HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH KOSONG

(Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam)

SKRIPSI

Oleh:

Ratih Putriani Arifin

NIM 11220093

JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

MAULANA MALIK IBRAHIMMALANG

2015

HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH KOSONG
(Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam)

SKRIPSI

Oleh:

RATIH PUTRIANI ARIFIN
NIM 11220093

JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UIN MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2015

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan skripsi dengan judul:

HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH KOSONG

(Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 14 Februari 2015
Penulis

Ratih Putriani Arifin
NIM 11220093

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ratih Putriani Arifin NIM: 11220093 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH KOSONG

(Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam)

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 14 Februari 2015

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing

Dr. H. Mohamad Nur Yasin, M.Ag.
NIP 19691024 199503 1 003

Musleh Herry, S.H., M.Hum.
19860710 199903 1 002

MOTTO

لَا ثُمَّ غَيۡرَكُمۡ قَوۡمًا يَسۡتَبۡدِلۡ تَتَوَلَّوۡاْ وَإِن ۚ ٱلۡفُقَرَآءُ وَأَنتُمُ ٱلۡغَنِيُّ وَٱللَّهُ
أَمۡثَٰلَكُم يَكُونُوٓاْ ٣٨

"Allah-lah yang Maha Kaya sedangkan kamulah orang-orang yang berkehendak (kepada-Nya); dan jika kamu berpaling niscaya Dia akan mengganti (kamu) dengan kaum yang lain; dan mereka tidak akan seperti kamu ini". (QS Muhammad : 38)

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamualaikum wr. wb.

Puji syukur, Alhamdulillahirobbilalamiin kehadirat Allah SWT. atas semua limpahan berkah dan rahmat-Nya senantiasa peneliti lantunkan, peneliti sadar bahwa “tidak ada kemudahan kecuali Allah kehendaki mudah dan tiada kesulitan kecuali Dia menjadikan mudah”. Tanpa kehendak dan petunjuk Yang Maha Pemberi, hamba yang lemah ini tidak akan mampu menghasilkan sebuah karya tulisan ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong (Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam). Sholawat serta salam semoga selalu mengalir senantiasa kepada Nabi Muhammad SAW.

Selama proses penulisan skripsi, begitu banyak cobaan kepada peneliti baik faktor internal maupun eksternal. Namun banyak juga yang memberikan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak khususnya kepada orang tuaku, Ibu Nur Seha dan Ayahku Zainal Arifin. Beliau telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan dorongan, materi dan doa untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini agar segera mendapatkan gelar kesarjanaan dan cepat mengamalkan ilmu yang telah diperoleh. Dalam kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

2. Dr. H. Roibin, M.Hi., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Dr. Mohamad Nur Yasin, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Musleh Herry, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing peneliti, terimakasih atas bimbingannya arahan, motivasi dan dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam penyusunan skripsi ini, terima kasih atas kesabaran dan ilmu yang telah beliau ajarkan selama mata kuliah hukum agraria, sehingga mata kuliah tersebut dapat sangat membantu dan menunjang penyusunan skripsi.
5. Dr. Sudirman, MA., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis sampaikan terimakasih atas bimbingan, saran, arahan, serta motivasi kepada penulis selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala yang sepadan kepada beliau semua.
7. Staf dan karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.

8. Okky Faried Hidayat, selaku ayah dari anak penulis yang telah banyak membantu menyelesaikan penulisan ini, *syukron zauji al-mahbub*.
9. Adik-adikku, Fiqi Fayatil Athiyah, Mochammad Ferdiansyah, yang juga selalu memberikan motivasi serta dukungannya.
10. Terima kasih kepada Afifah Nuriastuti, Holilatul Maghfiroh, Walida dan Mauliza yang senantiasa membantu dan memberi semangat dalam kegiatan akademik
11. Teman-teman Hukum Bisnis Syariah angkatan 2011, terima kasih atas dukunganya.

Tidak ada yang sempurna di dunia ini karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT semata. Begitu pula dengan penulisan skripsi ini, jauh dari kata sempurna tetapi penulis berusaha memberikan yang terbaik. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari para pembaca guna menjadikan yang baik ini menjadi lebih baik. Semoga skipsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, dan semoga penulis dapat menulis karya ilmiah lagi yang berbentuk tesis. Amiin.

