

## HAPUSNYA HAK MILIK TANAH DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Haris Munandar<sup>1</sup>, Syaiful Aziz<sup>2</sup>, Armasito<sup>3</sup>

### Abstrak

*Tanah memiliki kegunaan penting untuk kehidupan manusia seperti tempat tinggal, mencari nafkah, tempat ibadah dan sebagainya. Di dalam UUPA terdapat macam-macam kejadian dari aspek hukum yang bisa menyebabkan hilangnya kepunyaan atas tanah. Pada penelitian ini akan dijelaskan mengenai konsep hapusnya hak milik tanah dalam hukum Islam dan UUPA. Adapun metode yang dipakai pada penelitian yaitu metode deskriptif kualitatif lalu disimpulkan dengan cara deduktif. Hasil dari penelitian menyatakan menurut UUPA bahwa hapusnya hak milik terdapat pada rumusan Pasal 27 yaitu: a) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, b) karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya, c) karena ditelantarkan, d) karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2, e) tanahnya musnah. Sementara berdasarkan hukum Islam hapusnya hak milik atas tanah dapat disebabkan karena ditelantarkan selama tiga tahun berturut-turut. Selain itu hapusnya hak milik tanah bisa disebabkan karena pencabutan hak demi keperluan bersama misalnya guna pembangunan masjid, rumah sakit, pasar, dan sebagainya dengan cara membayar ganti kerugian.*

**Kata Kunci :** Hapusnya Hak Milik Tanah

### Abstract

*Land has important uses for human life such as a place to live, earn a living, a place of worship and so on. In the UUPA, there are various kinds of incidents from a legal aspect that can cause loss of ownership of land. This research will explain the concept of abolishing land ownership in Islamic law and UUPA. The method used in the study is a qualitative descriptive method and then concluded by deductive. The results of the research stated that according to the UUPA, the abolition of property rights is in the formulation of Article 27, namely: a) due to revocation of rights based on Article 18, b) due to voluntary surrender by the owner, c) due to neglect, d) due to the provisions of Article 21 paragraphs 3 and*

---

<sup>1</sup> Alamat Rumah Jalan Merdeka, Serasan Jaya, Sekayu, Musi Banyuasin, Sumatra Selatan No Hp : 082281433425  
Email : harismhu@gmail.com

<sup>2</sup> Perumahan Citra Tanah Mas No E 6 Kel. Tanah Mas Kec. Talang Kelapa Kab. Banyuasin

<sup>3</sup> Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Email: armasito\_uin@radenfatah.ac.id

*26 paragraphs 2, e) the land is destroyed. Meanwhile, based on Islamic law, the abolition of land rights can be caused by neglect for three consecutive years. In addition, the elimination of land ownership rights can be caused by revocation of rights for common purposes, for example for the construction of mosques, hospitals, markets, and so on by paying compensation.*

**Keywords:** *Abolition of Land Ownership Rights*

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Agama Islam merupakan agama yang paripurna yang menata segala sisi kehidupan manusia mulai dari kehidupan duniawi sampai dengan kehidupan akhirat. Urusan akhirat memiliki arti hubungan antara makhluk dengan Allah SWT sedangkan urusan dunia mengurus kontak dalam kelompok sesama manusia. Di penjelasan makna Surah Ibrahim ayat 32 telah tegaskan bahwasanya Allah telah menciptakan langit serta bumi karena dalam penciptaannya termasuk di dalamnya ditemukan macam-macam potensi yang diperuntukkan bagi manusia agar dapat dikelola serta dimanfaatkan dan tentunya dipelihara dengan semaksimal mungkin. Kemudian apa manusia kelola dan gunakan itu bisa dipunyai dengan sempurna yang disebut sebagai harta. Istilah harta dalam perdata dikenal dengan istilah barang, hal ini dapat ditemui di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya di Pasal 505 bahwa terdapat dua bentuk barang yakni barang yang dikategorikan bergerak dan barang yang disebut barang tidak bergerak. Beberapa contoh dari barang yang dikatakan bergerak ialah seperti kapal, perahu, sampang tambang, kincir. Sedangkan barang tidak bergerak seperti tanah, penggilingan, tanaman serta pohon dan sebagainya.<sup>1</sup>

Tanah merupakan aspek terpenting bagi manusia. Manusia akan selalu memerlukan tanah dalam kehidupannya. Baik untuk keperluan tempat tinggal ataupun untuk bercocok tanam. Menurut Maria R. Ruwastuti yang dikutip oleh Arba, tanah memiliki dua fungsi yaitu fungsi ekonomis dan budaya. Fungsi ekonomis ialah bahwa tanah dinilai bisa menaikkan pendapatan bagi manusia.<sup>2</sup> Dengan melihat kebutuhan manusia akan tanah sangat penting, tentunya dewasa ini manusia akan bersaing dalam memiliki serta menghaki tanah.

