

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Dengan demikian proses perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan yakni dengan cara:

1. Berasal dari tanah negara: Permohonan HGB dan Pemberian HGB
2. Berasal dari tanah hak milik:
 - a. Penurunan HM menjadi HGB (perorangan),
 - b. Pelepasan HM menjadi tanah negara yang dilanjutkan dengan permohonan HGB (badan hukum),
 - c. Penurunan HM menjadi HGB yang dilanjutkan dengan peralihan HGB (badan hukum),
3. Di atas tanah hak milik: dibebankan permohonan HGB (hak baru/hak tanah sekunder di atas tanah primer),
4. Peralihan hak yang sudah ada (perorangan/badan hukum).

Adapun perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan perspektif hukum ekonomi syariah yakni dengan cara:

1. Permohonan yang dilakukan dengan kehendak sendiri seperti, membuka tanah baru (ihya al-mawat).

2. Permohonan yang dilakukan dengan kehendak sendiri, jadi kepemilikan tanah dilepaskan menjadi tanah Negara, baru dimohonkan lagi tanahnya sebagai Hak Guna Bangunan.
3. Jual beli (Ada musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian), jadi hak kepemilikan dilepaskan menjadi tanah Negara, baru dimohonkan lagi tanahnya sebagai Hak Guna Bangunan.
4. Dengan perjanjian (Ada musyawarah, persetujuan bersama serta kata sepakat menyerahkan tanah yang bersangkutan dan menerima imbalan penggantian).

Adapun poin penting dari tinjauan hukum ekonomi syariah ialah:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan Hak Pengelolaan, yang mengatur tentang prosedur perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan itu bersesuaian dengan prosedur perolehan kepemilikan tanah dalam aturan hukum Islam.
2. Konsep kepemilikan tanah dalam Islam sama dengan konsep kepemilikan harta dalam kompilasi hukum ekonomi syariah. Islam mengakui akan adanya kepemilikan individu, dan melindunginya, namun bukan berarti bebas tanpa batas. Pembatasan kepemilikan tanah dalam Islam memang tidak disebutkan secara langsung, namun dalam aturan-aturan tentang kepemilikan harta ada batasan-batasan penguasaan harta yaitu bahwa kepemilikan tidak boleh menimbulkan kemudharatan dan kerugian bagi orang lain, larangan terhadap

kepemilikan secara pribadi atau individu dalam beberapa kondisi tertentu, dan adanya hak-hak orang lain yang terdapat dalam hak-hak individu. Dan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan itu ternyata juga bersesuaian dengan asas-asas kepemilikan tanah/harta dalam kompilasi hukum ekonomi syariah.

3. intervensi kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam kondisi-kondisi yang dibolehkan merupakan implementasi dari *masalah mursalah*. Karena kebijakan pemerintah dalam menetapkan perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan merupakan solusi pengendalian pemilikan dan penguasaan yang melampaui batas yang dapat merugikan orang lain. Suatu tindakan hukum yang merubah struktur pemilikan tanah dari pemilikan secara pribadi menjadi pemilikan baru terutama bagi orang atau kelompok yang tidak memiliki tanah tetapi memerlukan tanah. Merupakan kemaslahatan publik yang harus dijaga dan dipelihara dalam rangka mencapai kemaslahatan dan keadilan sosial.

Jadi kepemilikan tanah sebagai Hak Guna Bangunan adalah merupakan milik yang sempurna (*milkuh tam*), membolehkan pemegang/pemilik Hak Guna Bangunan/seseorang yang memerlukan tanah milik orang lain, menguasai terhadap bendanya (dzatnya) dan manfaatnya (hasil) secara keseluruhan, untuk mempergunakan tanah milik orang lain, berkewenangan dalam mentasarufkannya secara penuh akan tetapi dibatasi waktu penggunaannya,

penggunaannya sesuai dengan peruntukannya. Serta pembatasan terhadap penguasaan tersebut hanya didasarkan kepada pembatasan yang ditentukan oleh syara' dan pembatasan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu negara (seperti hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria).

