

**PRAKTIK PENGELOLAAN LAHAN UMUM DALAM
TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
(Studi di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang
Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu Syariah

Oleh :

**MUHAMMAD AGIL PRATAMA PUTRA
NPM: 1721030278**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Muamalah*)



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H / 2022 M**

**PRAKTIK PENGELOLAAN LAHAN UMUM DALAM
TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
(Studi di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang
Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu Syariah

Oleh :

**MUHAMMAD AGIL PRATAMA PUTRA
NPM: 1721030278**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Muamalah*)

Pembimbing I : Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H.

Pembimbing II: Marwin, S.H., M.H.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H / 2022 M**

ABSTRAK

Hubungan manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian dalam pikiran. Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini pemerintah bukanlah berarti memiliki, tetapi memberi wewenang kepada negara sebagai pemegang otoritas tertinggi. Hak pengelolaan tidak diatur secara tegas didalam UUPA sebagaimana hak-hak atas tanah yang lain yang diuraikan dalam Pasal 16, melainkan tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA. Praktik pengelolaan lahan umum di desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang yang mana lahan pemerintahannya dimanfaatkan untuk masyarakat setempat. Lahan tersebut dibangun beberapa bangunan ruko untuk di sewakan oleh beberapa orang.

Rumusan masalah dalam penelitian ini ialah 1) Bagaimana praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat? 2) Bagaimanakah pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat?. Adapun tujuan dari penelitian ini ialah 1) Untuk mengetahui praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat 2) Untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat. Penelitian ini adalah penelitian lapangan, yang bersifat deskriptif *analisis*. Sumber datanya adalah data primer yang diperoleh dari wawancara kepada pengelola lahan tersebut serta masyarakat di lingkungan sekitar lahan tersebut, data sekunder diperoleh dari buku-buku yang relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu Observasi, Wawancara dan Dokumentasi. Populasi dalam penelitian ini ialah pengelola lahan, masyarakat, dan pejabat yang berwenang di Desa Mulya Asri. Analisis data melalui analisis *kualitatif* dengan menggunakan metode cara berfikir *induktif*.

Hasil penelitian ini telah diperoleh bahwa Praktek pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri milik pemerintah mendapatkan

respon negative dari kebanyakan masyarakat sekitar. Dilihat dari tujuan para pengelola tiga prinsip kegiatan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, karena dalam pelaksanaannya kegiatan tersebut tidak dilakukan oleh pemerintah melainkan oleh perorangan, selain itu dengan memberikan biaya sewa sama saja bahwa pengelola lahan tersebut hanya ingin mencari keuntungan. Dalam Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik Pengelolaan Lahan Umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat ialah berdasarkan pandangan hukum Islam dalam praktiknya pengelolaan lahan (tanah) di Desa Mulya Asri tidak sesuai dengan ketentuan dalam hukum Islam, hal ini dikarenakan lahan tersebut dibangun, dikuasai, dan dinikmati oleh individu. Praktik tersebut mengandung unsur *al-Ghashb* yaitu mengambil sesuatu secara zhalim. Sedangkan secara syariat, *Ghashb* yaitu menguasai hak orang lain secara zhalim dan melanggar dengan tanpa alasan yang baik. Sedangkan, pandangan dalam hukum positif ialah praktek pengelolaan lahan yang terjadi di Desa Mulya Asri pemanfaatan lahan kosong dengan dibangunnya beberapa ruko untuk kepentingan pribadi/individu yang dilakukan oleh si pengelola tidak sesuai dengan hukum yang sudah di atur dan dianggap tidak sah atau melanggar aturan. Pemanfaatan lahan dilakukan dengan cara *Illegal* tanpa surat izin dan pendaftaran tanah terlebih dahulu, dibuktikan dengan tidak adanya surat-surat yang mendukung.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Muhammad Agil Pratama Putra**
NPM : **1721030278**
Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)**
Fakultas : **Syari'ah**

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PRAKTIK PENGELOLAAN LAHAN UMUM DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF (Studi di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)”** adalah benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebutkan dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyomotan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Januari 2022

Penulis



Muhammad Agil Pratama Putra
NPM. 1721030278



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endo Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Tlp. (0721) 703289

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **Praktik Pengelolaan Lahan Umum Dalam Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)**

Nama : **Muhammad Agil Pratama Putra**

NPM : **1721030278**

Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)**

Fakultas : **Syari'ah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqosah
Fakultas syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. A. Kumedil Ja'far, S.Ag., M.H.
NIP. 197208262003121002

Marwin, S.H., M.H.
NIP. 197501292000031001

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

Khoiruddin, M.S.I

NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endo Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Tlp. (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Praktik Pengelolaan Lahan Umum Dalam Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)” Disusun oleh: **Muhammad Agil Pratama Putra NPM: 1721030278**, Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah**, telah diujikan dalam sidang Munaqosah di Fakultas Syaria’ah UIN Raden Intan Lampung.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua penguji : Dr. Susiadi, M.Sos.I.

Sekretaris : Susi Nur Kholidah, M.H.

Penguji I : Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.

Penguji II : Dr. H. A. Kumedi Ja’far, S.Ag., M.H.

Penguji III : Marwin, S.H., M.H.

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah**



Dr. H. A. Kumedi Ja’far, S.Ag., M.H.

NIP. 197208262003121002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta satu sama lain secara zalim, melainkan hanya dalam urusan yang halal dengan kesepakatan bersama. Dan janganlah kamu membunuh dirimu [atau satu sama lain]. Sesungguhnya Allah bagimu Maha Penyayang.”¹



¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 123.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT sehingga memberi kekuatan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati dan penuh kebahagiaan, skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda cinta, dan hormat tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ayahanda Agus Fahrozi dan Ibunda Iloni tercinta yang telah menjadi motivator terbesar dalam hidup dan terima kasih selalu ku persembahkan atas jasa, pengorbanan, mendidik, dan membesarkanku dengan penuh sayang serta senantiasa mendoa'kan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di UIN Raden Intan Lampung. Semoga Allah SWT memberikan kesehatan, kemurahan rezeki dan keberkahan umum kepada kalian serta selalu dalam lindungan Allah SWT. *Aamin ya Rabbal'alamin.*
2. Adikku Mutia Agfani Rahayu dan seluruh keluargaku yang telah memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Syar'ah UIN Raden Intan Lampung. Semoga Allah SWT membalas segalanya dengan keridhoan yang luar biasa.
3. Almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri Islam Lampung yang saya hormati dan saya banggakan. Khususnya kepada Fakultas Syari'ah Program Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) tempat penulis menimba ilmu.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Muhammad Agil Pratama Putra, Lahir di Tanjung Karang pada tanggal 02 Agustus 1998 sebagai anak kesatu dari dua bersaudara dari pasangan bapak Agus Fahrozi dan ibu Iloni yang telah melimpahkan kasih sayang serta memberikan pengaruh besar dalam perjalanan hidup penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan Program Sarjana (S1).

Riwayat Pendidikan :

1. TK An-nur Gunung Batin Udik, lulus pada tahun 2005
 2. SD Negeri 01 Gunung Batin Udik, lulus pada tahun 2011
 3. SMP Negeri 01 Tulang Bawang Tengah, lulus dan berijazah pada tahun 2014
 4. Man 1 Lampung Tengah, lulus dan berijazah pada tahun 2017
- Kemudian pada tahun 2017 penulis melanjutkan pendidikan kejenjang S1 dan terdaftar sebagai mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) di Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Lampung. Penulis diterima melalui jalur UM-PTKIN.

Bandar Lampung,

2021

Yang Menyatakan,

Muhammad Agil Pratama Putra
NPM. 1721030278

KATA PENGANTAR

Allhamdulillah, Puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk sehingga skripsi dengan judul **Praktik Pengelolaan Lahan Umum Dalam Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)** dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawat serta salam saya sampaikan kepada Nabi Muhammad Saw, keluarga, para sahabat dan juga kepada para pengikutnya hingga akhir zaman. Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) Di Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, motivasi, saran dan kritik yang telah diberikan oleh semua pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini saya mengucapkan terimakasih seluruhnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mohammad Mukri, M.Ag, selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.
2. Bapak Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.SI Selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
4. Bapak Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H. Selaku pembimbing I dan Bapak Marwin, S.H., M.H. selaku pembimbing II yang telah banyak memotivasi dan meluangkan waktu untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah khususnya Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*), atas ilmu dan didikan yang telah diberikan.
6. Bapak dan Ibu Staf Karyawan Perpustakaan Fakultas Syari'ah Dan Perpustakaan Pusat Uin Raden Intan Lampung.
7. Sahabat-sahabat terbaikku Fattab, Iwan Purnomo, Angga Pratama, Angga Satria, Agung Adi, Shodi, Adam, Ozan, Wahyu. Yang selalu memberikan tawa dan canda setiap harinya.
8. Teman-teman Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) A yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih atas kebersamaan dan perjuangannya selama ini.
9. Semua pihak yang membantu dan terlibat dalam perjalanan kehidupanku.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun akan saya terima dengan tangan terbuka dan ucapkan terimakasih. Namun demikian, saya berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan saya pada khususnya.

Bandar Lampung,

2021

Penulis

Muhammad Agil Pratama Putra
NPM. 1721030278

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah	2
C. Identifikasi Masalah	5
D. Fokus dan Sub Fokus Penelitian	6
E. Rumusan Masalah	6
F. Tujuan Penelitian	6
G. Manfaat Penelitian	7
H. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	7
I. Metode Penelitian	10
J. Sistematika Penulisan	14
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Lahan umum	17
1. Pengertian Lahan Umum	17
2. Fungsi Lahan Umum	19
3. Penggunaan Lahan	21
B. Hukum Ekonomi Syariah	22
1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah	22
2. Tujuan dan Manfaat Ekonomi Syariah	23
3. Prinsip Hukum Ekonomi Syariah	26

C. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	32
1. Kepentingan Umum Dalam Hukum Islam.....	32
2. Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam.....	36
3. Kepentingan Umum Dalam Hukum Positif.....	40
4. Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas tanah Menurut Hukum Islam.....	42
D. <i>Gashb</i> Dalam Hukum Islam.....	47
1. Pengertian <i>Gashb</i>	47
2. Dasar Hukum <i>Gashb</i>	48
3. Menanam dan Membangun di Atas tanah Rampasan.....	50
4. Larangan Memanfaatkan Barang hasil <i>Gashb</i>	51
E. Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	51
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	51
2. Pengertian Kepentingan Umum.....	53
3. Pengertian Pembebasan Tanah.....	56
4. Proses Pengadaan Tanah.....	59

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Kabupaten Tulang Bawang Barat.....	63
1. Sejarah Desa Mulya Asri.....	63
2. Visi Misi Desa Mulya Asri.....	65
3. Letak Geografis Desa Mulya Asri.....	65
4. Keadaan Demografis Desa Mulya Asri.....	66
5. Struktur Organisasi.....	68
6. Tugas dan Tanggungjawab.....	68
B. Pengelolaan Lahan Umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.....	71

BAB IV ANALISIS DATA

A. Praktik Pengelolaan Lahan Umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.....	75
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

B. Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik Pengelolaan Lahan Umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.....	78
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	85
B. Rekomendasi.....	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Penjelasan judul diperlukan dalam upaya memberikan batasan-batasan yang jelas dan pasti, dengan meletakkan masing-masing kata sesuai dengan maknanya. Dari sini kemudian ditarik satu pengertian sesuai dengan penulis maksudkan, sehingga dengan penjelasan ini dapat dihindari kesalahpahaman dalam memahami penelitian ini. Dengan penegasan tersebut diharapkan tidak terjadi kekeliruan terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, disamping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas. Penelitian yang akan penulis lakukan berjudul **“Praktik Pengelolaan Lahan Umum Dalam Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)”** Maka dari itu perlu diuraikan pengertian dari istilah judul tersebut sebagai berikut:

1. **Pengelolaan** adalah usaha untuk mencapai suatu tujuan tertentu dengan menggunakan tenaga orang lain. Sedangkan pengertian pengelola menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah orang yang mengelola.¹
2. **Lahan** adalah sumber daya alam yang memiliki fungsi sangat luas dalam memenuhi berbagai kebutuhan manusia dari sisi ekonomi lahan merupakan input tetap yang utama bagi berbagai kegiatan produksi komoditas pertanian dan non pertanian.²
3. **Kepentingan umum** adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu antara lain menyangkut semua sarana publik bagi berjalannya kehidupan yang beradab.