Walau demikian mengingat persediaan akan tanah kian terbatas, sedangkan keperluan manusia akan tanah terus melonjak maka tanah seyogianya

---

<sup>1</sup>Himpunan Tiga Kitab Utama Undang-Undang Hukum Indonesia, KUHP, KUHP, KUHP (Jakarta: PT Grasindo, 2017), 166.

<sup>2</sup>Arba, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 9.

dipergunakan dengan efisien, optimal dan dijaga kelestariannya.<sup>3</sup> Supaya terwujudnya kesejahteraan masyarakat, persoalan yang berkaitan dengan penguasaan terhadap tanah membutuhkan pengaturan yang khusus dalam peraturan perundangan. Agar menghindari keadaan yang tidak diinginkan, maka harus ada aturan hukum yang mengaturnya. Dalam UUPA ketentuan mengenai hak milik tercantum di rumusan Pasal 20 yang dijelaskan secara tegas bila hak milik itu hak yang dapat berjalan turun termurun, terkuat sifatnya dan terpenuh. Turun-menurun bermakna bahwa kepunyaan hak atas tanah bisa berjalan terus, maksudnya ketika pemegang hak wafat maka estafet kepemilikan akan diteruskan oleh ahli warisnya dengan syarat memenuhi kriteria subjek hak atas tanah. Sedangkan terkuat berarti hak milik mempunyai kedudukan tidak mudah goyah apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain karena tidak ada jangka waktu dalam penguasaannya. Selain itu mudah untuk mempertahankannya dari pihak lain dan statusnya tidak mudah terhapus. Sementara terpenuh memiliki arti bila hak milik atas tanah menyerahkan kekuasaan penuh kepada orang yang memilikinya serta dalam pemakainnya sangat paripurna ketimbang dengan hak atas tanah lain.<sup>4</sup> Perspektif UUPA bahwa ada sebab tertentu agar dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu berdasarkan pada hukum adat atau melalui proses pembukaan tanah yang diatur dalam menurut cara dan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

Semua yang hadir di langit dan bumi dalam kacamata Islam secara esensinya hanya milik Allah SWT. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata.

Sabda Allah SWT :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَٱلْاَرْضِ ۖ وَإِلَى ٱللَّهِ ٱلْمَصِيْرُ

*Dan milik Allahlah kerajaan langit dan bumi, dan hanya kepada Allahlah kembali (seluruh makhluk). (QS An-Nur 24:42)*

Firman di atas menyatakan bila pemilik sesungguhnya atas segenap yang terdapat dalam bumi ini hanyalah-Nya. Kemudian Allah sebagai pemilik sebenarnya menyerahkan wewenang kepada hambanya untuk mengelola kepunyaan Allah ini dengan sebaik-baiknya dan sesuai dengan ajaran Islam. Dalam Islam kepemilikan tanah dapat terjadi melalui beberapa cara, misalnya melalui cara membeli tanah tersebut, mendapatkan harta warisan yang berwujud

---

<sup>3</sup>Ria Fitri, Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam, Kanun Jurnal Ilmu Hukum No. 55, Th. XIII (Desember, 2011), 1.

<sup>4</sup>Urip Santoso, Hukum Agraria : Kajian Komprehensif (Jakarta: Kencana Prenada Meda Group, 2012), 92.

tanah, bahkan melalui jalan hibah. Selain melalui cara yang telah disebutkan di atas, dalam Islam terdapat cara yang istimewa dalam memiliki tanah.

Adapun cara tersebut yakni melalui *ihya' al-mawat* atau dengan cara menghidupkan atau mengelola tanah terlantar.<sup>5</sup> Menurut Sulaiman rasyid menghidupkan tanah baru yaitu tanah dengan sengaja tidak diusahakan siapapun atau pemilik tanahnya tidak diketahui.<sup>6</sup> Dengan banyaknya ditemukan lahan terlantar, maka kerap terjadi tindi-menindih antara kepemilikansatu dengan kepemilikan lainnya. Hal ini dipicu karena adanya dua alat bukti sertifikat yang keduanya dinilai sama-sama kuat dalam satu lahan. Persoalan seperti itu lantaran masih ditemukannya lahan-lahan tanah yang ditelantarkan sehingga memberikan celah bagi orang lain untuk menggarapnya.