14 Februari, 2015

Penulis,

Ratih Putriani Arifin

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam ketegori ini ialah nama Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan transliterasi ini. [1]

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandart internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/987 dan 0543. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman Transliterasi Bahasa Arab *(A Guide Arabic Transliteration)*, INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak Dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘ (koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k

[1] Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah 2013

ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang =	â	misalnya	قال	menjadi	qâla
Vokal (i) panjang =	î	misalnya	قبل	menjadi	qîla
Vokal (u) panjang =	û	misalnya	دون	menjadi	dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) =	و	misalnya	قول	menjadi	qawlun
Diftong (ay) =	ي	misalnya	خير	menjadi	khayrun

D. Ta’ marbuthah (ة)

Ta’ marbuthah ditransliterasikan dengan “t” jika berasa di tengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang

terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fî rahmatillah.*

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan *(idhafah)* maka dihilangkan. Contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan …
2. Al-Bukhâriy dalam kitabnya muqaddimah menjelaskan …
3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan system transliterasi. Namun, apabila kata tersebut menggunakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, maka tidak perlu menggunakan transliterasi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ii

HALAMAN PERSETUJUAN iii

HALAMAN PENGESAHAN iv

MOTTO v

KATA PENGANTAR vi

PEDOMAN TRANSLITERASI viii

DAFTAR ISI xi

DAFTAR TABEL xiv

ABSTRAK xv

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 8

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 8

E. Definisi Operasional 9

F. Metode Penelitian 10

G. Penelitian Terdahulu 14

H. Sistematika Pembahasan 18

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Teori Perbandingan Hukum 21

1. Pengertian Perbandingan 21

2. Macam-macam Perbandingan 21

B. Konsep Kepemilikan Tanah Menurut UUPA 27

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik 28

a. Pengertian Hak Milik 28

b. Peralihan Hak Milik 30

c. Subjek Hak Milik 32

d. Terjadinya Hak Milik 33

e. Hapusnya Hak Milik 37

2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah 39

a. Pengertian Pendaftaran Tanah 39

b. Pendaftaran Hak Milik 41

c. Asas Pendaftaran Tanah 42

d. Tujuan Pendaftaran Tanah 43

e. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah 50

3. Tinjauan Umum tentang Penguasaan Negara 50

a. Pengertian Penguasan 52

b. Konsep Hak Menguasai Tanah Oleh Negara 53

c. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum .. 54

d. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Hubungan Hukum Yang Konkret 62

C. Konsep Kepemilikan Tanah Menurut Hukum Islam 65

1. Tinjauan Umum Tentang Ihya al-Mawat 58

a. Pengertian Ihya al-Mawat 65

b. Cara-cara Ihya al-Mawat 67

c. Syarat-syarat Ihya al-Mawat 69

2. Tinjauan Umum Pemilikan Menurut Islam 70

a. Pengertian Pemilikan 71

b. Pembagian Kepemilikan 71

c. Sebab-sebab Pemilikan 72

d. Prinsip-prinsip Pemilikan 73

D. Tinjauan Umum Teori Perundang-Undangan 75

1. Aspek Filosofis 77

2. Aspek Sosiologis 78

3. Aspek Yuridis 79

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam 80

B. Persamaan dan perbedaan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam 86

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan 103

B. Saran 105

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

Tabel 1.2 Tabel Perbedaan Pengaturan Kepemilikan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam

Tabel 1.3 Tabel Persamaan Pengaturan Kepemilikan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam

ABSTRAK

Ratih Putriani Arifin , 11220093,
Hak Kepemilikan Atas Tanah Mati (Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam), Skripsi, jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Musleh Herry, S.H., M. Hum.

Kata Kunci: Tanah Kosong, UUPA, Hukum Islam

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Sesuai amanat dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Jadi, setiap individu berhak untuk mengelola dan mengambil manfaat dari tanah yang ada di muka bumi ini dengan cara beritikad baik terhadap tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur mengenai perolehan tanah dengan beritikad baik, Hukum Islam juga menganjurkan agar manusia dapat memanfaatkan kekayaan alam yang ada.

Penelitian ini, terdapat rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimana pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah mati menurut UUPA dan Hukum Islam? 2) Bagaimana persamaan dan perbedaan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah mati menurut UUPA dan Hukum Islam? Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan perundangan-undangan, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah kosong. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual, yaitu dengan mengkaji konsep-konsep tanah kosong dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun dalam Hukum Islam.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konsep membuka atau menggarap tanah mati dalam Undang-Undang Pokok Agraria memiliki konsep yang sama dengan Ihya al-Mawat dalam Hukum Islam dari aspek filosofis, sosiologis dan yuridis. Hal ini mengingat bahwa pengaturan kepemilikan menurut Undang-Undang Pokok Agraria memiliki persamaan dengan pengaturan kepemilikan menurut Hukum Islam, yakni sama-sama mempunyai hak istimewa bagi pemilik hak, namun tetap tidak boleh mengabaikan fungsi sosial terhadap tanah dan mempertimbangkan kemaslahatan umat. Selain itu, mengenai hal persamaan dan perbedaan dalam konsep menggarap (membuka) tanah mati menurut Undang-Undang Pokok Agraria maupun Hukum Islam dari segi pendaftaran, jangka waktu pengolahan, subjek.