¹ Pusat bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, edisi ke4(Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama,2008),h 657

² Syarif Imama Hidayat , *Analisis Konversi Lahan Sawah di Provinsi Jawa timur*,(2008 Jawa Timur : Jurnal Fakultas Pertanian UPN “veteran”)

4. **Tinjauan** adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki atau mempelajari).
5. **Hukum Islam** adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku Mukallaf (Orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya.³
6. **Hukum positif** Adalah Hukum adalah bentuk dari hukum tertulis (peraturan perundangan) dan hukum tidak tertulis (hukum adat). Sumber hukum tertulis Indonesia ada dua sumber hukum materil dan hukum formil.⁴

Maka berdasarkan pengertian komponen kata-kata dalam judul skripsi ini adalah suatu penyelidikan terhadap pelaksanaan, pengelolaan lahan umum dalam tinjauan hukum Islam dan hukum positif.

B. Latar Belakang Masalah

Hubungan manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian dalam pikiran. Di desa maupun di kota tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting baik untuk lahan pertanian, perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat dijadikan jaminan hutang sehingga dewasa ini mempunyai harga lebih tinggi, lebih-lebih dengan bertambah pesatnya perkembangan penduduk.⁵

Sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut dengan Undang- undang Pokok Agraria dan disingkat UUPA, di Indonesia terdapat dualisme hukum di bidang pertanahan yaitu di satu pihak berlaku hukum barat dan di pihak lain berlaku hukum adat. Hukum agraria adat, yakni keseluruhan dari hukum agraria yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur hukum adat, yang selanjutnya sering disebut tanah

³ A. Rahman Rintauga, dkk. *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta:PT Ictiar Baru Heoven, 2003)

⁴ Seoroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika,2009) h. 27

⁵ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo. 2016), h. 21.

Indonesia atau tanah adat, misalnya tanah ulayat, tanah hak milik perseorangan. Sedangkan hukum agraria barat sendiri adalah keseluruhan kaedah hukum agraria yang bersumber pada hukum perdata barat, khususnya yang bersumber pada BW atau kitab Undang-undang hukum perdata, misalnya:⁶

1. Tanah Hak *Eigendom*
2. Tanah Hak *Erfpacht*
3. Tanah Hak *Opstal d. Recht Van Gerbruik* (Hak Pakai), dan
4. *Brukleen* (Pinjam Pakai).

Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa : “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya itu pada tingkat tertinggi di kuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini pemerintah bukanlah berarti memiliki, tetapi memberi wewenang kepada negara sebagai pemegang otoritas tertinggi untuk:⁷

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntuk penggunaan, persediaan dan pemeliharaan.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak pengelolaan tidak diatur secara tegas didalam UUPA sebagaimana hak-hak atas tanah yang lain yang diuraikan dalam Pasal 16, melainkan tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

⁶ Abdul Hamid Usman, *Dasar-Dasar Hukum Agraria, Tunas Gemilang*, (Palembang, 2008), h. 54.

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003),h. 201.

Pengertian hak menguasai dari negara adalah kewenangan negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang (badan hukum) dengan tanah. Pelaksanaan hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta, dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Dengan dilimpahkannya sebagian kewenangan tersebut maka pemegang hak pengelolaan dapat memberikan hak guna bangunan atau hak pakai kepada pihak ketiga dengan suatu perjanjian tertulis. Kewenangan yang diberikan oleh negara tersebut bermakna bahwa pemegang hak pengelolaan berwenang untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya, sehingga ia dapat meminta perlindungan hukum terhadap pemanfaatan haknya. Pihak lain atau pihak ketiga yang berkeinginan untuk memanfaatkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan berkewajiban untuk mengadakan perjanjian tertulis dengan pemegang hak pengelolaan.⁸

Praktik pengelolaan lahan umum di desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang yang mana lahan pemerintahan dimanfaatkan untuk masyarakat setempat. Lahan tersebut dibangun beberapa bangunan ruko untuk di sewakan oleh beberapa orang.

Jika di lihat dari hukum Islam kepemilikan ialah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan Syariat dan merupakan hak khusus yang didapat si pemilik, sehingga mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran yang digariskan oleh Syariat. Islam tidak membenarkan seseorang mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena milik pribadi dalam Islam itu benar-benar dihargai dan dihormati. Sehingga cara

⁸ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Rineka Cipta, Jakarta), h. 60.

memproleh hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa. Seperti dalam firman Allah SWT pada Q.S An-Nisaa: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *“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”*⁹

Maksud ayat diatas adalah bahwa Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan atau menggunakan harta orang lain dengan cara yang batil yaitu yang tidak dibenarkan oleh syariat, oleh sebab itu dalam islam secara tegas disebutkan Allah dalam kitab suci Al-Qur’an, tentang penjagaan terhadap hak-hak manusia.

Belum adanya kesadaran yang penuh terhadap hukum dalam bermuamalah pada kehidupan sehari-hari, hal seperti disebutkan di atas masih dianggap sebagai hal yang masih biasa diberi toleransi. Dengan demikian, temuan yang penulis dapatkan membuat penulis ingin menganalisis dan mengkomparasikan dengan segala peraturan yang ada. Dari latar belakang tersebut di atas, penulis akan membahas lebih lanjut dalam bentuk penelitian berjudul “Praktik Pengelolaan Lahan Umum Dalam Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat)”.

C. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat diidentifikasi beberapa masalah yaitu:

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2000), h. 233.

1. Ketidakjelasan sistem penggunaan lahan umum oleh masyarakat di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.
2. Terjadinya permasalahan antara pemerintah dan masyarakat setempat atas penggunaan atau pemanfaatan lahan umum di Desa Mulya Asri.

D. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian

1. Fokus Penelitian

Pada penelitian dalam Proposal ini fokus pada permasalahan Pengelolaan lahan umum yang ada di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

2. Sub-Fokus Penelitian

- a. Pelaksanaan praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.
- b. Pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat?
2. Bagaimanakah pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat?

F. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diajukan, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap pengelolaan lahan umum di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat.

G. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis hasil penelitian ini diharapkan sebagai referensi dan informasi di Fakultas Syariah dan Hukum diharapkan sumbangsih pemikiran yang positif serta memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan Hukum agar tetap hidup dan berkembang khususnya tentang Bagaimana Pengelolaan lahan umum Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.
2. Secara Praktis penelitian ini memberikan pengetahuan kepada para pembaca terutama tentang bagaimana melihat sudut pandang tentang hukum positif dan hukum Islam dalam meninjau pengelolaan lahan umum.

H. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

1. Skripsi Ari Rafizal (2015) dengan judul Analisis Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pengelolaan Tanah Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus Di Desa Batumarta X Kecamatan Madang Suku III Kabupaten Oku Timur). Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam pengelolaan tanah yang bukan miliknya pada masyarakat di Desa Batumarta X Kecamatan Madang Suku III Kabupaten Oku Timur adalah melakukan akad Muzara'ah tanpa menyebutkan besaran bagi hasil yang akan di berikan, dan berapa lama waktu bekerja Hal ini tidak sesuai dengan hukum Islam karena mengandung unsur Gharar (ketidak jelasan), dan hal tersebut telah

dijelaskan dalam rukun dan syarat Muzara'ah. Walaupun pada prakteknya terdapat unsur tolong menolong dan suka sama suka diantara keduanya, karena menurut hukum Islam harus ada kejelasan ketika seseorang melakukan praktek muzaraah agar tidak ada pihak yang dirugikan. Sedangkan dalam hukum positif orang yang menggarap dan pemilik tanah itu seharusnya memahami dan tidak semena-mena dalam mengelolah tanah tersebut karena bisa menimbulkan masalah dengan berbagai belah pihak yang telah melakukan hal tersebut.¹⁰

2. Skripsi Noni Amelia (2019), dengan judul Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kantor Pemerintah (Studi Di Sekolah Dasar Negeri 3 Pasar Krui Kabupaten Pesisir Barat Lampung). Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Hukum Tata Negara Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Berdasarkan hasil penelitian dapat ditemukan bahwa pembebasan tanah SDN 3 Pasar Krui Pesisir Barat Lampung adalah dengan pelepasan hak atas tanah secara paksa tanpa ada ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada pihak sekolah tersebut karena tanah tersebut milik pemerintah, akan tetapi Pemerintah Kabupaten Pesisir Barat Lampung kurang transparan terhadap informasi publik mengenai pembangunan Pemda yang ada di Pesisir Barat, serta tidak ada kompensasi yang diberikan Pemerintah daerah baik berupa uang atau benda lainnya sehingga hal tersebut bertentangan dengan hukum positif Undang-Undang No 2 tahun 2012 Pasal 1 butir 2 menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan menurut ajaran Islam bila Pemerintah menginginkan hak milik tanah harusnya memberi ganti rugi yang sepadan kepada pemiliknya

¹⁰ Ari Rafizal, Analisis Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pengelolaan Tanah Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus Di Desa Batumarta X Kecamatan Madang Suku III Kabupaten Oku Timur), (Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015)

sesuai dengan kaidah fiqhiyah yang menyatakan bahwa kebijakan pemimpin/khalifah adalah untuk kepentingan rakyatnya.¹¹

3. Skripsi Nafrizal (2016), dengan judul Penguasaan Tanah Timbul Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Pada Sungai Kluet, Gampong Kedai Runding Kabupaten Aceh Selatan). Fakultas Syariah Dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam – Banda Aceh. Hasil dari penelitian ini ialah Tanah timbul merupakan tanah yang timbul secara alami di tepi sungai, laut ataupun delta yang kemudian mengendap menjadi daratan, salah satunya terjadi di sungai Kluet gampong Kedai Runding Kecamatan Kluet Selatan Kabupaten Aceh Selatan. Secara hukum agraria tanah timbul merupakan tanah milik negara sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Praktik penguasaan tanah timbul di sungai Kluet gampong Kedai Runding Kecamatan Kluet Selatan Kabupaten Aceh Selatan dikuasai oleh masyarakat, yaitu pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah timbul tersebut dari latar belakang tersebut melahirkan dua rumusan masalah yaitu bagaimanakah praktik penguasaan tanah timbul pada sungai Kluet gampong Kedai Runding dan apakah praktik penguasaan tanah timbul tersebut sesuai dengan hukum Islam dan hukum positif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama tanah timbul pada sungai Kluet gampong Kedai Runding Kecamatan Kluet Selatan Kabupaten Aceh Selatan dikuasai oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah timbul tersebut atas dasar kekeluargaan dan kerelaan sesama masyarakat tanpa memperoleh izin dari pemerintah, kedua praktik penguasaan tanah timbul tersebut

¹¹ Noni Amelia, Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kantor Pemerintah, (Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Hukum Tata Negara Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017).

bertentangan dengan hukum Islam yaitu harus memperoleh izin pemerintah apabila tanah tersebut dekat dengan pemukiman masyarakat, serta bertentangan dengan hukum positif bahwa tanah timbul merupakan tanah milik negara yang penguasaannya harus memperoleh izin dari pemerintah dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan Nasional.¹²

Sedangkan, dalam penelitian yang penulis teliti ialah mengenai pengelolaan lahan umum pemerintahan yang mana dimanfaatkan oleh beberapa masyarakat untuk dijadikan beberapa bangunan ruko dengan tujuan tertentu.

I. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah usaha menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan usaha yang mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.¹³

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu suatu penelitian dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu, baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (sosial), maupun Bawang Barat lembaga pemerintah.¹⁴ Dalam Penelitian ini diperoleh data dengan melakukan secara langsung, yaitu pengamat datang langsung ke Desa Mulyo Asri kecamatan Tulang yang menjadi tempat penelitian.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis komperatif, yaitu dengan cara mengumpulkan data-data yang diperoleh, baik berupa gambar maupun kata-kata. Penelitian kualitatif ini menekankan pada cara berfikir mendalam dan menitik tolok pada fenomena sosial atau faradigma fenomena sosial.

¹² Nafrizal, Penguasaan Tanah Timbul Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif, (Fakultas Syariah Dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam – Banda Aceh, 2016).

¹³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Researc Jilid I*,(Andi Offset, Yogyakarta, 1983), h. 190

¹⁴ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*.(Jakarta, 1998 PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-II), hal. 23

Penelitian ini lebih peka dan dapat menyesuaikan dengan metode kualitatif. bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Di dalamnya terdapat upaya mendeskripsikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada.¹⁵

2. Sumber Data Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan di angkat oleh peeliti, maka sumber data yang sanagt diperlukan di bagi menjadi dua macam, antara lain :

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh oleh penulis setelah melakukan observasi ke lokasi yang dijadikan objek oleh penulis. Yang diperoleh dari lapangan dengan cara wawancara langsung dan bertemu para pihak yang terkait seperti pihak kelurahan dan kecamatan. Sumber data primer ini diperoleh dari data-data yang tepat dari Studi di Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat sebagai tempat penelitian Praktik Pengelolaan Lahan Umum dalam tinjauan hukum Islam dan Positif

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah kesaksian atau data yang tidak berkaitan langsung dari sumbernya yang asli. Data sekunder dalam hal ini merupakan sumber data sebagai pelengkap. Pada data ini penulis berusaha mencari sumber dari sumber lain yang ada kaitannya dengan masalah penelitian dan diperoleh dari ruang pustaka, seperti buku, jurnal hukum Islam. Data Sekunder umumnya berupa bukti, buku-buku, catatan laporan histris yang telat tersusun dalam arsip (data documenter) yang berikatan dengan permasalahan yang dibahas oleh penulis.