Istilah tanah terlantar dalam Islam disebut sebagai *ihya al-mawat* yaitu suatu bentuk usaha untuk memakmurkan kembali lahan gersang tidak dimanfaatkan agar dapat menjadi subur sehingga memiliki manfaat bagi manusia. *Ihya' al-Mawat* merupakan perintah syariat supaya menghidupkan kembali lahan-lahan yang gersang atau tidak dikelola agar menjadi subur kembali sehingga dapat menghasilkan manfaat baik untuk dirinya maupun secara bersama-sama. Maka dari itu barang siapa yang mengelola tanah terlantar maka dialah yang lebih berhak memilikinya. Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan dari Urwah, dari Aisyah RA bahwasanya Nabi SAW bersabda : “Barangsiapa yang memakmurkan (membuka dan mengelola) tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang, maka dialah yang berhak memilikinyai”<sup>7</sup> Menjaga atau merawat tanah menjadi subur serta mencegahnya supaya tidak menjadi rusak ialah suatu kewajiban bagi setiap orang atau perkumpulan hukum sesuai amanat Pasal 15 UUPA. Persoalan semacam ini merupakan tanggung jawab bagi setiap pemegang hak atas tanah agar memanfaatkan lahannya secara tanggung jawab. Karena apabila tanah itu ditelantarkan dengan sengaja atau tidak dikelola sebagaimana mestinya tentunya memiliki akibat hukum yaitu dapat terhapusnya hak milik tanah yang tercantum dalam Pasal 27, 34, 40 UUPA.<sup>8</sup> Dalam hukum agraria nasional unsur-unsur yang terdiri dari ruang angkasa, bumi, dan kekayaan alam yang termasuk di dalamnya dikuasai oleh negara. Hal ini supaya tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu segala hak milik apa pun yang melekat pada seseorang tentunya tidaklah dibetulkan bila tanah itu diperuntukkan hanya untuk keperluan dirinya, terlebih jika dapat merugikan masyarakat. Melihat pentingnya kebutuhan akan tanah dewasa ini, maka tanah sudah mestinya dipelihara dengan sebaik mungkin supaya semakin subur dan tercegah dari

<sup>5</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 268-269.

<sup>6</sup>Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, (Depok: Sinar Grafika Algensindo, 2011), 335.

<sup>7</sup>Abdul Qadir Syaibah al-Hamd, *Syarah Bulughul Maram*, Cetakan I, Jilid VI (Jakarta: Darul Haq, 2012), 73

<sup>8</sup>Ria Fitri, *Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam*, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* No. 55, Th. XIII (Desember, 2011), 1.

kerusakan. Dengan demikian, apabila terdapat tanah-tanah yang tidak diketahui pemiliknya dan tidak ada indikasi-indikasi kehidupan, maka dalam hal ini pemerintah dan masyarakat bisa memproses tanah tersebut supaya bisa dipindahkan kepemilikannya agar menjadi subur dan produktif. Dengan melihat pemaparan tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Hukum Islam?
2. Bagaimana Hapusnya Hak Milik Tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

#### **C. Tujuan**

1. Untuk mengetahui Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Hukum Islam
2. Untuk mengetahui Hapusnya Hak Milik Tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

#### **D. Metode Penelitian**

1. Pendekatan Penelitian ini menggunakan data kualitatif yakni jenis data yang berbentuk teori, konsep serta pendapat, yang menguraikan dan menjelaskan serta menguraikan secara konkrit permasalahan yang berkenaan dengan judul penelitian
2. Teknik Pengumpulan Data Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah Library Research atau biasa disebut dengan Penelitian Normatif, penelitian dengan cara mengumpulkan sumber-sumber kepustakaan dengan mendalami, menganalisa serta melakukan pengkajian buku-buku yang berkenaan dengan permasalahan penelitian yang dikaji.
3. Teknik Analisa Data Pada penelitian ini teknik yang dipakai untuk analisa data ialah teknik deskriptif dan analisa Normatif (Kualitatif) yang menguraikan segala permasalahan yang ada dan disimpulkan secara deduktif

### **PEMBAHASAN**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 memberikan amanat mengenai tanggung jawab manusia dalam memelihara kelestarian lingkungan hidup pada lahan agraria. Menjaga atau merawat tanah menjadi subur serta mencegahnya supaya tidak menjadi rusak ialah suatu kewajiban bagi setiap orang atau badan hukum sesuai amanat Pasal 15 UUPA. Ketetapan Pasal 15 UUPA di atas memiliki akibat hukum, karena perbuatan menelantarkan tanah dapat membuat hilangnya hak atas tanah padanya.. Lebih lanjut ketetapan yang mengatur berkenaan dengan hapusnya hak milik atas tanah bisa didapati dalam rumusan Pasal 27 UUPA yang

mana di dalamnya terdapat beberapa hal yang bisa menyebabkan hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat jatuh kepada negara, yaitu:

#### **A. Tanahnya Jatuh Kepada Negara**

##### **1. Karena Pencabutan Hak Berdasarkan Pasal 18**

Penjelasan Pasal 18 UUPA bahwa dalam hal ihwal guna keperluan bersama yang mendesak untuk kepentingan negara dan rakyat hak milik tanah bisa dicabut melalui mekanisme membayar ganti rugi. Menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Djoni Sumardi Gozali menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah merupakan tindakan untuk megambil tanah pihak tertentu dengan memaksa sehingga terhapusnya hubungan milik antara pemilik dengan tanahnya tanpa melanggar hukum.<sup>9</sup>

Mencabut hak tanah bisa dilaksanakan demi keperluan bersama, termasuk kepentingan Negara dan rakyat karena kepentingan bersama perlu didahulukan dibandingkan keperluan diri sendiri. Sehingga apabila benar-benar untuk keperluan bersama maka hak milik dapat dicabut dengan paksa apabila ketika jalur musyawarah tidak membuahkan hasil. Oleh sebab itu pencabutan merupakan upaya terakhir ketika jalan musyawarah tidak mendapat titik terang serta tidak mendapatkan hasil sebagaimana yang diharapkan.

Lebih lanjut ketentuan Pasal 18 UUPA diatur kembali di Undang-Undang No. 20 Tahun 1961. Di dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa dalam hal keperluan bersama atau menyangkut banyak orang maka dengan keadaan memaksa presiden dapat mencabut hak-hak atas tanah setelah mendapat pertimbangan yang terdiri dari menteri agraria, kehakiman, dan menteri berkaitan.<sup>10</sup>

Dengan demikian dari ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menurut Urip Santoso yang dikutip oleh Suyanto bisa didapati unsurunsur sebagai berikut: 1. Guna kepentingan umum 2. Dilakukan secara paksa 3. Pencabutan dilakukan oleh presiden RI 4. Sebelum mencabut hak atas tanah, Presiden RI mendapat pertimbangan dari para

---

<sup>9</sup>Djoni Sumardi Ghazali, Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia: Pengaturan dan Prosedur serta Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), 2.

<sup>10</sup>Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.

menteri 5. Objek pencabutan adalah hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>11</sup>

2. Karena Penyerahan Dengan Sukarela Oleh Pemiliknya

Terhapusnya hak milik dengan melalui penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya diatur lebih lanjut dalam PP No 36 Tahun 2005. Berdasarkan Pasal 1 bahwa penyerahan sukarela ini memang diniatkan atau dibuat demi keperluan bersama yang dilakukan oleh pemerintah. Adapun penyerahan dengan sukarela ini didasarkan di atas asas penghormatan terhadap hak atas tanah sesuai dengan Pasal 3. Dengan demikian jelaslah bila penyerahan dengan sukarela ini berdasarkan guna keperluan bersama. Lebih lanjut dalam Pasal 5 ditegaskan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum misalnya untuk keperluan pembangunan jalan raya, pasar bagi masyarakat, pelabuhan, kantorkantor pemerintah, tempat pemakaman, tempat kesehatan dan sebagainya.

3. Karena Diterlantarkan

Pasal 27 UUPA menegaskan bila maksud tanah terlantar ialah tanah yang memang sengaja atau diniatkan tidak dipergunakan dan diperuntukkan baik dari keberadaannya atau sifat daripada haknya. Namun dalam penjelasan ini tidak diatur secara eksplisit, aturan lebih rinci diatur dalam PP No.11 Tahun 2010. Menurut Pasal 2 bila sasaran dari proses penataan tanah terlantar tidak hanya sebatas tanah yang berstatus hak milik saja, tetapi meliputi HGU, HGB, hak pakai, dan hak pengelolaan yang tidak dipergunakan atau diusahakan atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya.<sup>12</sup>

Dengan demikian bahwa objek dalam penertiban tanah terlantar tidak hanya terfokus kepada Hak Milik saja, hal itu berlaku juga kepada Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan yang tidak dipergunakan atau dikelola dengan peruntukannya sesuai dengan sifat dan tujuannya. Namun dalam rumusan Pasal 3 terdapat pengecualian terkait objek penertiban penelantaran yaitu tanah yang dimiliki perseorangan ataupun pemerintah yang dengan tidak sengaja tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya Dengan demikian bahwa dalam pasal tersebut terdapat sebuah pengecualian bagi mereka yang memiliki

---

<sup>11</sup>Suyanto, Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Surabaya: CV Publishing, 2020), 65.

<sup>12</sup>Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

hak atas tanah baik hak milik ataupun hak guna usaha yaitu tidak sengaja tidak dipergunakan atau diperuntukkan sebagaimana mestinya, dalam hal ini mereka tidak mampu mengelolanya dikarenakan dari segi ekonominya baik perseorangan ataupun pemerintah.<sup>13</sup> dikelola serta diambil manfaatnya oleh si pemilik tanah sehingga tidak memiliki nilai manfaat dari sisi pengelolaannya.

