

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Hak Milik atas Tanah

1. Pengertian Hak atas Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah merupakan bagian yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Selain itu, tanah menjadi tempat tinggal dan sumber mata pencarian. Tanah termasuk salah satu objek yang diatur di dalam Hukum Agraria.

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

Pengertian yuridis kata tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah dapat dilihat dari aspek penguasaan dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Tanah yang dikuasai dibawah hak adat (hukum adat);
- b. Tanah-tanah yang dikuasai dengan alas hak lainnya.²

Tanah memiliki konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah, baik terdapat di dalam permukaan bumi

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Keenam (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 7.

² Arba, *Hukum Agraria Indonesia...*, 8.

maupun yang terdapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain. Tanah adalah "permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat dan/atau perorangan dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya".³

Dalam hal ini penguasaan tanah yang dilakukan oleh individu atau badan hukum yaitu sangat erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang lain atau badan untuk dapat memanfaatkan serta menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan pribadinya, seperti dimanfaatkan dan digunakan untuk pembangunan perumahan, pertanian dan peternakan dan usaha-usaha produktif lainnya.

Hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu *land right*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *landrechte*. Terdapat dua suku kata yang terkandung di pada istilah hak atas tanah yaitu hak dan tanah. Hak disebut dengan *right* (bahasa Inggris), *recht* (Belanda), dan *rechts* (Jerman). Secara terminologis menurut arba , hak diartikan sebagai kekuasaan untuk sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu.⁴

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan : "hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang

³ *Arba, Hukum Agraria Indonesia..., 10.*

⁴ *Arba, Hukum Agraria Indonesia..., 73.*

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".⁵

Adapun macam-macam hak atas tanah sebagaimana telah di atur dalam Pasal 4 ayat 1 diatur lebih lanjut di dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang kemudian terbagi menjadi tiga kelompok sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap artinya hak-hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undangan sampai saat ini hak atas tanah ini belum ada. Akan tetapi hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak atas tanah ini sifatnya sementara artinya bahwa hak ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan jiwa dan semangat yang dikandung oleh UUPA.⁶

Hak-hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 16 Ayat 1 adalah termasuk dalam hak-hak atas tanah yang bersifat primer atau tetap, sedangkan hak-hak tanah yang telah diatur dalam Pasal 53 UUPA disebut dengan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder atau sementara.

⁵ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang : Setara Press, 2018), 83.

⁶ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia...*, 83-84.

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas diatur dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang diperbolehkan, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau sebuah tolak ukur dalam pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Pengertian Penguasaan tanah yaitu fisik dan yuridis. Selain itu, memiliki aspek privat dan publik. Penguasaan arti fisik merupakan penguasaan tanah yang tidak selalu melekat kepada pihak yang menguasai secara yuridis. Sedangkan arti yuridis penguasaan merupakan penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk dapat menguasai secara fisik atas tanahnya, seperti pemilik tanah yang menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah miliknya, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Pemegang hak atas tanah dapat memberikan wewenang untuk penguasaan fisiknya kepada orang lain, seperti seorang yang memiliki tanah tersebut tidak menggunakan tanahnya sendiri akan tetapi ia menyewakan kepada orang lain. Hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah, sedangkan secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah.

Penguasaan secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur bank pemegang hak jaminan

atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan jaminan, akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah.

Pengertian penguasaan dan menguasai atas tanah merupakan kewenangan negara yang bersumber pada hak menguasai oleh negara yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) yang memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;⁷

2. Macam-Macam Penguasaan Hak atas Tanah

Penguasaan hak atas tanah memberikan pengertian bahwa yang merupakan isi penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda diantara hak penguasaan yang diatur dalam hukum tanah.⁸ Adapun hak-hak penguasaan tanah atas dalam Hukum Tanah Nasional mempunyai hierarki sebagai berikut :

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak-hak perorangan atas tanah yang meliputi :
- e. Hak-hak atas tanah
- f. Perwakafan tanah hak milik

⁷ UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (2).

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif...*, 76.