¹⁵ Neong Muhajir, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta, Rakarasin, 1996), h. 127

3. Informan

Populasi adalah totalitas dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap, objek atau nilai yang akan diteliti dalam populasi dapat berupa orang, perusahaan, lembaga, media dan sebagainya.¹⁶ Populasi yang diteliti dalam penelitian ini berjumlah 17 orang, diantaranya adalah 2 orang pengelola lahan yaitu Bapak Bayu dan Bapak Ruslan, 2 orang anggota yang berwenang yaitu Ibu Diah Fitria dan Bapak Agung, dan 13 masyarakat setempat yaitu Bapak Ahmad, Bapak Abdul, Bapak Bahar, Bapak Komar, Bapak Udin, Bapak Yono, Ibu Fani, Ibu Kamsiah, Ibu Siti, Ibu Umi, Ibu Wati, Rika, dan Rizky.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam metode pengumpulan data peneliti menggunakan beberapa metode, diantaranya yaitu sebagai berikut:

a. Interview (Wawancara)

Metode interview adalah alat pengumpulan informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.¹⁷ Dengan kata lain mendapatkan keterangan melalui bertatap muka secara langsung dan bercakap-cakap kepada pemberi keterangan.

Dalam penelitian ini menggunakan interview bebas terpimpin, artinya penginterview memberikan kebebasan kepada orang yang diinterview untuk member tanggapan atau jawaban sendiri. Metode interview ini digunakan untuk menggali data dari responden yang berhubungan dengan Peraktik Pengelolaan lahan Umum.

b. Observasi

Observasi adalah suatu teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang diselidiki.¹⁸ Dalam hal ini penulis akan mengobservasi Peraktik Pengelolaan lahan

¹⁶J. Supranto, *Metode Riset Aplikasinya Dalam Pemasaran* (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1993), h. 81.

¹⁷ S. Margono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Renika Cipta, 2004), h. 165.

¹⁸ Sutrisno Hadi, *Op.Cit*, h. 151.

Umum Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa yang terjadi terkait dengan masalah yang diteliti oleh peneliti.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kumpulan data variable yang berbentuk tulisan.¹⁹ Atau “mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya, yang ada hubungannya dengan tema penelitian.²⁰ Metode dokumentasi ini dipergunakan untuk memperoleh data tentang Peraktik Pengelolaan lahan Umum Desa Mulya Asri Kecamatan Tulang Bawang Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

5. Metode Pengolahan Data

Metode ini dapat berarti menimbang ,menyaring ,mengatur mengklarifikasi. Dalam menimbang dan menyaring data, penulis benar-benar memilih secara hati-hati data yang relevan dan tepat serta berkaitan dengan masalah yang diteliti, sementara penulis mengatur dan mengklarifikasi dengan cara menggolongkan, menyusun menurut aturan tertentu²¹

Melalui pengolahan data-data yang telat dikumpulkan olehpenulis, maka penulis menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Editing adalah pemeriksaan data oleh penulis sebelum data tersebut diproses lebih lanjut.
- b. Klasifikasi adalah penggolongan data-data sesuai dengan jenis dan penggolongannya setelah diadakannya pengecekan diproses editin.

¹⁹ Koenjorodiningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Ketiga. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997), h. 46.

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), h.23.

²¹ Mo Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.75.

- c. Sistematis adalah melakukan pengecekan terhadap data-data dan bahan-bahan yang telah diperoleh penulis secara sistematis, terarah dan berurutan dengan klasifikasi data yang diperoleh.

6. Metode Analisis Data

Adapun setelah data terkumpul, selanjutnya data tersebut akan dianalisis dengan menggunakan *kualitatif* melalui cara berfikir *Induktif*. Metode induktif yaitu dari fakta-fakta yang sifatnya khusus atau peristiwa-peristiwa yang konkrit, kemudian dari fakta tersebut ditarik kesimpulan yang bersifat umum.²² Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan praktik pengelolaan lahan umum.

J. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini dapat dipahami dengan mudah, maka penulis membagi beberapa pembahasan menjadi lima bab dan akan diikuti dengan beberapa sub bab.

BABI : PENDAHULUAN

Pada bab ini dimulai dengan penegasan judul, latar belakang masalah untuk mendeskripsikan alasan penelitian ini dilakukan, fokus dan sub fokus penelitian. Dilanjutkan dengan rumusan masalah yang berguna membantu peneliti memfokuskan terhadap kajian yang dilakukan. Kemudian tujuan penelitian yang berguna untuk mengetahui dapat atau tidaknya penelitian ini menghasilkan temuan. Setelah itu adalah manfaat penelitian, setelah itu kajian penelitian terdahulu yang relevan untuk apakah penelitian ini jika dilihat dari penelitian terdahulu. Kemudian, dilanjut dengan metode penelitian yang berisi jenis penelitian, sumber data penelitian, metode pengumpulan data, metode

²² Margono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Renika Cipta, 2015), h. 183.

pengolahan data dan Analisa data, dan sistematika pembahasan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab kedua ini berisikan teori, yang merupakan alat untuk menganalisis data yang di peroleh dari lapangan. Isi dari bab ini yaitu akan di uraikan mengenai teori Lahan Umum yang akan menjelaskan tentang pengertian lahan, fungsi lahan, dan penggunaan lahan. Teori selanjutnya mengenai Hukum Ekonomi Syariah yang akan menjelaskan tentang pengertian Hukum Ekonomi Syariah, tujuan dan manfaat ekomoi Syariah, dan prinsip hukum ekonomi suyariah. Teori terakhir mengenai perspektif pengelolaan lahan umum dalam hukum islam dan hukum positif

BAB III : DESKRIPSI DATA PENELITIAN

Pada bab ini berisikan gambaran umum desa mulya asri kecamatan tulang bawang kabupaten tulang bawang barat, serta mengenai pengelolaan lahan umum di desa mulya asri kecamatan tulang bawang tengah kabupaten tulang bawang barat.

BAB IV : ANALISIS PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan pokok pembahasan yang meliputi praktik pengelolaan lahan umum di desa mulya asri kecamatan tulang bawang tengah kabupaten tulang bawang barat, serta pandangan hukum islam dan hukum positif tentang praktik pengelolaan lahan umum di desa mulya asri kecamatan tulang bawang tengah kabupaten tulang bawang barat

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran serta lampiran-lampiran sebagai solusi dalam praktik pengelolaan lahan umum di desa mulya asri kecamatan tulang bawang tengah kabupaten tulang

bawang barat. Kesimpulan ditulis berdasarkan hasil analisis dari bab empat dimana hasil tersebut adalah jawaban dari rumusan masalah.



BAB II LANDASAN TEORI

A. Lahan Umum

1. Pengertian Lahan Umum

Lahan merupakan tanah (sekumpulan tubuh alamiah, mempunyai kedalaman, lebar yang ciri - cirinya mungkin secara tidak langsung berkaitan dengan vegetasi dan pertanian sekarang) ditambah ciri - ciri fisik lain seperti: penyediaan air dan tumbuhan penutup yang dijumpai.¹ Lahan merupakan bagian dari bentang alam (*landscape*) yang mencakup pengertian lingkungan fisik, termasuk iklim, topografi, hidrologi, dan bahkan keadaan vegetasi *alami* (*natural vegetation*) yang semuanya secara potensial berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Menurut Utomo, lahan memiliki ciri - ciri yang unik dibandingkan dengan sumberdaya lainnya, yakni lahan merupakan sumberdaya yang tidak akan habis, namun jumlahnya tetap dan dengan lokasi yang tidak dapat dipindahkan.²

Penggunaan lahan merupakan gambaran perilaku manusia terhadap lahan untuk mencapai tujuan yang diinginkan dari penggunaan lahan tersebut. Sesuai dengan pendapat para ahli bahwa rencana tataguna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai pola tataguna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang, sehingga tujuan dari perencanaan tataguna lahan adalah melakukan penentuan pilihan dan penerapan salah satu pola tataguna lahan yang terbaik dan sesuai dengan kondisi yang ada sehingga diharapkan dapat mencapai suatu sasaran tertentu.³

Secara garis besar penggunaan lahan dapat digolongkan menjadi dua, yaitu:

¹ Utomo, *Penggunaan Lahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 11

² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), h. 13

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 109

- 1) Penggunaan lahan dalam kaitan dengan pemanfaatan potensi alamnya, seperti kesuburan lahan, kandungan mineral atau endapan bahan galian dibawah permukaannya.
- 2) Penggunaan lahan dalam kaitannya dengan pemanfaatan untuk ruang pembangunan, dimana dalam penggunaannya tidak memanfaatkan potensi alamnya, namun lebih ditentukan oleh adanya hubungan - hubungan tata ruang dengan penggunaan -penggunaan lain yang telah ada, diantaranya ketersediaan prasarana dan fasilitas umum lainnya.

Terkait hal tersebut, Utomo menjelaskan tentang faktor-faktor yang menentukan karakteristik penggunaan lahan, antara lain.

- 1) Faktor sosial dan kependudukan, faktor ini berkaitan erat dengan peruntukan lahan bagi pemukiman atau perumahan secara luas. Secara khusus mencakup penyediaan fasilitas sosial yang memadai dan kemudahan akses akan sarana dan prasarana kehidupan, seperti sumber ekonomi, akses transportasi, akses layanan kesehatan, rekreasi, dan lain lain.
- 2) Faktor ekonomi dan pembangunan: faktor ini apabila dilihat lebih jauh mencakup penyediaan lahan bagi proyek – proyek pembangunan pertanian, pengairan, industri, penambangan, transmigrasi, perhubungan dan pariwisata.
- 3) Faktor penggunaan teknologi: faktor ini dapat mempercepat alih fungsi lahan ketika penggunaan teknologi tersebut bersifat menurunkan potensi lahan. Misalnya penggunaan pestisida dengan dosis yang tinggi pada suatu kawasan akan dapat menyebabkan kerusakan pada lahan tersebut sehingga perlu untuk di alih fungsikan.
- 4) Faktor kebijakan makro dan kegagalan institusional: kebijakan makro yang diambil oleh pemerintah akan sangat mempengaruhi seluruh jalannya sistem kehidupan masyarakat dan lingkungannya. Misalnya kebijakan makro yang memicu terjadinya transformasi struktur

penguasaan lahan seperti revolusi hijau dan pembentukan taman nasional.⁴

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar perencanaan penggunaan lahan dapat berguna, seperti dalam FAO) yaitu. (1) Perencanaan harus atas dasar adanya kebutuhan akan perubahan lahan atau menghindari perubahan lahan yang tidak diinginkan yang dianggap akan merugikan, dan harus melibatkan masyarakat setempat yang bertempat tinggal di sekitar lahan. (2) Harus ada keinginan secara politik dan kemampuan untuk mengaplikasikannya.⁵

2. Fungsi Lahan Umum

Lahan sebagai sumber daya alam dan matra dasar ruang mempunyai berbagai fungsi di antaranya adalah fungsi lingkungan, fungsi ekonomi, dan fungsi sosial. Fungsi lingkungan dapat dilihat dari Lahan yang dipandang sebagai muka bumi sebagai biosfer yang berfungsi sebagai tempat kehidupan.⁶

Fungsi ekonomi dapat dilihat dari lahan yang dipandang sebagai lokasi dan benda ekonomi, yaitu benda yang dapat diperjualbelikan, sebagai tempat usaha, benda kekayaan, jaminan. Di samping itu lahan juga sebagai sarana produksi yang berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman yang dibudidayakan. Dan lahan yang mempunyai fungsi sosial dapat dilihat dari lahan yang di atasnya terdapat hak atas tanah mempunyai fungsi sosial untuk kepentingan masyarakat umum.

Secara rinci lahan yang mempunyai fungsi lingkungan, sosial dan ekonomi pada suatu ruang dapat diuraikan berikut ini:

⁴ Utomo, *Penggunaan Lahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 13

⁵ *Ibid*, h, 14

⁶ Made Sandy I, *Tanah, Muka Bumi*. (Indograph Bakti: FMIPA Universitas Indonesia, 1995), h. 112

1) Fungsi lingkungan

Dapat dilihat dari lahan yang dipandang sebagai muka bumi, berfungsi sebagai tempat kehidupan. Muka bumi di sini adalah biosfer (bulatan bumi tempat kehidupan) yang merupakan kulit bumi tempat persinggungan antara daratan (*lithosfer*), air (*hydrosfer*), dan udara (*atmosfer*).⁷

2) Lahan dipandang sebagai sarana produksi

Berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman sehingga dapat menunjang kehidupan di muka bumi. Hal ini dapat dilihat dari tubuh tanah termasuk di dalamnya iklim dan air sangat penting bagi tumbuhan, baik itu yang dikembangkan melalui pertanian maupun yang tumbuh secara alami yang berguna bagi kehidupan di muka bumi.