Dalam proses pengidentifikasian tanah terlantar terdapat panitia-panitia khusus yang disebut sebagai Panitia C yang berasal dari BPN, Pemerintah Daerah serta jajaran lembaga yang memiliki kaitan dengan peruntukkan tanah. Adapun pihak yang memiliki wewenang dalam menetapkan tanah dikategorikan terlantar ialah keputusan yang dikeluarkan oleh kepala kepala terhadap tanah yang terindikasi tanah terlantar menjadi tanah terlantar sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (7). Kemudian apabila telah disahkan sebagai tanah terlantar maka dalam waktu setahun lamanya setelah diputuskan wajib untuk dikosongkan oleh mantan pemegang haknya dan nanti diambil dan dikuasai negara.

4. Karena Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Dan Pasal 26 Ayat (2)

Menurut ketentuan rumusan Pasal 21 ayat (3) diterangkan jika orang yang bukan kewarganegaraan Indonesia sejak berlakunya UUPA ini yang mendapatkan hak milik melalui jalur warisan namun bukan melalui wasiat atau terjadinya harta bersama karena terjadinya pernikahan ataupun WNI asli yang memiliki hak milik tetapi kehilangan kewarganegaraannya maka harus menyerahkan hak atas tanah itu kurun waktu setahun setelah didaptkannya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Kalau dalam jangka waktu tersebut namun tidak juga diserahkan dengan demikian tanah tersebut terhapus dan menjadi dikuasi oleh negara. Sedangkan menurut rumusan Pasal 26 ayat (2) menyematkan bila dalam transaksi menjual dan membeli atau tindakan semacam penukaran, pemberian dengan wasiat baik secara langsung ataupun melalui perantara dengan maksud mengalihkan hak milik kepada WNA atau WNI tetapi memiliki kewarganegaraan lain maka dinyatakan batal demi hukum dan status tanahnya berubah menjadi tanah negara. Ketentuan di atas telah menegaskan bila hanya WNI asli dan tidak memiliki kewarganegaraan ganda yang bisa mempunyai hak milik tanah. Selain itu hal ini juga merupakan aktualisasi dari sila Pancasila yang ke tiga yakni “Persatuan Indonesia” yang mana negara memberikan hak atas

---

<sup>13</sup>Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagai aturan teknis  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010



tanah khusus pada Warga Negara Indonesia saja untuk kepentingan berdirinya persatuan dan kesatuan. Hal inilah yang menimbulkan munculnya nasionalitas yang bermanfaat demi mempertahankan keutuhan dan persatuan serta untuk menghindari hilangnya tanah di Indonesia akibat kepemilikan orang asing.<sup>14</sup> Di Indonesia WNA hanya diperbolehkan mengambil hak atas tanah dengan status hak pakai dan hak sewa bangunan tentunya memiliki jangka waktu tertentu.

##### 5. Tanahnya Musnah

Hapusnya kepemilikan tanah karena musnah lantaran karena terjadinya bencana alam, misalnya tanah longsor tsunami, tanah di tepi pantai yang terkena abrasi air laut, atau tanah di tepi sungai yang longsor karena meluapnya 14 Iwan Permadi, Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (Malang: Gunung Samudera, 2014), 21. 8 air sungai.<sup>15</sup> Dengan demikian apabila tanah tersebut telah musnah maka eksistensinya telah tiada sehingga sejak terjadinya pemusnahan itu maka hak milik atas tanah terhapus dan juga menegaskan bahwa pada dasarnya memang tidak ada kepemilikan yang bersifat abadi. Dikatakan tanah itu telah musnah jika secara fisik atau eksistensinya tidak dapat dipergunakan lagi atau singkatnya tanah itu telah hilang dengan sendirinya karena proses alamiah.

#### B. Hapusnya Hak Milik Tanah dalam Hukum Islam

Keberadaan tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi makhluk hidup seperti manusia, keperluan sebagian besar didapatkan melalui tanah oleh sebab itu hubungan manusia dengan tanah begitu erat. Tanah dibutuhkan manusia untuk berbagai macam keperluan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, tempat peribadatan hingga tempat bagi manusia untuk melakukan kegiatan pertanian. Dalam pandangan Islam bahwa semuanya yang di bumi dan langit secara hakiki hanya Allahlah pemiliknya, termasuk tanah merupakan pemilik hakikinya adalah Allah, manusia hanya diberikan kuasa dalam mengurus kepunyaan-Nya yang berlandaskan syariat. Nabi Muhammad SAW bersabda:

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا لَيْسَتْ لِأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ بِهَا

*“Barangsiapa yang menghidupkan tanah yang tidak dimiliki oleh seorang pun, maka dialah yang paling berhak atas tanah itu’.”(HR. Bukhari).<sup>16</sup>*

<sup>14</sup>Iwan Permadi, Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (Malang: Gunung Samudera, 2014), 21.

