kembali. Sedangkan dalam jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan, apabila jangka waktu pemberian kepemilikan telah berakhir, maka tanah dalam bentuk Hak guna bangunan kembali lagi kepada pemilik tanah asal tanpa adanya pengembalian harga dari tanah yang dibeli. Jadi dikatakan sama dengan *ijarah* (sewa) karena kepemilikannya atas sesuatu dibatasi waktu dan barangnya kembali lagi saat jangka waktunya berakhir tanpa mengembalikan harga/bayar imbalan. Akan tetapi yang membuatnya berbeda adalah dalam jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan ini memberi kepemilikan sempurna sehingga kewenangan untuk menjadikannya jaminan hutang bagi pemiliknya/pemegang Hak guna bangunan tersebut boleh. Sedangkan dalam *ijarah* tidak boleh barang orang lain dijadikan jaminan hutang karena bukan kepemilikannya dan hanya sebatas penggunaan manfaat.

6. Kalau dalam *ba'i al-wafa'* di dalam akadnya segala ketentuan-ketentuan sebagai persyaratan dari jual belinya dinyatakan secara pasti atas kehendak para pihak. Sedangkan dalam jual beli tanah dalam bentuk Hak guna bangunan di dalam akadnya segala ketentuan-ketentuan sebagai persyaratan dari jual belinya dinyatakan secara pasti atas berdasarkan aturan perundang-undangan yang diatur pemerintah.

Sebagaimana yang telah diterangkan tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak guna bangunan yang diatur pemerintah yaitu kepemilikan tanah menguasai terhadap bendanya (dzatnya) dan manfaatnya (hasil) secara keseluruhan, untuk mempergunakan tanah milik orang lain, serta memberi kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk mentasarufkan kepemilikannya seperti menjual dan menjadikannya sebagai jaminan hutang, akan tetapi dengan dibatasi adanya jangka waktu kepemilikan, dan apabila tanah itu kembali lagi kepada pemilik tanah dimana HGB itu berasal maka bangunan yang ada di atasnya tidak boleh bagi pemilik tanah mencabut bangunannya, sehingga diberinya nilai bangunan itu yang masih tegak itu, pada hari ia mengeluarkan orang itu.¹⁴

Jadi jual beli yang dilakukan antara pemegang Hak guna bangunan dengan orang yang akan menerima Hak guna bangunan selanjutnya tersebut adalah jual beli murni yang dibatasi oleh pemerintah. Dengan argument sebagai berikut:

¹⁴Ismail Yakub, *Perjanjian Kontrak...*, h. 231. Dan lihat juga *Kitab Al-Umm Jilid V*:

1. Sesuai dengan asas kebolehan (*mubah*), Islam membuka pintu selebar-lebarnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengembangkan dan menciptakan bentuk dan macam hubungan perdata baru, sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

Prinsip kebebasan ini juga dimiliki oleh muamalah sebagai salah satu bagian dari hubungan antar sesama manusia. Khususnya muamalah dalam pengertian sempit yang berarti hubungan perjanjian yang dilakukan oleh manusia dalam rangka untuk tukar menukar manfaat.¹⁵ Rasulullah menegaskan bahwa segala bentuk perjanjian muamalah hukumnya adalah *mubah* (boleh), selama transaksi tersebut tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.¹⁶ Dengan kata lain, selama perjanjian itu tidak dilarang baik dalam al-Qur'an maupun hadits, maka ia dapat dipandang sebagai suatu perjanjian yang sah menurut kacamata Islam.

Para ulama merumuskan kaidah penting yang menjadi acuan dalam pembentukan dan legalisasi berbagai akad yang dipraktikkan selama ini, yaitu:

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَاتِ الصِّحَّةُ حَتَّى يَفُومَ دَلِيلٌ عَلَى الْبُطْلَانِ وَالْتَحْرِيمِ

*“Pada dasarnya semua akad dan muamalat hukumnya sah sehingga ada dalil yang membatalkan dan mengharamkannya.”*¹⁷

Kaidah tersebut mengindikasikan bahwa semua bentuk transaksi muamalah pada dasarnya diperbolehkan, baik transaksi tersebut berbentuk tradisional yang telah

¹⁵Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 15.

¹⁶At-Tirmizi, *Sunan At-Tirmizi*, Juz III, (Beirut:Dâr al-Garbi al-Islami, 1998), h. 626.

¹⁷A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 130.

dilaksanakan seperti pada masa Rasulullah saw dan ulama salaf, ataupun juga transaksi yang berbentuk modern dan kontemporer, kecuali dalam syari'at secara tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, adanya unsur penipuan, judi, riba, produk haram dan praktik akad fasid/batil.¹⁸

Perjanjian yang dibuat tidak melanggar ketentuan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sebagaimana yang termuat dalam pasal 1320 KUHPerdara syarat sah yang keempat yang diatur di dalam Pasal adalah causa/sebab yang halal.

2. Sesuai dengan asas kebebasan berkehendak para pihak yang melahirkan kesukarelaan dalam persetujuan.

Para ulama telah sepakat bahwa kerelaan (ar-ridha) merupakan landasan pokok untuk keabsahan akad. Hal tersebut menyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan sah asal para pihak setuju/sepakat tanpa paksaan atas timbulnya hak dan kewajiban yang ditanggung masing-masing pihak sesuai peraturan pemerintah.

الرِّضَا سَيِّدُ الْأَحْكَامِ

“Kerelaan merupakan dasar semua hukum (muamalat).”

firman Allah swt dalam surah an-Nisa’/4: 29 sebagai berikut:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

¹⁸Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 129.

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

3. Sesuai dengan asas menolak mudharat dan mengambil manfaat dalam melakukan suatu transaksi/perjanjian, menghindari kerusakan lebih didahulukan daripada meraih keuntungan.

Maksudnya sama halnya dengan kepemilikan tanah diberi batasan waktu kepemilikan dikarenakan untuk menghindari kepemilikan individu yang meraih keuntungan dari kepemilikan tanahnya yang tanpa memikirkan kepentingan orang lain yang memerlukan tanah dan mensia-siakan tanahnya.

لَا ضَرَّارَ وَلَا ضِرَارَ

“Janganlah merugikan diri sendiri dan janganlah merugikan orang lain.”