3) Lahan dipandang sebagai benda ekonomi

Berfungsi sebagai benda yang dapat diperjualbelikan, sebagai tempat usaha, benda kekayaan, jaminan, dan sebagainya.⁸

4) Lahan Berfungsi Sosial

Fungsi lahan yang di atasnya terdapat hak atas tanah mempunyai fungsi sosial untuk kepentingan masyarakat umum. Secara sederhana klasifikasi kegiatan sosial dapat dikelompokkan berdasarkan kegiatan sosial sebagai berikut:

- (a) kegiatan sosial dalam kepercayaan (religi) atau keagamaan,
- (b) kegiatan sosial dalam perkerabatan,
- (c) kegiatan sosial dalam kesehatan,
- (d) kegiatan sosial dalam pendidikan,
- (e) kegiatan sosial dalam olah raga, kesenian, dan rekreasi,
- (f) kegiatan sosial dalam politik dan pemerintahan, dan
- (g) kegiatan sosial dalam keamanan dan pertahanan.

Tiap kegiatan sosial itu berkaitan dengan kegiatan sosial lain atau dengan kegiatan ekonomi, dan semua

⁷ Made Sandy I, *Tanah, Muka Bumi*. (Indograph Bakti: FMIPA Universitas Indonesia, 1995), h. 112

⁸ *Ibid*, h. 113

kegiatan sosial ekonomi itu umumnya memerlukan lahan (tanah).⁹

Dari uraian lahan sebagai sumber daya lingkungan yang mempunyai fungsi lingkungan, sosial dan ekonomi dalam suatu ruang tersebut di atas, pemanfaatannya mengacu pada nilai kepentingan lahan atau tanah. Chapin, menggolongkan lahan (tanah) dalam beberapa kelompok yaitu:

- (1) Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual-beli tanah di pasaran bebas;
- (2) Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat;
- (3) Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka, dan sebagainya), dan yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan, dan sebagainya.¹⁰

Pertimbangan nilai dalam kepentingan tanah di berbagai wilayah mungkin berbeda: bergantung kepada struktur sosial penduduk tertentu akan diberikan prioritas bagi fungsi tertentu kepada tanah. Kalau hal ini tidak terpenuhi, maka kehidupan masyarakat tersebut akan dirugikan.

3. Penggunaan Lahan

Pemanfaatan lahan untuk membantu bagi kebutuhan hidup manusia perlu pengolahan yang lebih lanjut. Oleh sebab

⁹ Rusdiyanto Edi, *Klasifikasi Bentuk Lahan*, (Jakarta: FMIPA-UT, 1996), h.

¹⁰ *Ibid*, h. 64

itulah diperlukan suatu kebijakan atau keputusan pada suatu penggunaan lahan.¹¹

Pengertian penggunaan lahan juga dikemukakan oleh Asryad menurutnya penggunaan lahan adalah setiap bentuk *reinvensi* (campur tangan) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik materil maupun spiritual. Penggunaan lahan dapat dikelompokkan ke dalam dua golongan besar yaitu, penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan bukan pertanian.¹²

Penggunaan lahan dibedakan dalam garis besar penggunaan lahan bedasar atas penyedia air dan komoditi yang diusahakan, dimanfaatkan atau yang terdapat diatas lahan tersebut. Berdasarkan hal ini, dapat dikenal macam-macam penggunaan lahan seperti tegalanm sawah, kebun, hutan, produksi, hutan lindung, dan lain-lain. Sedangkan, penggunaan lahan bnukan pertanian dibedakan menjadi lahan pemukiman, industri, lahan umum, dan lain-lain.¹³

B. Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Hukum adalah kumpulan aturan, perundang-undangan atau hukum kebiasaan, dimana suatu Negara atau masyarakat mengakuinya sebagai suatu yang mempunyai kekuatan mengikat terhadap warganya.¹⁴ Hukum ekonomi merupakan segala keseluruhan hukum yang mengatur dan mempengaruhi segala sesuatu yang berkaitan dengan kegiatan dan kehidupan perekonomian.¹⁵ Ekonomi secara etimologis berasal dari bahasa Yunani *Oikos* (rumah tangga) dan *nomos* (peraturan atau hukum), sedangkan syariah merupakan istilah yang digunakan untuk aturan-aturan yang

¹¹ Aca Sughandy, *Penataan Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998), h. 18

¹² *Ibid*, h. 19

¹³ *Ibid*, h. 20

¹⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan* (Jakarta: Kencana, 2012), h. 376.

¹⁵ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah, Teori Dan Konsep* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.6.

berlandaskan hukum Islam. Sedangkan pengertian dari ekonomi syariah merupakan pembahasan kaitan antara aturan-aturan dalam aktivitas pemenuhan kebutuhan manusia dengan aturan yang bersumber dari wahyu Ilahi.¹⁶

Ekonomi Islam adalah kumpulan norma hukum yang bersumber dari Al-Qur'an dan hadist yang mengatur urusan perekonomian umat manusia.¹⁷

Ekonomi syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorangan, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial menurut prinsip syariah.¹⁸ Berdasarkan uraian di atas hukum ekonomi syariah adalah seperangkat aturan yang mengatur tentang perekonomian umat manusia sesuai dengan norma hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran dan hadist.

2. Tujuan dan Manfaat Ekonomi Syariah

a. Tujuan Ekonomi Syariah

Tujuan ekonomi syariah dapat dilihat dari sudut pandang yang memiliki karakteristik dan nilai-nilai yang berfokus kepada *amar maruf nahi mungkar* yang berarti mengerjakan yang benar dan meninggalkan yang dilarang.¹⁹ Adapun sudut pandang tersebut sebagai berikut:

1) Ekonomi *Illahiyah* (Ke-Tuhan-an)

Ekonomi Ke-Tuhan-an mengandung arti manusia diciptakan oleh Allah untuk memenuhi perintah-Nya, yakni beribadah, dan dalam mencari kebutuhan hidupnya, manusia harus berdasarkan

¹⁶ Firdauska Darya Satria, *Hakikat Ekonomi Syariah (Landasan, Pengertian Dan Tujuan) Sumber Dan Norma Ekonomi Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah(Bank, NonBank)*, dalam www.academia.edu, diunduh pada 07Maret 2020

¹⁷ Zainuddin, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta:Sinar Grafika 2009), h.4.

¹⁸ *Ibid*, h. 11.

¹⁹ *Ibid*, h. 12.

aturan-aturan (Syariah) dengan tujuan utama untuk mendapatkan ridho Allah.²⁰

2) Ekonomi Akhlaq

Ekonomi akhlaq mengandung arti kesatuan antara ekonomi dan akhlaq harus berkaitan dengan sektor produksi, distribusi, dan konsumsi. Dengan demikian seorang muslim tidak bebas mengerjakan apa saja yang diinginkan atau yang menguntungkan tanpa memperdulikan orang lain.

3) Ekonomi Kemanusiaan

Ekonomi kemanusiaan mengandung arti Allah memberikat predikat “*Khalifah*” hanya kepada manusia, karena manusia diberi kemampuan dan perasaan yang memungkinkan dapat melaksanakan tugasnya. Melalui perannya sebagai “*Khalifah*” manusia wajib beramal, bekerja keras, berkreasi dan berinovasi.²¹

4) Ekonomi Keseimbangan

Ekonomi keseimbangan adalah pandangan Islam terhadap hak individu dan masyarakat diletakkan dalam neraca keseimbangan yang adil tenatng dunia dan akhirat, jiwa dan raga, akal dan hati, perumpamaan dan kenyataan, iman dan kekuasaan. Ekonomi yang moderat tidak mendzalimi masyarakat, khususnya kaum lemah sebagaimana yang terjadi pada masyarakat kapitalis.²²

Islam juga tidak mendzalimi hak individu sebagaimana yang dilakukan oleh kaum sosialis, tetapi Islam mengakui hak individu dan masyarakat secara berimbang. Oleh karena itu, dapat dilihat bahwa Sistem Ekonomi Syariah mempunyai konsep

²⁰ Zainuddin, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta:Sinar Grafika 2009), h.12.

²¹ *Ibid*, h. 13.

²² *Ibid*, h. 13

yang lengkap dan seimbang dalam segala hal kehidupan.²³

Berdasarkan keterangan di atas dapat ditarik benang merah bahwa tujuan dari hukum ekonomi syariah adalah memberi suatu aturan dan pemahaman bahwa manusia dalam melakukan kegiatan bermuamalah harus memperhatikan beberapa hal seperti, mencari ridho Allah SWT, menjaga akhlaq antar sesama manusia, selalu bekerja keras, dan seimbang dalam keperluan dunia dan akhirat. Sehingga dalam kegiatan muamalah yang dilakukan dapat terlaksana dengan adil dan tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh Syariat.

b. Manfaat Ekonomi Syariah

Apabila mengamalkan ekonomi syariah akan mendatangkan manfaat yang besar bagi umat Islam itu sendiri berupa.²⁴

- (1) Mewujudkan integritas seorang muslim yang kaffah, sehingga Islamnya tidak lagi parsial.
- (2) Menerapkan dan mengamalkan ekonomi syariah melalui bank syariah, asuransi syariah, reksadana syariah, penggadaian syariah, atau *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT), mendapatkan keuntungan di dunia dan akhirat.
- (3) Praktik ekonominya berdasarkan syariat Islam bernilai ibadah, karena telah mengamalkan syariat Allah SWT.²⁵
- (4) Mengamalkan ekonomi syariah berarti mendukung gerakan *amar maruf nahi munkar*.

²³Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), h.3.

²⁴Prinsip- Prinsip Ekonomi Islam berdasarkan Alquran, www.dalamislam.com diunduh pada 07 Maret 2020.

²⁵ Prinsip- Prinsip Ekonomi Islam berdasarkan Alquran, www.dalamislam.com diunduh pada 07 Maret 2020

- (5) Tahan krisis, Banyak ahli yang telah mengakui salah satu keuntungan ekonomi syariah. Ekonomi syariah dapat mengurangi kerentanan perekonomian akibat fenomena yang disebut sebagai *decoupling economy*. Melalui sistem bagi hasil, ekonomi syariah membuat tidak adanya jarak antara sektor keuangan dan sektor riil.²⁶

3. Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Islam adalah agama yang berorientasi kepada kebaikan dan keadilan seluruh manusia. Adapun dalam hal ekonomi, Islam pun ikut mengatur dan memberikan arahan dan pencerahan agar umat manusia tidak terjebak kepada ekonomi yang salah dan keliru. Prinsip dasar dari ekonomi Islam tentunya tidak hanya bergantung atau memberikan keuntungan kepada salah satu atau sebagai pihak saja. Ajaran Islam menghendaki transaksi ekonomi dan kebutuhan ekonomi dapat memberikan kesejahteraan dan kemakmuran manusia hidup di muka bumi.²⁷ Adapun prinsip-prinsip dalam muamalah adalah sebagai berikut:

a) Prinsip *Tauhidi (Unity)*

Setiap bangunan dan aktivitas kehidupan manusia harus didasarkan pada nilai nilai *tauhidi*. Artinya bahwa dalam setiap gerak langkah serta bangunan hukum harus mencerminkan nilai-nilai ketuhanan. Bermuamalah yang harus diperhatikan adalah bagaimana seharusnya menciptakan suasana dan kondisi bermuamalah yang tertuntun oleh nilai-nilai ketuhanan.

b) Prinsip Halal

Nadrattuzaman berpendapat sebagaimana yang dikuti oleh Mardani dalam bukunya Fiqh Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa manusia diharapkan agar dalam mencari rezeki (berinvestasi) menjauhan diri dari hal-hal yang haram. Melaksanakan hal-hal yang halal, baik dalam cara

²⁶ *Ibid...*

²⁷Prinsip- Prinsip Ekonomi Islam berdasarkan Alquran, www.dalamislam.com diunduh pada 07 Maret 2020.

memprolehnya, dalam mengonsumsi, dan dalam memanfaatkannya.

c) Prinsip *Maslahah*

Maslahah adalah sesuatu yang ditunjukkan oleh dalil hukum tertentu yang membenarkan atau membatalkannya atas segala tindakan manusia dalam rangka mencapai tujuan syara, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta benda, dan keturunan. Investasi yang dilakukan dapat memberikan dampak sosial dan lingkungan yang positif bagi masyarakat. Menginvestasikan harta pada usaha yang tidak mendatangkan masalah kepada masyarakat harus ditinggalkan, karena tidak sesuai dengan keadaan syariat Islam.

d) Prinsip *Ibahah* (Boleh)

Berbagai jenis muamalah, hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya.²⁸

e) Prinsip Kebebasan Bertransaksi

Prinsip kebebasan bertransaksi harus didasari prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang dizalimi dengan didasari oleh akad yang sah.²⁹

f) Prinsip Kerja Sama (*Coorporation*)

Prinsip transaksi didasarkan pada kerja sama yang saling menguntungkan dan solidaritas (persaudaraan dan saling menguntungkan).

g) Prinsip Membayar Zakat

Pengimplementasian zakat merupakan kewajiban seorang Muslim yang mampu secara ekonomi, sebagai wujud kepedulian sosial.³⁰

h) Prinsip Keadilan

Di antara pesan-pesan Alqur'an (sebagai sumber hukum Islam) adalah penegakkan keadilan. Kata adil berasal dari kata Arab (*adl*) yang secara harfiah

²⁸ Muslich, *Etika bisnis Islam*, (Yogyakarta : Ekosiana, 2004) h. 22.