ABSTRACT

Arifin, Ratih Putriani, 11220093, Vacant Land Property Rights (Comparison of the Basic Agrarian Law No. 5 Year 1960 and Islamic Law), Thesis, Department of Sharia Business Law, Faculty of Sharia, The State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: H. Musleh Herry, S.H., M. Hum.

Keywords: Vacant Land, Basic Agrarian Law, Islamic Law

Land is a gift from God Almighty to the Indonesian people. According to the mandate of Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution which reads: "Earth, water and natural resources contained in it are controlled by the State and used for the welfare of the people. Thus, each individual has the right to manage and take an advantage of existing land on this earth by being good faith toward the ground. In the Basic Agrarian Law regulates the acquisition of land with good faith, Islamic law also recommends that people can take advantage of the natural wealth.

In this study, there are two formulations of the problem: 1) How is the arrangement of the land property rights for people who open (work on) vacant land in the Basic Agrarian Law and Islamic Law? 2) What are the similarities and differences in land property rights for people who open (work on) vacant land in the Basic Agrarian Law and Islamic Law? This study is a normative research by using statute approach, by reviewing legislation relating to vacant land. This study also uses conceptual approach, by reviewing the concepts of vacant land in the Basic Agrarian Law and the Law of Islam.

The results of this study indicate that the concept of opening or working on vacant land in the Basic Agrarian Law has the same concept as *Ihya al-Mawat* in Islamic Law. It is given that the ownership arrangement based on the Basic Agrarian Law has the similarities with the ownership arrangements according to Islamic law, which both have privileges for the owner of the right, but it still cannot ignore the social function of the land and consider the benefit for the people. In addition, regarding the similarities and differences in the concept of working on (opening) vacant land under the Basic Agrarian Law and Legal Islam are from the terms of registration, processing time period.

ملخص البحث

راتح فوترياني عاريفين، 11220093، **حقوق ملكية الأراضى الفارغة {دراسة مقارنة بين قانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA) رقم 5 سنة 1960 وحكم الإسلام}. بحث جامعي**. شعبة الحكم الاقتصادي الإسلامي، كلية الشريعة بجامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية بمالانج. المشرف: الحاج. مصلح هيري، الماجستير.

الكلمات الرئيسية: الأراضى الفارغة، قانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA)، حكم الإسلام.

الأرض هداية من الله إلى إندونيسيا. وفقا لأمانة الفصل 33 (3) للقانون الأساسي (Undang-Undang Dasar أو UUD) التي تنص: "الأرض والمياه والموارد الطبيعية الواردة فيها تسيطر عليها الدولة والمستخدمة لثروة الشعب." لذا، لكل فرد الحق في إدارة واستفادة من الأراضي الموجودة بطريقة حسن النية. يعين قانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA) رقم 5 سنة 1960 حول الحصول على الأراضي بطريقة حسن النية. وكذلك فى حكم الإسلام، يوصي بأن البشر يمكن أن يجعل استخدام الموارد الطبيعية الموجودة.

لأجل ذلك، ظهرت فى البحث مشكلتان، هما 1) كيف تنظيم حقوق ملكية الأراضى على الأراضى الفارغة وفقا لقانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA) رقم 5 سنة 1960 وحكم الإسلام؟ 2) كيف أوجه التشابه والاختلاف عن حقوق ملكية الأراضى على الأراضى الفارغة وفقا لقانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA) رقم 5 سنة 1960 وحكم الإسلام ؟ هذا البحث من البحوث المكتبية المستخدمة مدخل القانون والمفهوم. فمدخل القانون هو المدخل الذى يبحث عن تنظيم القوانين المتصلة بالأراضى الفارغة. أما مدخل المفهوم هو المدخل الذى يبحث عن مفاهيم الأراضى الفارغة فى قانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA) أوحكم الإسلام.

النتيجة من هذا البحث هي أن مفهوم عمل الأراضى الفارغة فى قانون الزراعي الأساسي (Undang-Undang Pokok Agraria أو UUPA) لديه نفس المفهوم مع إحياء الموات في حكم الإسلام أى المفهوم الذى يشير إلى حقوق الامتياز لصاحب الحقوق، لكن لايزال ينبغي أن لا تجاهل المصالح الاجتماعية ومصلحة الأمة. وكذلك نجد التشابه والاختلاف فيهما من خلال التسجيل وفترة التجهيز.