B. Saran- Saran

1. Hendaknya adanya pengawasan oleh Negara terhadap pemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan hak atas tanah, sehingga sanksi dapat dilakukan pada para pemilik yang menelantarkan tanahnya dan terhadap pemilik yang memiliki hak atas tanah melebihi batas maksimum kepemilikan.
2. Pentingnya pemerintah menegaskan tentang penafsiran fungsi sosial terhadap semua hak atas tanah berkenaan dengan pengertiannya untuk menyeimbangkan manfaat yang dapat dinikmati oleh individu dan masyarakat dari setiap penguasaan dan pemanfaat tanah.
3. Supaya tidak adanya ketimpangan dalam akses perolehan dan pemanfaatan tanah yang dikarenakan terbatasnya akses modal, hendaknya tanah dimanfaatkan sesuai dengan tujuan semula, sehingga tidak ada lagi pengalihfungsian hak atas tanah.
4. Diharapkan adanya prinsip bagi hasil dalam perjanjian tanah dalam rangka pemberian tanah sebagai Hak Guna Bangunan yang dibebankan di atas tanah

Hak Milik, sehingga tidak ada lagi merasa ketidakadilan yang dirasakan khususnya oleh pemegang tanah Hak Milik pada saat dikemudian hari.

5. Untuk peneliti selanjutnya, hendaknya mengkaji lebih mendalam tentang harta orang lain yang dijadikan jaminan hutang dan kepastian hukum bagi pihak yang menerima jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana. 2010.
- Al-Bukhari, Abi Abdillah Muhammad bin Ismail, *Sahihul al-Bukhari jilid 2* nomor hadits 2341.
- Al-Harisi, Jaribah bin Ahmad. “*Al-fiqh Al-Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab*”. terj. Asmuni Sholihin Zamaksyari, *Fikih Ekonomi Umar bin Khattab*. Jakarta: Khalifa. 2006.
- Al-Husaini, Imam Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayatul Akhyar (Kelengkapan Orang Saleh)*, Penerjemah Syarifuddin Anwar & Mishbah Musthafa. Surabaya: CV. Bina Iman. 2007.
- Ali, Zainuddin, *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.
- al-Mawardi, Abu al-Hasan, *Ahkam al-Sulthaniyah*. Beirut: Dar al-Fikr. t.th.
- Al-Qasim, Abu Ubaid, *Al-Amwal*, dengan penerjemah Setiawan Budi Utomo. Jakarta: Gema Insani. 2006.
- as-Suyuti, Al-Imam Jalaludin Abdurrahman ibn Abu Bakar, *Asybah wa an Nazair fi al Furu’*. Semarang: Maktabah Usaha Keluarga. t.th.
- At-Tirmizi, *Sunan At-Tirmizi*, Juz III. Beirut:Dâr al-Garbi al-Islami. 1998.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqih Islam 5*. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Badan Pertanahan Nasional, *Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2010-2014*. Jakarta: BPN RI. 2010.
- Bashir, Ahmad Azhar, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam dalam Beberapa Aspek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Tiara Wacana. 1992.
- Basjir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Mu’amalat (Hukum Perdata Islam)*, edisi revisi. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. 1990.
- Bosu, Benny, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. Jakarta: PT Medisa. 1997.
- Chamid, Cur, *Jejak Langkah Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan* . Jakarta:Prestasi Pustaka. 2002.

- Coulson, Noel J, *Hukum Islam dalam Perspektif Sejarah*, terj. Hamid Ahmad. Jakarta: P3M. 1987.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka. 2002.
- Djakfar, Muhammad, *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*. Yogyakarta: UIN Malang. 2009.
- Erwiningsih, Winahyu dan Fakhrisya Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*. Yogyakarta: FH UII Press. 2019.
- Fathul Bari.
- Handoko, Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media, 2014.
- Haroen , Nasrun, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*. Jakarta: Djambatan. 2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*. Jakarta: Djambatan. 2005.
- Helim, Abdul, *Menelusuri Pemikiran Ulama Banjar Kontemporer*. Malang: Inteligensia Media. 2018.
- Husain, Abdullah Abdul, *Ekonomi Islam: Prinsip, Dasar, dan Tujuan*. Yogyakarta: Magistra Insani Press. 2004.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing. 2006.
- Iskandar, Mudakir, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*. Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia. 2014.
- Iswantoro, *Implementasi Program Layanan Rakyat untuk Sertifikat Tanah (LARASITA) Terhadap Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman dalam Rangka Kepastian Hukum Perspektif Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: PANGGUNG HUKUM Vol.1, No.1, Januari 2015 Jurnal Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia.
- Jalil, Abdul, dkk., *Fiqh Rayat*. Yogyakarta: LkiS. 2000.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

Kitab Al-Umm Jilid V:

Kompilasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kurniati, Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT Refika Ferdianto. 2016.

Mahasari, Jamaluddin, *Pertanahan dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: GAMA MEDIA. 2008

Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana. 2012.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana. 2012.

Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2015.

Mertokusumo, Soedikno, *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka. 1988.

Mingka, Agustianto, *Maqashid Syariah dalam Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Jakarta: Istishad Publishing. 2013.

Mubarak, Jaih, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Jual Beli*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media. 2017.

Mufid, Mohammad, *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer dari Teori ke Aplikasi*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2016.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana. 2012.

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

Muljadi, Kartini, *Hak Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana. 2012.

Mulyadi, Kartini & Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media. 2007.

Murhaini, Suriansyah, *Hukum Pertanahan Alih Fungsi Tanah dan Fungsi Sosial Hak atas Tanah*. Yogyakarta: LaksBang Justitia. 2018.

Musadad, Ahmad, *Qawaid Fiqhiyyah Muamalah Kaidah-Kaidah Fiqih Hukum Ekonomi Syariah*. Malang: Leterasi Nusantara. 2019.

Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah. 2010.

- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial, Cet.1.* Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.
- Perangin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Rajawali. 1991.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/Ka.BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak atas Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- Philips, Abu Ameenah Bilal, *Evolusi Fiqih*, terj. Ginus Partadireja. Sumedang: Anjana Pustaka. 2007.
- Purnamasari, Irma Devita, *Hukum Pertanahan.* Bandung: Kaifa. 2010.
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid II. Yogyakarta: PT. Dana Bakti Wakaf. 1995.
- Rasyid, Harun Al. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah Cetakan I.* Jakarta: Ghalia Indonesia. 1987.
- Rivai, Veithzal, *Islam Financial Management: teori, konsep dan aplikasi panduan praktik untuk lembaga keuangan, nasabah, praktisi, dan mahasiswa.* Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2008.
- Riyadin, Slamet, *Kepemilikan Dalam Islam dan Akad.* Ponorogo: t.tp. 2014.
- Rofiq, Ahmad, *Fiqh Kontekstual: dari Normatif Kepemaknaan Sosial.* Semarang: Pustaka Pelajar. 2004.
- Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2014.
- Salasal, Siti Mariam Malinumbay S., *The Concept of Land Ownership: Islamic Perspective.* Malaysia: Universitas Teknologi. 1988.
- Saleh, K. Wantijk, *Hak Atas Tanah.* Jakarta: Ghalia Indonesia 1982.

- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2005.
- Salindeho, John, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika 1994.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2007.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet.1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Sembiring, Jimmy Joses, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia. 2010.
- Semiawan, Conny R, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Grasindo. t.th.
- Sitorus, Oloan dan Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. 2006.
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 2003.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2011.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Pres. 1986.
- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam MKDU*. Jakarta: Rineka Cipta. 2001.
- Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty. 1987.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo. 2007.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2007.
- Supriyadi, Dedi, *Sejarah Hukum Islam dari Kawasan Jazirah Arab sampai Indonesia*. Bandung: CV. Pustaka Setia. 2010.
- Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses. 2012.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 pada pasal 33 ayat (3)
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh, Juz 4*. Dar Al-Fikr: Damaskus. 1986.

Daftar Riwayat Hidup

1. Nama Lengkap : Yanti, S.H.I.
2. Tempat dan Tanggal Lahir: Banjarmasin, 30 Juli 1989
3. Agama : Islam
4. Kebangsaan : Indonesia
5. Status perkawinan : menikah
6. Alamat : Jl. Sutoyo S Gg. Mufakat 2 RT.10 NO.18
7. Pendidikan : MI Nurul Fata I tahun 2002
MTS Al-Istiqamah tahun 2005
MA Al-Istiqamah tahun 2008
Jurusan Muamalah UIN Antasari Banjarmasin tahun 2012
8. Orang Tua
 - Ayah
 - Nama : H. Maslan
 - Pekerjaan : Pensiun PNS
 - Alamat : Jl. Pekapuran Raya Gg. Arafah 2 RT. 13
 - Ibu
 - Nama : Hj. Ruslina
 - Pekerjaan : Ibu rumah tangga

Alamat : Jl. Pekapuran Raya Gg. Arafah 2 RT. 13

9. Saudara (jumlah saudara) : ada lima

1. Hj. Anita
2. Noor Aida
3. Linda
4. Ahmad
5. Irma

10. Suami: Muh. Arief Budiman, S.E.I., M.Sy.

11. Anak: Azkiya Asyifa Humaira,

Muhammad Najieb Habibi,

Muhammad Hanief Arrazy

Banjarmasin, 28 April 2022

Penulis,

Yanti