²⁹ *Ibid*, h. 22.

³⁰ *Ibid*, h. 23.

bermakna sama. Menurut Kamus Bahasa Indonesia, adil berarti sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar dan sepatutnya.

Sebagaimana yang ada dalam prinsip muamalah yaitu sebagai berikut:³¹

- 1) Prinsip kerelaan
- 2) Prinsip kebermanfaatan
- 3) Prinsip tolong menolong
- 4) Prinsip tidak melarang

Dalam hukum Islam disebutkan bagaimana prinsip-prinsip dalam bermuamalah terutama dalam berbisnis. Etika bisnis Islami merupakan tata cara pengelolaan bisnis berdasarkan Al-Qur'an, hadist, dan hukum yang telah dibuat oleh para ahli fiqih. Prinsip-prinsip dasar etika bisnis Islami harus mencakup:

(a) Prinsip Kesatuan

Prinsip kesatuan merupakan landasan yang sangat filosofis yang dijadikan sebagai pondasi utama setiap langkah seorang Muslim yang beriman dalam menjalankan fungsi kehidupannya. Landasan *tauhid* atau *ilahiyyah* ini bertitik tolak pada keridhoan Allah, tata cara yang dilakukan sesuai dengan syariah-Nya. Kegiatan bisnis dan distribusi diikatkan pada prinsip dan tujuan *ilahiyyah*.³²

(b) Prinsip Keadilan

Prinsip keadilan menuntut agar setiap orang diperlakukan secara sama sesuai dengan acuan yang adil dan sesuai dengan kriteria yang rasional objektif dan dapat dipertanggung jawabkan. Keadilan menuntut agar tidak boleh ada pihak yang dirugikan hak dan kepentingannya.³³ Dalam beraktivitas didunia kerja dan bisnis, Islam mengharuskan untuk berbuat adil, tak

³¹Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Press, 1991), h. 144.

³² Muslich, *Etika bisnis Islam*, (Yogyakarta : Ekosiana, 2004) h. 30

³³ Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam*, (Bandung : Alfabeta, 201 3) h. 46.

terkecuali pada pihak yang tidak disukai. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 8:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا كُوْنُوْا قَوّٰمِيْنَ لِلّٰهِ شُهَدَآءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْٓا اَعْدِلُوْٓا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”³⁴

(c) Prinsip Kehendak Bebas

Kebebasan berarti bahwa manusia sebagai individu dan kolektif mempunyai kebebasan penuh untuk melakukan aktivitas bisnis. Dalam ekonomi, manusia bebas mengimplementasikan kaidah-kaidah Islam karena masalah ekonomi termasuk kepada aspek muamalah bukan ibadah maka berlaku padanya kaidah umum “semua boleh kecuali yang dilarang” yang tidak boleh dalam Islam adalah ketidakadilan dan *riba*.

³⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 108.

(d) Prinsip Tanggungjawab

Adapun dalam dunia bisnis, pertanggungjawaban dilakukan kepada dua sisi yakni sisi vertikal (kepada Allah) dan sisi horizontalnya kepada masyarakat atau konsumen. Tanggungjawab dalam bisnis harus ditampilkan secara transparan (keterbukaan), kejujuran, pelayanan yang optimal dan berbuat yang terbaik dalam segala urusan.³⁵ Secara logis prinsip ini berhubungan erat dengan kehendak bebas. Ia menetapkan batasan mengenai apa yang bebas dilakukan oleh manusia dengan bertanggungjawab atas semua yang dilakukannya.

Adapun hal ini sesuai dengan apa yang ada didalam Al-Qur'an surat Al-Muddassir ayat 38:

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ ﴿٣٨﴾

Artinya: *“Setiap orang bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya”*.³⁶

Berdasarkan ayat diatas sudah jelas bahwa setiap kegiatan manusia dimintai pertanggungjawabannya baik itu terhadap Allah maupun manusia. Kebebasan yang dimiliki manusia dalam melakukan segala aktivitasnya memiliki batas-batas tertentu, dan tidak digunakan sebebas-bebasnya melainkan dibatasi oleh koridor hukum, norma dan etika yang tertuang dalam al-Qur'an dan Sunnah yang harus dipatuhi dan dijadikan referensi atau acuan dan landasan dalam melakukan kegiatan bisnisnya.³⁷

³⁵ Ahmad Nur Zaroni, *Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Aspek Keagamaan Dalam Kehidupan ekonomi)*, *Mazahib*, Vol.IV, No. 2, Desember 2007, h.181

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 575.

³⁷ Ahmad Nur Zaroni, *Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Aspek Keagamaan Dalam Kehidupan ekonomi)*, *Mazahib*, Vol.IV, No. 2, Desember 2007, h.181

(e) Prinsip Kebenaran

Prinsip kebenaran dimaksudkan sebagai niat, sikap dan perilaku benar yang meliputi proses mencari atau memperoleh komoditas pengembangan maupun dalam proses upaya meraih atau menetapkan keuntungan. Prinsip ini terkandung dua unsur penting yaitu kebajikan dan kejujuran.³⁸ Kebajikan dalam bisnis ditunjukkan dengan sikap kerelaan dan keramahan dalam bermuamalah, sedangkan kejujuran ditunjukkan dengan sikap jujur dalam semua proses bisnis yang dilakukan tanpa adanya penipuan sedikitpun. Dengan prinsip kebenaran ini maka etika bisnis Islam sangat menjaga dan berlaku preventif terhadap kemungkinan adanya kerugian salah satu pihak yang melakukan transaksi, kerja sama atau perjanjian dalam bisnis.³⁹ Sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-Isra' ayat 35 yang berbunyi :

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٣٥﴾

Artinya: *“Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan timbangan yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”*.⁴⁰

Adapun terdapat fungsi khusus yang diemban oleh etika bisnis Islam dalam bermuamalah diantaranya adalah:

³⁸ *Ibid*, h. 182.

³⁹ Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam*, h. 46

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 282.

- 1) Etika bisnis berupaya mencari cara untuk menyelaraskan dan menyetarakan berbagai kepentingan dalam dunia bisnis.
- 2) Etika bisnis juga mempunyai peran untuk senantiasa melakukan perubahan kesadaran bagi masyarakat tentang bisnis, terutama bisnis Islami. Dan caranya biasanya dengan memberikan suatu pemahaman serta cara pandang baru tentang pentingnya bisnis dengan menggunakan landasan nilai-nilai moralitas dan spiritualitas, yang kemudian terangkum dalam suatu bentuk yang bernama etika bisnis.
- 3) Etika bisnis terutama etika bisnis Islami juga bisa berperan memberikan satu solusi terhadap berbagai persoalan bisnis modern ini yang kian jauh dari nilai-nilai etika. Dalam arti bahwa bisnis yang beretika harus benar-benar merujuk pada sumber utamanya yaitu Al-Qur'an dan sunnah.⁴¹

C. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam Dan Hukum Positif

1. Kepentingan Umum Dalam Hukum Islam

Kepentingan Umum dalam Islam dikenal dengan Al-Maslahah yaitu sesuatu yang mengandung nilai manfaat dilihat dari kepentingan umat manusia dan tiadanya nilai mudharat yang terkandung di dalamnya, Adapun pengertian masalah menurut para ahli sebagai berikut:

- a. Menurut Lahmuddin Nasution kata masalah dapat dipakai sebagai istilah untuk mengungkapkan pengertian yang khusus sedangkan arti masalah adalah menarik manfaat atau menolak *mudharat*.⁴²
- b. Menurut as-Syatibi, masalah adalah dasar bagi kehidupan manusia terdiri dari 5 hal yaitu agama (*dien*),

⁴¹ Johan Arifin, *Etika Bisnis Islami*, (Semarang: Walisongo Press, 2009), h. 76.

⁴² Lahmuddin Nasution, *Pembaharuan Hukum Islam dalam Mashab Syafi'i*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2001), h.127

jiwa (*nafs*), intelektual (*'aql*), keluarga dan keturunan (*nasl*), dan material (*wealth*).

- c. Menurut al-Ghazali adalah suatu ungkapan kata yang mengandung pengertian manfaat dan menyingkirkan *kemudharatan*.⁴³

Jadi dengan demikian dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan masalah yaitu memelihara tujuan hukum Islam dengan menolak bencana atau kerusakan yang merugikan diri manusia, karena maqosid syari'ah (tujuan hukum Islam) adalah untuk memelihara agama, harta, kehormatan, jiwa, dan keturunan.

Sebagaimana yang telah dipahami bahwa pelembagaan hukum Islam untuk merealisasikan kemaslahatan manusia, yaitu untuk meraih kemanfaatan, sekaligus untuk menolak timbulnya kemudharatan, juga untuk melepaskan diri dari beraneka ragam kesulitan. Namun, kemaslahatan manusia dipengaruhi oleh ruang dan waktu, karena sesuatu yang mengandung masalah saat ini belum tentu dipandang masalah pada masa dulu atau masa datang. Demikian juga sebaliknya, sesuatu yang dianggap masalah oleh seseorang belum tentu dianggap masalah juga oleh orang lain.⁴⁴

Dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah mempunyai wewenang untuk mengeluarkan kebijakan untuk pembangunan karena pemerintah yang dianggap sebagai pelaksana pembangunan masyarakat untuk kemakmuran rakyat dan harus ditaati oleh rakyatnya. Oleh sebab itu, umat Islam (rakyat) harus mematuhi segala kebijakan imam demi mewujudkan kemaslahatan tersebut. Hal ini sesuai dengan firman Allah yang menerangkan untuk

⁴³ Abu Hamid Al-Ghazali, *Al-Mustashfa Min Ilm Al-Ushul*, h. 286

⁴⁴ Mohammad Rusfi, *Validitas Maslahat Al-Mursalah Sebagai Sumber Hukum di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung*, Jurnal *Al-Adalah*, Vol. XII, No. 1 Juni 2014, H. 66. (online), tersedia di <http://Schuler.Google.co.id>

mematuhi Allah, Rasul dan Ulil amri (pemimpin) QS. An-Nisa ayat 59:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ
فَإِنْ تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ
وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya: *“Hai orang-orang beriman, taatilah Allah dan taati Rasul- (nya dan ulil amri diantara kamu Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”*.⁴⁵

Ayat ini menunjukkan bahwa apa yang menjadi keputusan atau kebijakan pemimpin/Pemerintah (ulil amri) wajib diikuti atau dituruti dan ditati oleh rakyatnya. Untuk memenuhi tuntutan dan kepentingan manusia serta merespon berbagai dinamika kehidupan, maka setiap pengambilan keputusan harus memenuhi kriteria kepentingan umum.

Kenyataan yang demikian membawa akibat dan dampak negatif dalam pembangunan. Pemakaian alasan untuk kepentingan umum tanpa berpedoman pada masalah ‘ammah yang dibenarkan oleh syara’ akan melahirkan bentuk penyimpangan terhadap hukum syari’at dan tindakan sewenang-wenang terhadap kelompok masyarakat lemah oleh golongan masyarakat yang kuat. Dalam fiqh, Setidaknya ada lima kriteria *Al-maslahah Al-ammah* yang menjadi dasar dan patokan para ulama, di antaranya adalah:

⁴⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 162

- 1) *Al-maslahah al-ammah*, yaitu sesuatu yang manfaatnya dirasakan oleh atau sebagian besar masyarakat, bukan oleh kelompok tertentu.
- 2) Selaras dengan tujuan syari'ah yang terangkum dalam *alkulliyat al-khams*.
- 3) Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*).
- 4) Manfaat yang dimaksud harus nyata (*haqiqi*) bukan sebatas pikiran (*wahmi*).
- 5) Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.⁴⁶

Berkaitan dengan pembebasan tanah, esensi yang harus dipelihara yaitu asas keadilan dan di dalam Al-qur'an dijelaskan pandangan mengenai keadilan demi untuk memelihara tubuh masyarakat. Islam menetapkan prinsip keadilan untuk seluruh umat manusia.⁴⁷

Dalam hal ini semua individu adalah sederajat kedudukannya, tak seorang pun yang mempunyai kelebihan dari yang lain, atau merampas hak-hak dan kekuasaan-kekuasaan orang lain. Lembaga untuk mengolah masalah-masalah Negara akan dibentuk dengan kehendak seluruh individu masyarakat, dan wewenang Negara hanya akan merupakan pelimpahan (*extension*) dari wewenang individu masyarakat. Seperti firman Allah dalam QS. An-Nisa Ayat 58:

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾

⁴⁶ Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial Dalam Islam, Alih Bahasa Afif Muhammad, Pertama*, (Bandung: Pustaka, 1984), h. 148.

