

HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH KOSONG

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

Oleh : Ratih Putriani Arifin

Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim

Email : RatihPutriani200@gmail.com

ABSTRAK

Ratih Putriani Arifin , 11220093, ***Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong (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

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konsep membuka atau menggarap tanah kosong dalam Undang-Undang Pokok Agraria memiliki konsep yang sama dengan Ihya al-Mawat dalam Hukum Islam. 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 kosong menurut Undang-Undang Pokok Agraria maupun Hukum Islam dari segi pendaftaran, jangka waktu pengolahan.

PENDAHULUAN

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.”¹ Tanah sebagai sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak setiap individu, dimana setiap individu membutuhkan adanya sumber daya alam tersebut guna memenuhi kebutuhan pokoknya, seperti membangun tempat untuk berlindung, mengelola lahan atau tanah tersebut untuk mencari penghasilan. Di Indonesia masih terdapat tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh manusia.

Ada permasalahan yang timbul dari tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara, ketika ada seseorang beritikad baik terhadap tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara dengan cara mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut.² Hak kepemilikan atas tanah kosong juga diatur dalam Islam, dalam hukum Islam beritikad baik terhadap tanah dapat dilakukan dengan cara menggarap atau memanfaatkan tanah atau lahan yang kosong tersebut dan dalam Islam disebut *ihya al-mawat*. *Ihya al-mawat* memiliki arti secara etimologi, kata *ihya* berarti menjadikan sesuatu menjadi hidup dan *al-mawat* berarti sesuatu yang tidak bernyawa atau tanah yang tidak dimiliki seseorang dan belum digarap.³

B. Rumusan Masalah

Bagaimana pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam? Bagaimana persamaan dan perbedaan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Agar dapat mengetahui dan memahami peraturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam. Agar dapat mengetahui dan memahami komparasi antara UUPA dan Hukum Islam dalam masalah tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian ini sangat diharapkan dapat menjadi referensi yang berguna secara teoritis maupun praktis.

E. Definisi Operasional

1. Tanah kosong adalah semua tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau negara, kecuali yang diusahakan oleh masyarakat atau penduduk dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka tanah.⁴ Dalam kamus hukum tanah kosong adalah tanah yang belum pernah dimiliki seseorang pun.⁵

¹ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), h. 1.

² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), h. 45.

³ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 434.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h.42.

⁵ Setiawan Widagdo, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2012), h. 551.

F. METODE PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang yang disampaikan peneliti, penelitian ini merupakan penelitian dalam bidang hukum. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif ataupun kajian kepustakaan (*library research*). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif; pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁶

Menurut Peter, sumber-sumber penelitian yang digunakan dalam penelitian normatif adalah bahan hukum primer; bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan data Peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara sebagai berikut: a. Pengumpulan, b. Editing, c. Klasifikasi, d. Analisis, e. Pembuatan Kesimpulan. Metode analisis data sekumpulan bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan ini, yang berupa aturan perundang-undangan dan artikel dipaparkan dan dihubungkan sedemikian rupa, sehingga dapat disajikan dalam penelitian yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

G. Penelitian Terdahulu

No	Nama/Th/ Lembaga	Judul	Objek Formal	Objek Material
1	Joko Pranoto/2008/ Univ. Sebelas Maret	Proses Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Di Karanganyar, Surakarta.	Hak Milik Atas Tanah	Proses Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah
2	Andina Dyah Pujaningrum/ 2014/Univ. Udayana.	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Badung, Denpasar	<i>Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Atas Tanah</i>	Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak
3	Yunita Nurchasanah,/ 2013/Univ. Islam Negeri Sunan Kalijaga.	Pembatasan Kepemilikan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syariah,	Kepemilikan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syariah,	Tinjauan Maqasid Asy-Syariah
4	Ratih Putriani Arifin/2014/ Univ. Islam Negeri Malang	Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong (Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam)	Hak Kepemilikan Atas Tanah	Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 137.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I (Pendahuluan), Dalam bab ini juga memberikan landasan berfikir, rumusan masalah, tujuan, manfaat, metode penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan. Dalam Bab II (Tinjauan Pustaka), peneliti dalam bab ini akan menguraikan mengenai teori-teori, konsep-konsep dan landasan teori untuk pengkajian dan analisis. Bab III. Bab ini adalah bab inti dari penelitian karena di bab ini peneliti akan membahas dan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya. Bab IV, akan menjelaskan mengenai kesimpulan dari pembahasan yang dapat menjawab rumusan masalah dan mengemukakan saran.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:⁷ Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁸ Akan tetapi pasal tersebut dibatasi dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA.

2. Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut: Beralih, Dialihkan/pemindahan hak.

3. Subjek Hak Milik

Subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :⁹ Perseorangan, Badan-badan Hukum

4. Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu: Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah, Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

5. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:¹⁰ Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18; Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; Karena ditelantarkan;

A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, h.64

⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2004), h. 29.

⁹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung: P.T. Alumni, 2006), h.53.

¹⁰ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung: P.T. Alumni, 2006), h. 53.

dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹

2. Pendaftaran Hak Milik

Begitu pentingnya mengenai proses pendaftaran, maka proses pendaftaran secara jelas tertulis dalam Pasal 19 UUPA, dinyatakan sebagai berikut:¹² Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

1. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sehingga alat pembuktian yang kuat.
2. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
3. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

3. Asas Pendaftaran Tanah

Asas yang dianut untuk Pendaftaran tanah diatur berdasarkan Pasal 2 PP 24/1997 yakni sebagai berikut:¹³ Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir, Terbuka.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam ketentuan Pasal 3 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan dengan tegas bahwa pendaftaran tanah mempunyai tiga tujuan, yaitu:¹⁴ Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹⁵

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.¹⁶

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Dalam pasal 13 PP 24/1997 ditentukan : “Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

¹¹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, h. 519.

¹² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 152.

¹³ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 114.

¹⁴ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 522.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 475.

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012), h. 295.

B. Penguasaan Negara

1. Pengertian Penguasaan

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.¹⁷

2. Konsep Hak Menguasai Tanah Oleh Negara

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

D. Tinjauan Tentang Ihya al-Mawat

1. Pengertian Ihya al-Mawat

Secara etimologi kata *Ihya* artinya menjadikan sesuatu atau menjadi hidup, dan *al-Mawat* ialah sesuatu yang tidak bernyawa, dalam konteks ini ialah tanah yang tidak dimiliki seseorang yang belum digarap. Pembahasan tentang *Ihya al-Mawat* berkaitan dengan persoalan tanah yang belum digarap dan belum dimiliki oleh seseorang.¹⁸ Dasar Hukum *Ihya al-Mawat* ada beberapa dasar hukum yang menguatkan tentang *Ihya al-Mawat*, diantaranya Al-Qur'an Surat Muhammad ayat 28:

أَمْثَلَكُمْ يَكُونُوا لَا تُمْ غَيْرَكُمْ قَوْمًا يَسْتَبْدِلُ تَتَوَلَّوْا وَإِنَّ أَفْقَرَاءَ وَأَنْتُمْ الْغَنَى وَاللَّهُ

Artinya: "Dan 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."¹⁹

3. Cara-cara Ihya' al-Mawat

Perbedaan cara-cara ini dipengaruhi oleh adat dan kebiasaan masyarakat. Adapun cara *ihya' al-mawat* adalah sebagai berikut:²⁰ Menyuburkan; Menanam; Menggarisi atau membuat pagar; Menggali parit.

3. Syarat-syarat Ihya al-Mawat

Untuk terwujudnya *Ihya al-Mawat* harus memenuhi persyaratan-persyaratan. Syarat-syarat tersebut ada yang terkait dengan orang yang mengolah, lahan yang akan diolah, dan proses pengolahan.²¹

E. Tinjauan Pemilikan Menurut Islam

1. Pengertian Pemilikan

Secara etimologis, kepemilikan dalam bahasa arab adalah *milkun* yang berarti milik atau kepemilikan. Menurut Zuhaily, kepemilikan bermakna pemilikan manusia atas suatu harta atau kewenangan untuk bertransaksi secara

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenamedia, 2012), h. 75.

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 265.

¹⁹ Al-Qur'an Terjemah Dan Tafsir Perkata, Hilal: Jakarta, 2010.

²⁰ Abdul aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 362.