- g. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
- h. Hak milik atas satu rumah susun

Ketentuan Hukum tanah tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan ketentuan hukum yang tidak tertulis bersumber dari Hukum adat tentang tanah. Oleh karena itu, adapun objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang kemudian dapat dibagi menjadi dua sebagai berikut :⁹

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum :
hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Berikut ketentuan-ketentuan dalam penguasaan tanah :
 - 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 - 2) Menetapkan isinya, seperti mengatur apa saja yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 - 3) Mengatur hal-hal yang mengenal subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syaratnya bagi penguasaannya;
 - 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang kongkret: hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebaga objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Berikut adalah ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah:

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif...*, 26-27.

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaan menjadi suatu hubungan hukum konkret, dengan nama atau sebutan hal penguasaan atas tanah tertentu;
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- 4) Mengatur hal-hal hapusnya;
- 5) Mengatur hal-hal pembuktian.

Terdapat 2 (dua) macam asas mengenai hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, yaitu :¹⁰

- a. Asas *Accessie* atau Asas perlekatan merupakan bahwa antara bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali jika ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya
- b. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas pemisahan horizontal merupakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan

¹⁰ Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif...*, 24-25.

dalam akta yang dapat membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk dapat memakai tanah yang bukan miliknya yaitu tanah negara dan tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu serta untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi, hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin dari negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.¹¹

3. Wewenang Pemegang Hak Penguasaan atas Tanah

Adapun Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya terbagi menjadi dua :¹²

- a. Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, meliputi bumi, air dan ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA 1960 dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi diatur dalam (Pasal 4 Ayat (2) UUPA 1960).
- b. Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang dalam penggunaan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, seperti wewenang pada tanah hak milik yaitu untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan;

¹¹ Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* ..., 73-74.

¹² Umi Supraptiningsih dkk, *Penguasaan Tanah Pantai Presektif Hukum Agraria dan Hukum Islam* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2023), 10-11.

wewenang pada tanah hak guna bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan atau membangun bangunan di atas tanah yang bukan miliknya tetapi masih milik negara; wewenang pada tanah hak guna usaha yaitu menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perternakan, perikanan atau perkebunan.

B. Tinjauan Umum Hak Milik atas Tanah dalam Islam

1. Pengertian Hak Milik atas Tanah

Hak Milik adalah serapan dari bahasa arab *al-haqq* dan *al milk*. Secara etimologis kata *al-haqq* bearti milik, ketetapan dan kepastian. Menurut Al Jurjani makna kata *al-haqq* secara bahasa adalah ketetapan yang tidak mungkin dapat diingkari. Sedangkan secara etimologis kata *al-haqq* bearti ketetapan yang bersesuaian dengan realitas.¹³

Secara etimologi kata milik berasal dari bahasa arab yaitu *al-milk* yang bearti penguasaan terhadap sesuatu. *Al milk* juga bearti sesuatu yang dimiliki (harta) milik juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu benda yang diakui oleh *syara*, yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali ada halangan *syara*.¹⁴

Al Milk menurut Wahbah Al-Wahbah al-zuhayli maupun menurut Mustasfa Ahmad al-Syalbi dalam buku teori Hak, Harta dan *Istislahi* serta aplikasinya dalam Fikih Kontemporer karya Fauzi didefinisikan bahwa *Al-Milk*

¹³ Ridwan, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Purwokerto : STAIN Press, 2016), 13.

¹⁴ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 31.

adalah kewenangan mendasar terhadap sesuatu yang menghalangi orang lain menguasainya dan memungkinkan pemiliknya bertransaksi dengan benda tersebut kecuali dengan adanya larangan syara.¹⁵

Kepemilikan benda merupakan hak yang dimiliki seseorang kelompok orang atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1 Ayat 16 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).¹⁶

Hak secara terminologis merupakan suatu ketentuan yang telah ditetapkan oleh *syara* suatu kekuasaan atau beban hukum. Hak merupakan sekumpulan kaidah yang mengatur hubungan antar manusia, baik berkaitan dengan perseorangan maupun harta benda. Hak merupakan suatu kewenangan atau kekuasaan atas sesuatu yang wajib bagi seseorang untuk orang lain.

Menurut Ustaz Mustifa Az-zuroka dalam kitabnya Wahbah Zuhaili, hak merupakan suatu kekhususan yang menetapkan *syara* terhadap kekuasaan. Dalam konteks agama contohnya adalah seperti hak Allah atas hambanya untuk melakukan ibadah seperti sholat, puasa; dalam konteks adab seperti taatnya anak kepada orang tua, istri kepada suami; dan dalam konteks hak umum adalah seperti hak negara terhadap rakyatnya.¹⁷

¹⁵ Fauzi, *Teori Hak, Harta & Istislahi serta Aplikasinya dalam Fikih Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2017), 37.