⁴⁷ Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial dalam Islam, Alih Bahasa Afif Muhammd, cet. I* (Bandung: Pustaka, 1984), h. 148.

Artinya: *“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”*.⁴⁸

Untuk menghindari kemudharatan dan dampak negatif pembangunan, maka masalah ‘ammah dipandang penting dijadikan acuan untuk menyamakan persepsi tunggal terhadap wujud dan makna kepentingan umum dalam konteks pembangunan. Dengan masalah ‘ammah berarti masyarakat telah merealisasikan tujuan syariat. Oleh karena itu, prinsip ini harus menjadi acuan bagi pembangunan nasional dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Perwujudan kesejahteraan dan kemaslahatan umum mengakomodasi kepentingan semua pihak tanpa memandang keyakinan, golongan, warna kulit dan tidak bertentangan dengan syariat Islam.

2. Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Islam

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Tanah juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara’ yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan banyak firman Allah yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt, Seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl 65:

⁴⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 79

وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً
لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”.⁴⁹

Dalam Q.S An-Nur Ayat 42:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya: “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”.⁵⁰

Dalam Q.S. Al-Hadid Ayat 2:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nya-lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.⁵¹

Dalam Q.S. Al-Maidah Ayat 120:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

⁴⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 523.

⁵⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 295

⁵¹ *Ibid*, h. 321.

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.⁵²

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah Swt sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, hak berarti, milik dan kepunyaan. Secara terminologi hak milik dalam bahasa arab yaitu:

a. Menurut M. Hasbi al-Shiddiqy

Hak milik ialah segala sesuatu yang khusus yang menghalangi yang lain menurut syara membolehkan pemiliknya bertindak terhadap barang yang dimiliki sekehendaknya, kecuali ada penghalang.⁵³

b. Menurut Kamal al-Hammam menyatakan:

Hak milik adalah kemampuan untuk bertindak secara hukum terhadap benda kecuali ada penghalang.⁵⁴

c. Menurut Ubaidillah ibn Mas’ud al-Hanafy

Hak milik yaitu adanya ikatan syar’i antara seseorang dengan suatu benda, sehingga ia dapat bertindak secara bebas dan menghalangi orang lain untuk bertindak terhadap benda itu.

Dari beberapa definisi tersebut memuat beberapa unsur-unsur kepemilikan antara lain:

- a) Adanya hubungan seseorang dengan benda
- b) Adanya hubungan yang diatur oleh syara’
- c) Dapat bertindak secara hukum

⁵² *Ibid*, h. 601.

⁵³ Al- Shiddiqy, *Pengantar Fiqh* (Jakarta: Raja Grafindo, 2016), h. 19

⁵⁴ Muhammad Salam Madzkur, *Al-Madkal li Al-Fiqh Al- Islamy*, (Al-Qahirah: DarAn-Nahzah Al-arabibiyah, 1960), h. 368

Sedangkan menurut hukum Islam hak milik ada dua macam:

1) Al-Milk al- tam

Adalah hak yang meliputi ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian memiliki suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikan ini dikategorikan sebagai pemilikan sempurna (al- milk al-tam), karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak miliknya oleh orang lain.

2) Al-Milk al-naqis

Yaitu seseorang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain.⁵⁵

Dapat dipahami bahwa milik dalam hukum Islam ialah sesuatu hak seseorang terhadap suatu benda berupa barang ataupun manfaat dimana pada dasarnya sipemilik dengan dirinya sendiri mempunyai kesanggupan bertindak untuk menguasai benda itu, dengan cara yang seluas-luasnya menikmati manfaat (hasil) benda itu dengan sepenuhnya, serta dapat menuntut ganti ataupun mencegah orang lain memanfaatkan dan bertindak terhadap benda itu tanpa seizin ipemiliknya dengan ketentuan umum bahkan tidak ada halangan menurut syara.⁵⁶

⁵⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), h.

⁵⁶ M. Hasballah Thaib, *Hukum Benda-Benda Menurut Islam*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, 1992), h. 6.

3. Kepentingan Umum Dalam Hukum Positif

Hukum yang baik adalah hukum yang memiliki legitimasi moral dan politik dari masyarakat. Berisikan keinginan, harapan, kebutuhan dan kebudayaan masyarakat.⁵⁷ Untuk menjaga agar peraturan-peraturan itu dapat berlangsung terus dan diterima oleh seluruh anggota masyarakat, maka peraturan-peraturan hukum yang ada harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan asas-asas keadilan dari masyarakat tersebut.

Dalam teorinya Gustav Radbruch mengemukakan bahwa hukum memiliki tiga aspek yakni keadilan, finalitas dan kepastian. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak didepan hukum. Aspek finalitas menunjuk pada tujuan keadilan, yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia. Sedangkan kepastian hukum menunjuk pada jaminan bahwa (Hukum yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai hukum yang ditaati.⁵⁸

Namun perlu dipahami, bahwa keadilan itu bukanlah hal yang statis, tetapi suatu proses yang dinamis dan senantiasa bergerak diantara berbagai faktor, termasuk *equality* atau persamaan hak itu sendiri.⁵⁹ Menurut demokrasi modern, kebijaksanaan Negara tidaklah hanya berisi cetusan fikiran atau pendapat para pejabat yang mewakili rakyat, tetapi opini publik (*public opinion*) juga mempunyai porsi yang sama besarnya untuk diisikan (tercermin) dalam kebijaksanaan-kebijaksanaan Negara.⁶⁰

Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 peraturan lain yang mengatur tentang pengadaan

⁵⁷ Awaludin Marwan, *Teori Hukum Kontemporer Suatu Pengantar Posmodernisme Hukum*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Rangkang a Education, 2010), h. 18

⁵⁸ Satjipto Rahardjo, *Teori Hukum*, Cetakan Ketiga, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), h. 171.

⁵⁹ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Kompas, 2001), h. 156

⁶⁰ Irfan Islamy, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, Cetakan Keempat Belas, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007), h. 10

tanah untuk kepentingan umum sudah ada dan tidak hanya dalam satu peraturan saja. Pasal 6 UUPA membuat pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah dalam konsepsi yang mendasari hukum tanah positif. Sebagai norma positif, seharusnya (*das sollen*) harus diterima dan diterapkan begitu saja (*taken for granted*). Penjelasan tersebut bahwa tidak hanya hak milik yang memiliki fungsi sosial, melainkan semua hak atas tanah. Pasal ini merumuskan secara singkat hak-hak perorangan atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional yang hakekatnya adalah konsepsi hukum adat.⁶¹

Undang-Undang Pokok Agraria adalah Undang-Undang yang mengatur tentang asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja. Untuk itu perlu ada Undang-Undang lain yang setara kedudukannya yang harus membahas tentang pokok-pokok dalam persoalan pembebasan tanah yang mana telah dilakukan oleh pemerintah yakni dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan harapan mampu menjawab persoalan-persoalan yang telah dan akan muncul dikemudian hari.

Pembebasan tanah, pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, tidak menjadi persoalan apabila terjadi kesepakatan mengenai ganti rugi antara pemerintah dengan pihak-pihak yang tanahnya terkena pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Pencabutan hak milik tanah meskipun untuk kepentingan umum tidaklah semau-maunya saja, akan tetapi harus dilakukan sesuai dengan tatacara yang sudah digariskan dalam berbagai ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang hak tersebut.

⁶¹ Yusriyadi, *Industrialisasi Dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), h. 5.

4. Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam

Tema kajian tentang pertanahan dalam hukum Islam (fiqh) kurang mendapat perhatian dari pemikir hukum Islam dan ummat Islam pada umumnya. Padahal persoalan yang muncul diseputar pertanahan merupakan problem yang sering kita saksikan khususnya sengketa tentang status tanah ataupun penggunaan atas tanah yang melibatkan sengketa dalam relasi individual, antar kelompok sosial ataupun sengketa tanah antara rakyat dengan penguasa Negara (Pemerintah). Pemerintah dengan alasan menciptakan kepentingan umum (masalah ammah) mempunyai otoritas untuk melakukan *tahdid al-milkiyah* (pembatasan hak milik), *naz'u al-aradi* (pencabutan hak milik) di mana otoritas kebijakan ini bersinggungan langsung dengan kepemilikan tanah warga Negara.

Pada posisi ini Negara akan dihadapkan pada dua kutub kepentingan yaitu antara kepentingan warga Negara dan kepentingan Negara atas nama pembangunan, hanya saja dalam konteks interpretasi apa makna dan kriteria kemaslahatan/kepentingan umum sebagai dasar pembenaran intervensi Pemerintah atas hak tanah rakyat seringkali menjadi bias yang pada umumnya menggunakan paradigma kekuasaan untuk kepentingan kekuasaan juga. Ketika kekuasaan Negara tidak lagi memerankan fungsinya sebagai instrumen untuk menyejahterakan rakyatnya, maka konflik kepentingan antara rakyat dan Negara sangat mungkin terjadi gambaran dari fenomena dan konflik rakyat dan Negara dalam realitas sosial yang kerap disertai dengan aksi kekerasan adalah bukti konkrit di mana batas-batas hak kepemilikan rakyat dan Negara atas tanah tidak jelas bahkan kemungkinan terjadi penindasan.

Pasal 1 ayat (6) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengatur tentang pelepasan hak atas tanah, adapun yang dimaksud dengan pelepasan atau penyerahan hak atas

tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat (9) memberikan pengertian, pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan. Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Pasal 1 ayat (9) menyatakan pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui BPN.

Islam (fiqh) tidak terdapat satu aturan khusus yang mengatur tentang pelepasan atau penyerahan hak atas tanah beserta ganti rugi tanah secara tegas dan rinci, namun jika merujuk kepada kitab-kitab fiqh Islam khususnya pada bagian mu'amalah disini dapat dijumpai beberapa prinsip umum *mu'amalah* (transaksi) seperti al-bai' (jua-beli), *al-ijarah* (sewa- menyewa), *al-musaqah* (bagi hasil), dan lain-lain dan sebagainya. Memang prinsip-prinsip *mu'amalah* di atas sangat umum tidak terbatas pada masalah tanah saja, meskipun demikian justru keumuman prinsip-prinsip itulah yang membuat hukum Islam bersifat fleksibel sehingga prinsip-prinsip *mu'amalah* di atas dapat ditarik kepada bidang-bidang lain dengan syarat adanya kesamaan '*illat* diantara bidang-bidang tersebut dengan prinsip-prinsip diatas. Berangkat dari pemahaman di atas hukum Islam banyak mengatur tentang pemutusan hubungan hukum antara seorang dengan harta kekayaannya misalnya dalam hubungan jual beli dimana penjual akan melepaskan hubungan hukumnya dengan barang atau benda yang dijualnya kepada sipembeli dengan pemberian sejumlah uang yang telah disepakati mereka.

Ujud dari praktek pengadaan dan pelepasan serta penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan

pembangunan untuk kepentingan umum yang telah dilakukan yaitu:

- a. Zaman Rasulullah Saw, disaat Nabi akan mendirikan Masjid Nabawi, beliau telah membeli tanah penduduk (As'ad bin Zurarah, tanah anak yatim dan sebagian kuburan musyrikin yang telah rusak).
- b. Pada masa Khalifah Umar bin Khattab ra.
 - 1) Sewaktu pelebaran Masjid Nabawi tahun 17 H, Umar membeli seluruh dari property yang ada di sekeliling masjid kecuali rumah-rumah janda-janda Rasul untuk perluasan masjid.
 - 2) Umar membeli rumah Safwan bin Umaiyyah untuk dijadikan bangunan penjara sebagai tempat tahanan bagi orang-orang yang melakukan tindakan kriminal Orang-orang Madinah menyerahkan tanahnya mereka dengan ikhlas kepada khalifah demi kemaslahatan masyarakat.
 - 3) Pada masa Bani Umaiyyah tahun 86 H s/d 96 H dan tahun 705 M s/d 715 M.