²¹ Mohammad Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 5, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2013), h. 140.

bebas terhadapnya.²² Hak Milik adalah keistimewaan yang memungkinkan pemiliknya bebas bertransaksi dan memanfaatkannya sepanjang tidak ada halangan syara'. Milik adalah keistimewaan yang bersifat menghalangi (orang lain) yang syara' memberikan kewenangan kepada pemiliknya bertransaksi kecuali terdapat halangan.²³

2. Pembagian Hak

Milik yang dibahas dalam Fiqh Muammalah secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:²⁴ *Milk Tam*, *Milk Naqishah*,

3. Sebab-sebab Pemilikan

Dalam Islam sebab-sebab pemilikan harta berdasarkan sifatnya dapat dimiliki oleh manusia, sehingga manusia dapat memiliki suatu benda. Faktor-faktor yang menyebabkan harta dapat dimiliki antara lain:²⁵ *Ikhraj al-Mubahat*, *Khalafiyah*, *Tawallud min namluk*,

1. Prinsip Pemilikan dalam Islam

Islam adalah agama persamaan hak dan kewajiban antara individu-individu masyarakat Islam. Tidak ada yang namanya diskriminasi antara manusia atas dasar rasa tau warna kulit, nasab dan keturunan, kaya dan miskin.²⁶ Islam menerapkan hak milik individu dan hak milik umum, sama-sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam Islam, baik hak milik individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Yang Membuka (menggarap) Tanah Kosong Menurut UUPA

Adapun beberapa cara untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah secara umum telah diulas dalam bab 2, namun sesuai dengan fokus peneliti, maka peneliti akan membahas tentang cara memperoleh hak kepemilikan bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong. Hak kepemilikan atas tanah kosong diberikan kepada seseorang yang mampu membuka (menggarap) tanah kosong dengan syarat seseorang yang membuka atau menggarap tersebut berkewarganegaraan Indonesia dan ketentuan ini sesuai dengan Pasal 21 UUPA No. 5 Tahun 1960.²⁷ Untuk mendapatkan hak kepemilikan tanah kosong orang yang ingin memiliki tanah kosong tersebut harus mendaftarkan tanah melalui jalur pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara

²² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h.57.

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h.22.

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 40.

²⁵ Ghufuron, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h.53.

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 71.

²⁷ Yasmin Lubis, Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), h. 235.

individual atau massal.²⁸ Tanah kosong harus didaftarkan karena tanah kosong merupakan salah satu objek pendaftaran tanah.

2. Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Yang Membuka (menggarap) Tanah Kosong Menurut Hukum Islam

Islam juga mengatur tentang hak milik dan hampir sama pengaturannya tentang hak milik pada umumnya. Hak milik dalam Islam adalah kekhususan memungkinkan pemilik suatu barang menurut syara' untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalangan syara'.²⁹ Allah menciptakan manusia di muka bumi ini sebagai penguasa, selayaknya penguasa maka manusia mempunyai kewajiban untuk menjaga dan memperhatikan kekayaan di muka bumi ini dan menjaganya. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Al-An'am (6) 165 sebagai berikut:

وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ وَرَفَعَ بَعْضَكُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ إِنَّ رَبَّكَ سَرِيعُ الْعِقَابِ وَإِنَّهُ لَغَفُورٌ رَّحِيمٌ ﴿١٦٥﴾

*Dan Dialah yang menjadikan kamu penguasa-penguasa di bumi dan Dia meninggikan sebahagian kamu atas sebahagian (yang lain) beberapa derajat, untuk mengujimu tentang apa yang diberikan-Nya kepadamu. Sesungguhnya Tuhanmu Amat cepat siksaan-Nya dan Sesungguhnya Dia Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.*³⁰

Islam mengakui dan menghargai kepemilikan individu, selaras dengan fitrah dan tabiat serta hasrat keinginan yang tinggi manusia untuk memiliki sesuatu benda. Terutama benda tersebut sangat menunjang dalam kelangsungan hidup manusia dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Mencari kekayaan itu sendiri sebenarnya bukanlah sesuatu terlarang, akan tetapi dengan ketentuan itu harus dilakukan dengan cara-cara yang legal, di antara yang penting dan mulia adalah dengan cara bekerja, dan di antara pekerjaan yang paling utama adalah menghidupkan, mengelola, dan mengembangkan lahan atau tanah mati yang tidak bertuan.³¹

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

Segi	UUPA	Hukum Islam
Subyek kepemilikan tanah kosong	Harus berkewarganegaraan Indonesia (Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria)	Tidak melihat status kewarganegaraan, melainkan melihat kepada kemampuan penggarapan.