¹⁶ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2009), 5.

¹⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqh al-Islam wa Adillatih*, Juz 4 (Suriah: Darul Fikr, 1980), 9.

2. Hak Kepemilikan dalam Islam

Konsep kepemilikan dalam ajaran islam menurut pandangan bahwa manusia memiliki kecenderungan dasar (*fithrah*) untuk memiliki sesuatu harta secara individual, tetapi juga membutuhkan pihak lain dalam kehidupan sosialnya. Harta atau kekayaan yang telah dianugerahkan-Nya di alam semesta ini, merupakan pemberian dari Allah kepada manusia untuk dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya guna kesejahteraan seluruh umat manusia secara ekonomi, sesuai dengan kehendak Allah Swt.¹⁸

Selain itu, Allah Swt memberikan wewenang kepada manusia untuk menguasai (*istikhlaf*) hak milik tersebut dan memberikan izin kepemilikan pada orang tertentu yang sifatnya real. Manusia merupakan pihak yang mendapatkan kuasa dari Allah Swt untuk dapat memiliki dan memanfaatkan harta tersebut.¹⁹

Seseorang yang memperoleh harta pada hakikatnya hanya menerima titipan sebagai amanat untuk disalurkan sesuai kehendak pemilik-Nya, baik dalam pengembangan harta maupun penggunaannya. Bahkan tidak berlebihan jika dikatakan bahwa "pada mulanya" manusialah yang berwenang menggunakan harta tersebut secara proposional menjadi milik individu, milik kolektif dan milik negara sesuai dengan tingkat kepentingan dan urgensinya masing-masing melalui cara-cara yang dibenarkan.

Islam telah mengatur dengan jelas bagaimana suatu hak milik dapat diperoleh secara sah dan pantas. Sebaliknya, islam melarang perampasan atau perampokan

¹⁸ Ali Akbar, *Konsep Kepemilikan dalam Islam*. Jurnal Ushuluddin Vol. XVIII/No.2/Juli (2012), 126.

¹⁹ Ali Akbar, *Konsep Kepemilikan dalam Islam...*, 127.

atas suatu hak milik, sehingga menimbulkan ketidakadilan (kezhaliman) atau penindasan atas suatu pihak dengan lainnya.

3. Macam-macam Hak Milik

Al-milk dalam fiqh muamalah secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu :²⁰

- a. *Al-milk at-tam* yaitu suatu pemilikan meliputi benda dan manfaatnya, jadi pemilik dapat memilikinya secara mutlak baik bentuk benda maupun kegunaannya. Dalam khususnya *al-milk al-tam* antara lain adanya hak yang mutlak tidak terbatas dengan waktu selama benda itu masih ada, selain itu haknya tidak dapat gugur kecuali si kepemilikan tersebut telah berpindah kepada orang lain, seperti jual beli ataupun hibah. Adapun ciri khusus *Al-milk al-Tam* dibagi menjadi empat macam yaitu :
 - 1) Sejak awal kepemilikan berupa materi dan manfaat harta bersifat sempurna.
 - 2) Kepemilikan tidak didahului oleh sesuatu yang dimiliki sebelumnya.
 - 3) Kepemilikan tidak dibatasi waktu.
 - 4) Kepemilikan itu milik bersama maka masing-masing pemilik dianggap bebas untuk dapat memilikinya.
- b. *Al-milk al-Naqis* yaitu suatu kepemilikan yang memiliki bendanya saja tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaatnya saja maupun tidak memiliki bendanya, dengan kata lain *al-milk al-naqis* dinamakan sebagai milik manfaat atau hak guna pakai. *Al-milk al-naqis* dapat dibagi menjadi tiga macam yaitu :

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 40-41.