Pemerintah boleh saja mengambil alih pengelolaan atas tanah apabila dipandang menyangkut atau berkaitan dengan kemaslahatan (kepentingan) kaum muslimin.

Jual beli menurut pengertian fiqh, adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah terjadinya jual beli dilakukan secara sah, dan setelah pembayaran diselesaikan, maka barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.

Sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah Ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: “*Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...* ”.⁶²

Berdasarkan ayat dan hadis di atas, apabila kita menginginkan hak milik orang lain maka harus dengan transaksi saling ridha dan adil. Contoh-contoh pelepasan dan penyerahan hak atas tanah dalam perakteknya dilaksanakan pada Zaman Rasulullah Saw, pada masa Khalifah Umar bin Khattab ra, pada masa Bani Umaiyah dan pada masa khalifah-khalifah yang ada serta sampai pada saat ini, pelaksanaannya dengan cara ganti untung bukan ganti rugi karena bersifat jual beli, serta pelaksanaan jual belinya berupa uang pembayaran yang diberikan oleh penguasa dengan masyarakat.

Pemimpin dalam hal ini pemerintah bertanggung jawab penuh atas kondisi rakyat termasuk hal-hal menyangkut dengan hak-hak rakyat. Setiap tindakan atau kebijaksanaan para pemimpin yang menyangkut dan mengenai hak-hak rakyat dikaitan dengan kemaslahatan rakyat banyak dan ditujukan untuk mendatangkan suatu kebaikan.⁶³ Dalam hal pengadaan tanah, untuk memenuhi kemaslahatan untuk semua pihak pemimpin dalam hal ini harus mencari jalan terbaik sehingga tidak mencederai perasaan pemilik hak tanah tersebut dan menghindari tindakan sewenang-wenang yang merugikan pihak tertentu.

Islam tidak membenarkan mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena hak milik pribadi dalam Islam benar-benar dihargai dan di hormati. Sehingga cara memperoleh

⁶² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 86

⁶³ Imam Musbikin, *Qowaid al-Fiqhiyah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), h. 124

hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum Islam. Seperti contoh jual beli atau menawar harga yang sepadan. Ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam.

Selain pada hal di atas dalam hal kegiatan pengadaan tanah Islam mengatur beberapa aspek dibawah ini yaitu:

1) Nilai Kehormatan

Nilai kehormatan manusia telah dijelaskan dalam al-Quran surat Aisra' Ayat 70:

﴿وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ...﴾

Artinya: “Dan sesungguhnya telah Kami muliakan anak-anak Adam”.⁶⁴

Oleh karena itu pemilik tanah perlu diberi jasa tersendiri yang dapat meningkatkan tarap hidupnya, bukan sebaliknya rakyat akan semakin lebih sengsara.

2) Keadilan

Pemerintah dalam pembebasan tanah masyarakat harus bertindak adil dikarenakan jasa yang telah dikorbankan pemilik tanah sudah begitu besar, tidak hanya mengorbankan tanah saja tapi kehilangan mata pencarian.

3) Menarik mengutamakan manfaat dan menghilangkan *mudharat*

Pembangunan adalah untuk rakyat dengan kata lain untuk kemaslahatan umum jangan sampai justru masyarakat menjadi korban pembangunan.

4) Kesukarelaan

Islam memandang bahwa pada dasarnya pembebasan tanah rakyat untuk kepentingan

⁶⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 542.

apapun hanya bisa dilaksanakan atas dasar prinsip kesukarelaan dari pihak pemilik baik dalam bentuk jual beli atau hibah, wakaf atau sedekah lainnya. Dalam jual beli prinsip sukarela kedua belah pihak dalam penentuan harga, penyerahan barang maupun hal-hal lainnya yang menjadi keperluan kedua pihak tetap berlaku.

D. *Gashb* Dalam Hukum Islam

1. Pengertian *Gashb*

Secara bahasa, *al-Ghashb* yaitu mengambil sesuatu secara *zhalim*. Sedangkan secara syariat, *Ghashb* yaitu menguasai hak orang lain secara *zhalim* dan melanggar dengan tanpa alasan yang hak.⁶⁵

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata *Ghashb* yang bermakna mempergunakan milik orang lain secara tidak sah untuk kepentingan sendiri.⁶⁶ Dalam kajian ilmu fiqih, ada beberapa pengertian tentang *ghashb* yang dikemukakan oleh ulama.

Pertama, menurut Mazhab Maliki, *ghashb* adalah mengambil harta orang lain secara paksa dan sewenang-wenang, bukan arti dalam merampok. Defenisi ini membedakan antara mengambil barang dan mengambil manfaat. Menurut mereka, perbuatan sewenang-wenang itu ada empat bentuk, yaitu:

- a. Mengambil harta tanpa izin, mereka menyebutnya sebagai *ghashb*
- b. Mengambil manfaat suatu benda yang bukan haknya, mereka juga menyebutnya sebagai *ghashb*

⁶⁵ Adiwinata, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1984), h. 112

⁶⁶ Anton M. Moeliono, dkk., *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Erlangga, 1992), h. 257

- c. Memanfaatkan suatu benda sehingga merusak atau menghilangkannya, seperti membunuh hewan yang bukan miliknya tidak termasuk *ghashb*
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menyebabkan rusak atau hilangnya milik orang lain, mereka tidak menyebutnya sebagai *ghashb* tetapi disebut *ta'addi*.

Sedangkan ulama Mazhab Hanafi menambahkan definisi *ghashb* dengan kalimat “dengan terang-terangan” untuk membedakannya dengan pencurian, karena pencurian dilakukan secara diam-diam atau sembunyi-sembunyi. Tapi ulama Mazhab Hanafi tidak mengategorikan dalam perbuatan *ghashb* jika hanya mengambil manfaat barang saja.⁶⁷

Ulama Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanbali memiliki definisi yang lebih bersifat umum dibanding kedua definisi sebelumnya. Menurut mereka *ghashb* adalah penguasaan terhadap harta orang lain secara sewenang-wenang atau secara paksa tanpa hak. *Ghashb* tidak hanya mengambil materi harta tetapi juga mengambil manfaat suatu benda.⁶⁸

Dari beberapa definisi diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa *ghashb* ini memiliki pengertian pengambilan atau penguasaan terhadap harta orang lain secara paksa, tanpa izin atau secara sewenang-wenang, akan tetapi hal ini bukan merupakan suatu perampokkan atau pun pencurian, baik itu dalam hal mengambil materi harta ataupun mengambil manfaat dari suatu benda.

2. Dasar Hukum *Gashb*

- a. Q.S An Nisaa Ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

⁶⁷ Abdul Aziz Dahlan, dkk., *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), h. 401

⁶⁸ *Ibid*, h. 402

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah maha penyayang kepadamu”.⁶⁹

b. Q.S Al-Baqarah Ayat 188:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu menyuap harta itu kepada para hakim dengan maksud kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan yang dosa, padahal kamu mengetahuinya”.⁷⁰

Dan berdasarkan sabda Nabi s.a

لَا يَكِلُ مَالِ امْرِئٍ مُّسْلِمٍ إِلَّا يَطِيبُ نَفْسِهِ

Artinya: “Harta seorang Muslim tidak halal kecuali (diambil) dengan kerelaan hatinya.” (Diriwayatkan oleh Ahmad dan ad-Daraquthni yang dishahihkan oleh al-Albani).⁷¹

عَنْ سَعِيدِ ابْنِ زَيْدٍ وَضِيَّيَ اللَّهِ عَنْهُمَا ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ وَ سَلَّمَ
قَالَ ، (مَنْ إقْتَطَعَ شَيْئًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِيَّاهُ يَوْمَ
الْأَقْيَامِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ) مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ

⁶⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Ponorogo: CV Penerbit, 2010), h. 66

⁷⁰ *Ibid*, h. 87

⁷¹ Tim Ulama *Fikih, Fikih Muyassa*, (Jakarta; Darul Haq, 2015), h. 402

Artinya: “Dari Said bin Zaid, bahwasanya Rasulullah saw. bersabda, “Barangsiapa yang mengambil sejenkal tanah secara zhalim, maka pada hari kiamat kelak Allah akan mengalungkan kepadanya tanah dari tujuh lapis bumi.” *Muttafaq Alaih.*⁷²

3. Menanam dan Membangun di Atas Tanah Rampasan

Siapa pun yang menanam tanah rampasan maka tanamannya itu milik orang yang punya tanah tersebut dan yang menanamnya itu berhak atas biayanya ini berlaku hanya jika tanaman itu belum dipanen. Akan tetapi jika tanamannya sudah di panen atau sudah diambil manfaatnya maka yang punya tanah tersebut hanyalah menerima sewanya saja.⁷³

Bila ditanam padanya berupa pohon maka wajib dicabut oleh orang yang menanamnya, begitupula bila elah dibangun di atasnya sebuah bangunan maka bangunan tersebut harus diruntuhkan oleh orang yang membangunnya. Dalam hadits dari Rafi’ bin Khudaij, Bahwa Rasulullah saw. Bersabda: “siapa yang menanam tanah orang lain, tanpa izin yang punya itu, maka yang menanam tidak berhak atasnya sedikitpun, baginya hanyalah bayaran biaya mengerjakannya”. (Riwayat Ahmad dan Imam Empat kecuali Nasa’i. Hadits hasan menurut Tirmidzi.). Ditambahkan oleh Urwah “Orang yang menyampaikan hadis ini kepada saya mengabarkan, bahwa dahulu ada dua orang bersengketa menghadap Rasulullah saw. yang seorang menanam pohon kurma di tanahnya. Sesungguhnya saya telah melihat pohon itu dipukul dengan kapak, karena pohon korma itu sudah besar dan tinggi”.

⁷² Tim Ulama *Fikih, Fikih Muyassa*, (Jakarta; Darul Haq, 2015), h. 404

⁷³ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah (sewa menyewa/koperasi)*, (Jakarta; Kalam Mulia, 1991), h. 96

4. Larangan Memanfaatkan Barang Hasil *Ghashb*

Mengingat bahwa *Ghashb* hukumnya haram maka memanfaatkan barang hasil *Ghashb* seperti apapun dan dengan cara apapun tidak dibolehkan dan tidak dibenarkan dan wajib dikembalikan beserta hasilnya jika masih ada, baik hasilnya terpisah maupun melekat. Jika barang tersebut sudah tidak ada, hilang atau rusak maka orang yang mengghashb wajib mengembalikan barang serupa atau dengan seharga nilainya, baik rusak atau hilang itu karena perbuatannya sendiri atau bukan. Beban biaya pengembalian barang menjadi tanggung jawab bagi orang yang melakukan *Ghashb* meski semahal apapun itu. Jika barang yang di *Ghashb* berkurang maka ia juga wajib membayar kekurangannya tersebut, baik kekurangannya itu mengenai barangnya ataupun ciri-cirinya.⁷⁴

E. Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki (dimiliki).⁷⁵ Dengan kata lain hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikinya atau pemilik hak atas tanah.

Adapun hak atas tanah menurut Pasal 2 Ayat (1) UUPA yaitu asas tingkatan yang tertinggi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara. Berdasarkan ketentuan tersebut Negara adalah pemilik dari seluruh yang ada didalam

⁷⁴ Sulaiman bin Ahmad bin Yahya Al-Faifi, Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq, (Solo; Aqwam, 2010), h. 332

⁷⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1991), h.229

wilayah kekuasaannya dan berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Pasal 4 Ayat (1) UUPA berisi atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan dan Negara menentukan hak atas tanah adapun hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 kelompok diantaranya hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Hak-hak atas tanah primer yaitu hak atas tanah yang langsung diberikan Negara kepada subyek hak.

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap, Sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal 16.

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain atau dengan kata lain pengguna suatu jenis Hak-hak atas Tanah yang bersumber dari Hak Milik yang terdiri dari Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang.

Hak Atas Tanah yang bersifat Sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu

ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan namun sampai saat ini hak-hak tersebut belum dihapus, oleh sebab itu yang dimaksud dengan Hak Atas Tanah bersifat sementara adalah:

- 1) Hak Gadai
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil
- 3) Hak Sewa Tanah Pertanian
- 4) Dan Hak Menumpang

2. Pengertian Kepentingan Umum

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.⁷⁶ Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.⁷⁷ Arti Kepentingan Umum menurut:

- a. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, kepentingan sebagian besar masyarakat.
- b. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, kepentingan umum menyangkut lapisan masyarakat.
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 angka 6, kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang

⁷⁶ Oloan Sitorus dan Dayat Limbon, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), h. 6

⁷⁷ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1988), h. 40

harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

- d. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, Pasal 1 angka 5 kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- e. Undang-Undang Peraturan Agraria mengatakan kepentingan umum dinyatakan dalam arti peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

Kriteria kepentingan umum menurut Pasal 5 Peraturan Presiden RI Nomor 65 Tahun 2006 menyebutkan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (1) dan (2), yang selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah.