²⁸ Pasal 1 angka 11 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁹ Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 32.

³⁰ Al-Qur'an Terjemah Dan Tafsir Perkata, Hilal: Jakarta, 2010.

³¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 55.

Izin Penguasa	Harus dilakukan, demi kepastian hak dan kepastian hukum (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960)	Tidak wajib untuk dilakukan
Jangka waktu penggarapan	Selama 20 tahun bertitikad baik terhadap tanah kosong tersebut, dengan cara menggarapnya.	Selama 3 tahun bertitikad baik terhadap tanah kosong dengan cara menggarap (membuka) tanah tersebut sesuai dengan apa yang diimplementasikan pada masa Umar bin Khattab.

Persamaan Pengaturan Pemilikan antara UUPA dan Hukum Islam

Segi	UUPA	Hukum Islam
Obyek Penggarapan	Tanah kosong (Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)	Tanah kosong, sesuai dengan hadits dan persyaratan dalam penggarapan tanah kosong.
Aspek Sosiologis	Sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yakni meskipun pemegang hak milik mempunyai hak istimewa tetap melihat aspek sosial antar sesama.	Sesuai dengan Maqasid Asy-Syariah, maka Islam mewajibkan agar saling tolong menolong antar sesama, dan aspek sosial dalam Islam mengajarkan untuk memanfaatkan harta yang dimiliki, bukan berlomba-lomba dalam memperbanyak harta.
Izin Penguasa	Harus dilakukan, demi kepastian hak dan kepastian hukum (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960)	Demi Kemaslahatan, fuqaha berpendapat pendaftaran terhadap hak milik sangat dianjurkan.

PENUTUP

Berdasarkan uraian analisis dan pembahasan sebelumnya maka peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut: Pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria yaitu yang pertama subyek hukumnya hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik sesuai dengan pasal 21 UUPA dan bertitikad baik terhadap tanah kosong, obyek hukumnya yaitu tanah kosong yang tidak pernah dihaki sebelumnya, dan syaratnya yang membuka tanah kosong telah membuka atau menggarap tanah kosong tersebut menjadi produktif selama 20 tahun.

Kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong menurut Hukum Islam disebut juga dengan *ihya al-mawat* yaitu dari subyek hukumnya para ulama berbeda pendapat, menurut Imam Syafi'i yang membuka atau menggarap tanah kosong hanya diperuntukan bagi umat muslim saja sedangkan Imam Hanafi bebas bagi individu manusia, dari obyek hukumnya

tanah kosong tersebut dijadikan produktif oleh yang membukanya selama 3 tahun menurut implementasi di zaman Umar bin Khattab.

Persamaan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam, bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong menjadi sebab kepemilikan atas tanah tersebut, adanya jangka waktu untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah kosong, dan cara mendapatkan hak milik atas tanah kosong dengan menjadikan tanah kosong bermanfaat atau produktif. Perbedaan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam, subyek hukum yang mendapatkan hak milik atas tanah bagi yang membuka tanah kosong. Jangka waktu membuka atau menggarap tanah kosong untuk mendapatkan pengakuan hak milik atas tanah selama 20 tahun menurut UUPA, sedangkan menurut Hukum Islam hanya memerlukan penantian selama 3 tahun untuk mendapatkan pengakuan hak milik.

B. SARAN

1. Pemerintah sebagai penguasa terkuat di negeri ini harus bisa mengelolah fungsi tanah dengan sebaik-baiknya, yang semata-mata untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya.
2. Bagi seseorang yang telah mendapatkan tanah dengan cara membuka tanah kosong atau turun-temurun atau dengan cara lain yang belum mempunyai sertifikat hak milik atas tanah agar segera mendaftarkannya kepada pemerintah guna mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Marzuki, Mahmud Peter, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010.

Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Nawawi Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012..

Pakpahan Muchtar, *Ilmu Negara Dan Politik*, Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera, 2010.

Perangin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1994.

Putih Merah New Tim, *Undang-Undang Agraria No.5 Tahun 1960*, Yogyakarta: Anggota Ikapi, 2012.

Ruchiyat Eddy, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung: P.T. Alumni, 2006.

Sabiq Sayyid Mohammad, *Fiqh Sunnah*, Jilid 5, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2013.