<sup>15</sup>Urip Santoso, Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Depok: Kencana, 2017), 42.

<sup>16</sup>Ibnu Qudamah, Al-Mugni, Jilid VII, Terj (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), 667

Urwah berkata bahwa itulah keputusan dari Umar bin Khattab pada era kepemimpinannya serta pula ditetapkan oleh ulama fikih dari berbagai tempat, mereka sepakat bahwa tanah yang tidak dikelola atau tanah yang mati menjadi milik orang yang menjadikannya subur kembali sehingga memiliki manfaat. Hadis tersebut menjadi dasar akan kepemilikan tanah, artinya setiap muslim diharuskan untuk mengelola tanah dengan menjadikannya subur agar memiliki manfaat untuknya ataupun orang lain. Menghidupkan lahan terlantar yang tidak produktif merupakan hal yang utama saat ini. Lahan-lahan yang mati atau tidak dikelola di berbagai tempat membuat lahan tersebut tidak memiliki manfaat. Dalam Islam ada beberapa hal yang menyebabkan kepemilikan hak atas tanah akan hilang, yaitu:

1. Tanah Terlantar

Kepemilikan hak milik atas tanah dalam syariat Islam dapat terhapus jika pemilik tanah tersebut menelantarkan lahannya dengan jangka waktu tiga tahun berturut-turut. Sehingga nantinya tanah yang mati karena sengaja ditelantarkan itu akan kuasai atau ditarik oleh negara lalu akan diberikan pada orang-orang yang sanggup dan mampu untuk mengusahakannya agar menjadi hidup kembali.<sup>17</sup> Umar berkata,

مَنْ عَطَلَ أَرْضًا ثَلَاثَ سِنِينَ لَمْ يَعْمُرْهَا فَجَاءَ غَيْرُهَا فَعَمَرََهَا فَهِيَ لَهُ

*“Barangsiapa yang menelantarkan tanah selama tiga tahun dengan tidak mengelolanya, lalu datang orang lain lalu mengelolanya, maka tanah itu adalah miliknya”.*<sup>18</sup>

Ketetapan ini pernah diterapkan oleh khalifah Umar bin Khattab kepada Bilal bin Al-Harits Al-Muzani. Pada masa itu Umar bin Khattab mengambil alih tanah Bilal karena pada saat itu Bilal menelantarkan tanahnya selama tiga tahun berturut-turut dengan tidak adanya ganti rugi dan kemudian Umar pada masa itu memberikan untuk orang-orang muslim. Menurut Ibnu Hajar dalam kitab Fathul Bariy yang dikutip oleh Taqiyuddin an-Nabhani telah dikatakan bila kesepakatan para sahabat pada masa itu menetapkan bahwa orang yang tidak mengelola tanahnya atau tidak menjadikannya hidup selama tiga tahun berturut-turut maka hak atas tanahnya akan diambil negara lalu diberikan ke orang-orang yang bisa mengelolanya. Ketentuan mengenai ini tidak hanya terjadi kepada tanah mati yang didapatkan melalui sebab tahjir atau pembuatan batas, melainkan meliputi juga sebab-sebab kepemilikan yang lainnya atas dasar qiyas seperti melalui pembelian, warisan, iqta' (pemberian negara), hibah, dan lain-lain. Hal ini lantaran yang menjadi barometernya ialah pada penelantarannya atau tidak dihidupkannya lahan tersebut bukan dari sebab kepemilikannya<sup>19</sup>

<sup>17</sup>Taqiyuddin an-Nabhani, Kepribadian Islam (Asy-Syakhshiyah Al-Islamiyah), Jilid II, Terj. Agung Wijayantoo (Jakarta: Hizbut Tahrir Indonesia, 2011), 404.

<sup>18</sup>Abdul Qadir Syaibah al-Hamd, Fiqhul Islam Syarah Bulughul Maram, Terj. Izuddin dkk (Jakarta: Darul Haq, 2012), hlm. 79.

<sup>19</sup>Taqiyuddin an-Nabhani, op.cit., 404.

Dengan demikian dari ketentuan tersebut bahwa dalam Islam bila hak milik tanah akan terhapus apabila ditelantarkan tiga tahun lamanya dan negara akan mengambil alih kepemilikannya. Selain dengan cara tahjir, penertiban tanah mati atau mawat dapat dilakukan dengan cara iqta'. Iqta' merupakan pemberian tanah oleh negara kepada orang yang dapat mengelola tanah tersebut. Menurut Imam Al-Mawardi kepemilikan tanah yang dijadikan iqta' ada tiga jenis yaitu lahan mati yang tidak ada pemiliknya, lahan yang tidak dikelola, dan lahan mengandung bahan tambang.