Adapun jenis-jenis kepentingan umum menurut Peraturan Presiden No 65 Tahun 2006 sebagai berikut:

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
- b. Waduk, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya
- c. Pelabuhan, Bandar udara, Stasiun Kereta Api dan Terminal
- d. Fasilitas Pembuangan Sampah
- e. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana

- f. Pagar alam dan cagar budaya, dan
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Menurut Adrian Sutedi ada 3 prinsip suatu kegiatan bisa dinyatakan kegiatan untuk kepentingan umum yaitu:⁷⁸

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta dengan kata lain swasta dan perorangan tidak dapat memiliki segala jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun Negara.
- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
- c. Tidak Mencari keuntungan, membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang mencari keuntungan semata

Beberapa pengaturan yang berhubungan dengan Aspek Kepentingan Umum dalam Pembebasan Tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dalam Pasal 14 ayat (1) dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (2), dan (3), Pasal 9 Ayat (2), Pasal 10 Ayat (1) dan (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- 1) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa

⁷⁸ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed.1, Cet.2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 45

- 2) Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
- 3) Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu
- 4) Untuk keperluan memperkembangkan industry, transmigrasi dan pertambangan.

3. Pengertian Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah harus memperhatikan kepentingan hak seseorang dalam pelepasan tanah demi kepentingan lain dan pemberian ganti kerugian atau kompensasi atas pelepasan hak tersebut. Berdasarkan Pepres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 Ayat (3), yaitu Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Pasal 1 butir 2 menyatakan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Menurut pendapat Abdurrahman yang dimaksud Pembebasan Tanah adalah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.⁷⁹ Dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dalam Pasal 1 Ayat (9) menjelaskan bahwa Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan. Menurut John Salindeho belum ada definisi yang sudah dikentalkan mengenai pengertian kepentingan umum, namun cara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa

⁷⁹ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas tanah pembebasan tanah dan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia*, (Bandung: Pt Citra Aditya Bakti, 1996), h. 12

kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Oleh karena itu rumusan demikian terlalu umum, luas dan tak ada batasnya, maka untuk mendapat rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti kekentalannya yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas (pertahanan keamanan negara) atas dasar azas-azas pembangunan Nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan Nusantara.

Dalam melakukan pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah demi pembangunan yang dilakukan pemerintah yang berlandaskan atas fungsi sosial tentunya dilakukan dengan beberapa cara. Dalam Hukum Tanah Nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut:⁸⁰

- a. Status tanah yang tersedia, tanahnya merupakan tanah negara atau tanah hak;
- b. Apabila tanah hak, apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut;
- c. Apabila pemegang hak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat;

Namun menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

⁸⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 310

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa istilah pembebasan tanah telah menjadi pelepasan atau penyerahan hak atas tanah namun itu hanya perubahan istilah saja pada hakikatnya pengertiannya adalah sama, yaitu sama-sama pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan untuk membebaskan tanah demi kepentingan umum. Terdapat 9 asas hukum pengadaan tanah yang harus diperhatikan antara lain:

- 1) Asas Kesepakatan, seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah beserta segala aspek hukumnya seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, dan lain-lain, harus didasarkan pada kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik.
- 2) Asas Keadilan, asas ini diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan pada pemilik hak atas tanah sehingga dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya.
- 3) Asas Kemanfaatan, pelepasan atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus memberikan manfaat bagi semua pihak terutama bagi pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang memiliki hak atas tanah
- 4) Asas Kepastian Hukum, pelaksanaan pengadaan tanah harus dilakukan dengan cara yang diatur dalam peraturan perundangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing.
- 5) Asas Musyawarah, unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat diantara kedua belah pihak mengenai suatu persoalan. Dalam musyawarah, masing-masing pihak harus berada pada posisi tawar yang sama

- 6) Asas Keterbukaan, peraturan mengenai pengadaan tanah harus dikomunikasikan pada masyarakat sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut.
- 7) Asas Partisipasi, peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan.
- 8) Asas Kesetaraan, dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya akan dilepaskan atau dicabut harus diletakkan secara sejajar dalam seluruh proses pengambil alihan tanah.
- 9) Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi, pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan.⁸¹

4. Proses Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah ini merupakan pengganti istilah pembebasan tanah yang dipakai dalam Peraturan Menteri dalam negeri yang mengatur tentang pembebasan hak atas tanah sebelumnya. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Secara Undang-Undang atau aturan pengadaan tanah, istilah “pengadaan tanah” menjadi dikenal setelah lahirnya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk

⁸¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Bayumedia: Surabaya, 2007), h. 29

kepentingan umum. Istilah pengadaan tanah tersebut digunakan kembali pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang telah diubah beberapa kali. Pembaruan peraturan tentang pertanahan kemudian dilakukan kembali, pembaruan pengaturan pengadaan tanah demi pembangunan untuk kepentingan umum ditandai dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, disertai dengan aturan pelaksanaannya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum disertai peraturan perubahannya.⁸²

Pembaruan kembali Peraturan Presiden RI Nomor 30 Tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pembaruan juga dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan lahirnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah.

Menurut Pasal 76 Perpres 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pada Pasal 76 menyatakan bahwa ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Perpres RI Nomor 99 tahun 2014 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Perpres RI Nomor 30 Tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertahanan

⁸² Andrizal, Pembayaran Ganti Rugi Tanah Jalan Tol Pekanbaru Baru Kandis Berdasarkan Kepentingan Umum, Jurnal Hukum Novelty, Vol. 9 No. 1, (Februari 2018), h.100-117

Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah.

Adapun Proses Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pernerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan. Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya, yang menguraikan:

- 1) Maksud dan tujuan pembangunan
- 2) Letak dan lokasi pembangunan
- 3) Luasan tanah yang diperlukan
- 4) Sumber pendanaan, dan
- 5) Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Dapartemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2000.

Hadist

Imam Bukhori, *Shahih Bukhari*, Juz.3 Lebanon: Dar'ul Kitab Ilmiah,Tt.

Lukman Al-Shalafi, Muhammad. 1421. *Tuhfat Al-Kiram Syah Bulugh Al-Maram*. Riyadh: Dar AIDa'i.

Muhhamad Salam Madzkur, *Al-Madkal li Al-Fiqh Al-Islamy*, Al-Qahirah: DarAn-Nahzah Al-arabibiyah, 1960

Buku

Abdul Aziz Dahlan, dkk., *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997.

Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam*, Bandung : Alfabeta, 2013.

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

Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas tanah pembebasan tanah dan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996

Abu Hamid Al-Ghazali, *Al-Mustashfa Min Ilm Al-Ushul*

Aca Sughandy, *Penataan Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998.

Adiwinata, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1984.

Anton M. Moeliono, dkk., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 1992.

- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, Jakarta: Rineka Cipta, 2002
- Awaludin Marwan, *Teori Hukum Kontemporer Suatu Pengantar Posmodernisme Hukum*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Rangkang a Education, 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta: Rajawali Press, 1991.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*
- Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah, Teori Dan Konsep*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Hadi, Sutrisno , *Metodologi Researc Jilid I*, Yogyakarta : Andi Offset 1983
- Hamid ,Abdul Usman, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Palembang : Tunas Gemilang, 2008
- Imam Musbikin, *Qowaid al-Fiqhiyah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- Irfan Islamy, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, Cetakan Keempat Belas, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007
- Johan Arifin, *Etika Bisnis Islami*, (Semarang: Walisongo Press, 2009),
- Koenjorodiningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Ketiga. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997.
- Lahmuddin Nasution, *Pembaharuan Hukum Islam dalam Mashab Syafi'I*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2001
- M. Hasballah Thaib, *Hukum Benda-Benda Menurut Islam*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, 1992
- Made Sandy I, *Tanah, Muka Bumi*. Indograph Bakti: FMIPA Universitas Indonesia, 1995
- Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan Pertama, Jakarta: Kompas, 2001.

- Muslich, *Etika bisnis Islam*, Yogyakarta : Ekosiana, 2004.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama 2000.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbon, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004
- Pabundu, Mo, Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2003
- Pusat bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, edisi ke 4, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008
- Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009
- Rahman Rintauga, A., dkk. *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: PT Ictiar Baru Heaven, 2003
- Ramli, Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta
- Rusdiyanto Edi, *Klasifikasi Bentuk Lahan*, Jakarta: FMIPA-UT, 1996.
- S. Margono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Renika Cipta, 2004
- Satjipto Rahardjo, *Teori Hukum*, Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010
- Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial Dalam Islam, Alih Bahasa Afif Muhammad, Pertama*, Bandung: Pustaka, 1984
- Seoroso, *Pengantar Ilmu Hukum* Jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Sulaiman bin Ahmad bin Yahya Al-Faifi, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, Solo; Aqwam, 2010
- Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-II, 1998

Syah Hidayat, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Verivikatif*, Pekanbaru: Suska Pres, 2010

Utomo, *Penggunaan Lahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

Yusriyadi, *Industrialisasi Dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010

Zainuddin, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika 2009.

Jurnal

Ahmad Nur Zaroni, *Bisnis Dalam Perspektif Islam, Telaah Aspek Keagamaan Dalam Kehidupan ekonomi*), *Mazahib*, Vol.IV, No. 2, Desember 2007,

Andrizal, *Pembayaran Ganti Rugi Tanah Jalan Tol Pekanbaru Kandis Berdasarkan Kepentingan Umum*, *Jurnal Hukum Novelty*, Vol. 9 No. 1, (Februari 2018)

Hidayat, Syarif Imama, *Analisis Konversi Lahan Sawah di Provinsi Jawa timur*, Jawa Timur: *Jurnal Fakultas Pertanian UPN "veteran*, 2008

Mohammad Rusfi, *Validitas Maslahat Al-Mursalah Sebagai Sumber Hukum di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung*, *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII, No. 1 Juni 2014, H. 66. (online), tersedia di <http://Schuler.Google.co.id>

Sumber Online

Firdauska Darya Satria, *Hakikat Ekonomi Syariah (Landasan, Pengertian Dan Tujuan) Sumber Dan Norma Ekonomi Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah (Bank, NonBank)*, dalam www.academia.edu, diunduh pada 07 Maret 2021

Novi Sayekti, *"Pengelolaan Lahan Untuk Meningkatkan Kualitas Tanah Pada Lahan Tegul Di Kecamatan Jatiyoso Kabupaten Karanganyar"*, 2010

Nur Imansyah, *"PEMANFAATAN TANAH RAMBU DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF"*, 2018

Prinsip- Prinsip Ekonomi Islam berdasarkan Alquran, www.dalamislam.com diunduh pada 07 Maret 2021.

Zulkifli Lubis,” *Repong Damar: Kajian tentang Pengambilan Keputusan dalam Pengelolaan Lahan Hutan* “ di Pesisir Krui, Lampung Barat”, WORKING PAPER NO. 20 December 1997

Wawancara

Ahmad, Karang Taruna Desa Mulya Asri, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 28 Juli 2021 Pukul 13.10 Wib

Bapak Abdul, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 29 Juli 2021 Pukul 13.15 Wib

Bapak Bahar, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 27 Juli 2021 Pukul 13.00 Wib

Bapak Bayu dan Ruslan, Pembangun Ruko (Pengelola Lahan), Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 26 Juli 2021, Pukul 11.00 Wib

Bapak Komar, Pedagang Kaki Lima, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 26 Juli Pukul 14.00 Wib.

Bapak Ruslan, Pembangun Ruko (Pengelola Lahan), Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 26 Juli 2021, Pukul 11.00 Wib

Bapak Udin, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 29 Juli 2021 Pukul 13.15 Wib

Bapak Yono, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 29 Juli 2021 Pukul 10.15 Wib

Ibu Diah Fitria, Kasi Pemerintah Kecamatan Tulang Bawang, Wawancara, Kantor Kecamatan Tulang Bawang, Tanggal 27 Juli 2021, Pukul 09.00 Wib

Ibu Fani, Pedagang Kaki Lima, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 26 Juli Pukul 14.20 Wib.

Ibu Kamsiah, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 27 Juli 2021 Pukul 14.00 Wib

Ibu Siti, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 28 Juli 2021 Pukul 10.30 Wib

Ibu Umi, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 29 Juli 2021 Pukul 11.10 Wib

Ibu Wati, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 29 Juli 2021 Pukul 11.10 Wib

Rika, Masyarakat Sekitar, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 28 Juli 2021 Pukul 15.00 Wib

Rizky, Karang Taruna Desa Mulya Asri, Wawancara, Desa Mulya Asri, Tanggal 28 Juli 2021 Pukul 13.10 Wib