Mengenai iqta' para ulama berbeda pendapat. Berdasarkan mazhab Hanafi bahwa iqta bukan serta merta langsung menjadi milik orang yang menerimanya. Menurutnya iqta' cuma sebatas mengontrol dan membatasi tanah supaya disuburkan serta dirawat selama tiga tahun berturut-turut maka tanah tersebut menjadi miliknya. Lebih lanjut mazhab Hambali juga menyatakan bahwa batas waktu untuk mengusahakan tanah iqta' ialah dengan tempo tiga tahun. Apabila penerima iqta tidak mampu mengusahakan serta menghidupkan tanah itu dengan demikian maka hak atas tanahnya telah hilang. Sedangkan mazhab Syafi'i tidak memberikan batasan waktu untuk mengusahakan tanah iqta, melainkan hanya bersumber pada alasan mengapa ia tidak mengusahakan tanah tersebut. Seandainya tidak berhasilnya dalam menghidupkan tanah itu disertai dengan alasan munasabah menurutnya tanah tersebut masih sedang dikuasi oleh penerima iqta. Namun apabila tidak berhasilnya itu tidak memiliki sebab yang jelas maka penerima iqta dapat membuat keputusan yang jelas apakah mengusahakannya atau melepaskan tanah itu dan diberikan kepada orang yang sanggup mengusahakannya. Pendapat ini senada dengan madzhab Maliki. Rasulullah menentukan tempo waktu tahjir yaitu selama tiga tahun lamanya. Dengan demikian apabila setelah tiga tahun tanah itu masih tidak dikelola dan diusahakan maka ia tidak berhak lagi atas tanah tersebut

2. Pencabutan Hak Untuk Kepentingan Umum (al-maslahah al-ammah)  
Kepentingan umum dalam Islam dikenal dengan istilah al-maslahah alammah yakni kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan banyak orang. Pengambil alihan tanah hak milik untuk kepentingan umum diperbolehkan karena kepentingan bersama itu harus diutamakan ketimbang keperluan atas diri sendiri misalnya untuk pembangunan masjid, jalan raya, dan sebagainya dengan cara melalui akad jual beli paksa atas keputusan pemerintah.<sup>20</sup>  
Dalam fikih terdapat sebuah kaidah yaitu:

الْمَصْلَحَةُ الْعَامَّةُ مُقَدَّمَةٌ عَلَى الْمَصْلَحَةِ الْخَاصَّةِ

*“Kemaslahatan yang umum lebih didahulukan daripada kemaslahatan khusus”*

<sup>20</sup>Wahbah Zuhaili, Fiqih Islam Wa Adillatuhu, Jilid IV, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk, (Jakarta: Gema Insan, 2011), 413.

Dalil tersebut menyatakan bila kemaslahatan umum harus didahulukan daripada kemaslahatan khusus. Contohnya seperti pencabutan hak milik pribadi guna kemaslahatan bersama.<sup>21</sup>

Dalam pengambilan hak milik atas tanah ini guna keperluan umum dilakukan dengan cara membayar ganti rugi bisa melalui cara jual beli yang mana proses jual beli dilakukan dengan jalan musyawarah sesuai dengan kesepakatan. Hal ini pernah dilaksanakan oleh Rasulullah ketika hendak membangun masjid Quba, beliau pada masa itu mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar sebagai lokasi untuk pembangunan masjid dengan cara membayar ganti rugi berupa standar tanah pada waktu itu, walaupun pemilik tanah tersebut rela memberikannya cuma-cuma.<sup>22</sup> Selain itu khalifah Umar bin Khattab dan beberapa penguasa yang lainnya ketika melakukan perluasan masjid Rasulullah di Madinah, mereka mengusir dan mencabut hak milik atas tanah masyarakat sekitarnya dengan membayar kompensasi atau ganti rugi<sup>23</sup>

Dengan demikian bahwa dalam hukum Islam tanah yang tidak dikelola atau digunakan akan hilang hak miliknya bila ditelantarkan dalam jangka waktu tiga tahun lamanya dan negara akan mengambil tanah dan akan diberikan kepada orang-orang yang sanggup mengelolanya. Selain itu tanah juga dapat terhapus karena keperluan bersama dengan cara mencabut hak tanah tersebut dengan cara membayar ganti kerugian sesuai kesepakatan. Islam mengakui adanya fungsi sosial hak atas tanah sehingga keperluan bersama harus didahulukan di atas kepentingan diri sendiri.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Bertumpuh dari pemaparan yang telah dijelaskan, maka bisa ambil kesimpulan yaitu:

1. Di dalam UUPA bahwa hapusnya hak milik tanah terdapat dalam rumusan Pasal 27 yakni: a) Karena pencabutan hak sesuai dengan Pasal 18, b) Penyerahan sukerela, c) Karena ditelantarkan, d) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2), e) Tanahnya musnah.
2. Menurut hukum Islam hapusnya hak milik tanah apabila ditelantarkan dalam jangka waktu paling lamanya tiga tahun secara beruntun. Negara akan mengambil alih tanah itu lalu diberikan untuk masyarakat lain yang dapat mengelolanya. Selain itu hapusnya hak milik tanah bisa disebabkan karena pencabutan hak untuk kepentingan umum (al-maslahah al-ammah) dengan cara membayar ganti kerugian.

---

<sup>21</sup>A. Djazuli, Kaidah-Kaidah Fikih : Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis, (Jakarta: Kencana, 2017), 166.

<sup>22</sup>M Cholidi Bisri, Kyai dan Kemelut Pertanahan, Dalam Tesis Surur Roiqoh, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan Antara Hukum Islam Dalam Konsep Masalah Mursalah dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2013, 63.

<sup>23</sup>S.M Hazanus Zaman, Economic Function Of An Islam Statute: The Eearly Experience hlm. Dalam Tesis Surur Roiqoh, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan Antara Hukum Islam Dalam Konsep Masalah Mursalah dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2013, hlm. 63-64.

## B. Saran

1. Untuk pihak Badan Pertanahan Nasional perlu mengadakan sosialisasi bagi masyarakat mengenai aturan tentang hapusnya mengenai hak milik atas tanah menurut UUPA. Sehingga masyarakat dapat mengelola tanahnya dengan optimal dan terhindar dari penelantaran tanah. Selain itu perlu dibuat aturan yang pasti mengenai batas waktu dari penelantaran tanah di dalam hukum agraria di Indonesia.
2. Untuk para akademisi agar dapat mempelajari lebih lanjut mengenai ihya almawafat supaya nantinya dapat membantu memberikan edukasi kepada masyarakat tentang arti pentingnya tanah dalam kehidupan sehingga masyarakat dapat mempergunakan tanahnya dengan sebaik mungkin dan nantinya bisa bermanfaat bagi dirinya ataupun orang lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Almumayyaz, *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Per Kata Terjemah Per Kata*, Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2014.
- Al-Hamd, Abdullah Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam : Syarah Bulughul Maram*. Jilid VI Terj, Jakarta: Darul Haq, 2012.
- Al-Zuhaily, Wahbah, *Fiqh al-islam wa adillatuh*. Cetakan Kedua. Jilid I, Beirut: Dar Al-Fikri, 2007.
- Al-Mawardi, Imam, *Hukum Tata Negara dan Kepemimpinan dalam Takaran Islam*, Terj. Al Abdul Hayyie al-Kattani dan Kamuluddin Nurdin, Jakarta: Gema Insan Press, 2000.
- An-Nabhani, Taqiyuddin, *Kepribadian Islam (Asy-Syakhshiyah Al-Islamiyah)*, Jilid II, Terj. Agung Wijayantoo, Jakarta: Hizbut Tahrir Indonesia, 2011.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Bisri, M Cholidi, *Kyai dan Kemelut Pertanahan*, Dalam Tesis SururRoiqoh, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Kajian Perbandingan Antara Hukum Islam Dalam Konsep Masalah Mursalah dan Undang-Undang No. 2 2012*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2013.
- Djazuli, A, *Kaidah-Kaidah Fikih : Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah masalah yang Praktis*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Ghozali, Djonni, Sumardi, *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia: Pengaturandan Prosedur serta Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019.
- Himpunan Tiga Kitab Utama Undang-Undang Hukum Indonesia, *KUHPer, KUHP, KUHP*, Jakarta: PT Grasindo, 2017.
- Jurnal Ilmu Hukum No. 55, Th. XIII. Desember 2011, Ria Fitri, *Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam*
- Mujiburohman, Dian Aries, *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Yogyakarta: STPN Press, 2019.

- Permadi,Iwan, *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*, Malang: Gunung Samudera, 2017.
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagai aturan teknis Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010
- Qudamah, Ibnu, *Al-Mugni* Jilid VII, Terj, Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- Rasyid Sulaiman. *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Grafika Algensindo, 2011)
- Santoso, Urip, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok:Kencana, 2017.
- Santoso,Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* ,Depok:Kencana, 2017.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Depok: Rajawali Pers, 2017
- Sabiq,Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, Terj. Asep Sobari dkk, Mesir: Darul Fath Lil I'lam Al Arobi, 2000.
- Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya: CV Publishing, 2020.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya
- Zaman, S.M Hazanus. *Economic Function Of An Islam Statute: The Eera Experience* dalam Tesis Surur Roiqoh, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Ka-jian Perbandingan Antara Hukum Islam dalam Konsep Maslahah Mursalah dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012*