- 1) *Milk al-Ayn* yaitu suatu kepemilikan yang memiliki semua benda baik benda tetap maupun benda yang dapat dipindahkan seperti kepemilikan sebuah rumah, kebun dan sebagainya.
- 2) *Milk al-Manfa'at* yaitu suatu kepemilikan yang hanya memiliki manfaatnya dari suatu benda seperti benda dari hasil meminjam maupun benda dari wakaf.
- 3) *Milk al-Dayn* yaitu suatu kepemilikan dari adanya hutang, misalnya seseorang memanfaatkan utang dari berutang orang lain.

4. Kategori Kepemilikan dalam Islam

Secara asal harta benda boleh dimiliki, namun memiliki beberapa kondisi yang tidak memungkinkan untuk memiliki harta tersebut. Dalam Islam semua jenis kepemilikan yang bertujuan untuk dapat memberikan perlindungan agar tidak terjadi persoalan seperti penguasaan harta secara berlebihan dan menjadikannya tidak terbatas serta munculnya kemiskinan, serta memberikan efek negative terhadap individual maupun sosial.

Menurut Muhammad Ismail Yusanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma, kepemilikan terbagi menjadi tiga bagian yaitu :²¹

- a. Kepemilikan Individu (*private property/milkiyah fardhiyah*)

Kepemilikan individu adalah izin dari *syar'i* (Allah Swt) yang memungkinkan siapa saja untuk

²¹ Umi Supraptiningsih dkk, *Penguasaan Tanah Pantai Presektif Hukum Agraria dan Hukum Islam...*, 15-16.

memanfaatkan zat maupun kegunaan (*unity*) suatu barang serta memperoleh kompensasi, baik karena barangnya diambil kegunaanya oleh orang lain seperti disewa ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya seperti dibeli dari barang tersebut. Kebolehan untuk memiliki harta benda secara pribadi telah dapat dipahami dari firman Allah dalam Surat An-Nisa ayat 2 dan 32 :

وَأَنذِرُوا الْيَتَامَىٰ أَمْوَالَهُمْ ۖ وَلَا تَتَّبِعُوا الْخَبِيثَاتِ بِالطَّيِّبَاتِ ۖ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ
إِلَىٰ أَمْوَالِكُمْ ۖ إِنَّهُ كَانَ حُوبًا كَبِيرًا

Artinya : *“Dan berikanlah kepada anak-anak yatim (yang sudah balig) harta mereka, jangan kamu menukar yang baik dengan yang buruk dan jangan kamu makan harta mereka bersama hartamu. Sesungguhnya tindakan-tindakan (menukar dan memakan) itu, adalah dosa yang besar.”*²²

وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللَّهُ بِهٖ بَعْضَكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ ۚ لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا
اٰكْتَسَبُوْا ۗ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا اٰكْتَسَبْنَ ۚ وَسئَلُوْا اللّٰهَ مِنْ فَضْلِهٖ ۗ اِنَّ اللّٰهَ
كَانَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيْمًا

Artinya : *“Dan janganlah kamu iri hati terhadap apa yang dikaruniakan Allah kepada sebahagian kamu lebih banyak dari sebahagian yang lain. (karena) bagi orang laki-laki ada bagian dari pada apa yang mereka usahakan, dan bagi Para wanita (pun) ada bagian dari apa yang mereka usahakan,*

²² Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur’an, *Mushaf Al-Qur’an Terjemah*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2002), 78.

*dan mohonlah kepada Allah sebagian dari karuniaNya. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”*²³

b. Kepemilikan umum (*collective property/milkiyah ammah*)

Kepemilikan umum adalah izin dari syariat masyarakat secara bersama-sama dalam memanfaatkan sumber daya alam, berupa barang-barang yang mutlak diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari, seperti air, api (bahan bakar, listrik, gas), padang rumput; barang yang tidak bisa dimiliki individu, seperti sungai, danau, pantai atau lautan, udara dan sebagainya. Syariah melarang sumber daya tersebut dikuasai oleh individu atau sekelompok kecil orang. Apa saja yang dianggap sebagai kepentingan umum, Rasulullah SAW telah menjelaskan dalam hadis riwayat Abu Daud dari Ibnu Abbas, Bahwa Rasulullah bersabda :

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ سَعِيدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ خِرَاشٍ بْنُ حَوْشَبِ الشَّيْبَانِيُّ عَنِ الْعَوَّامِ بْنِ حَوْشَبٍ عَنْ مُجَاهِدٍ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْمَاءِ وَالْكَأَلِ وَالنَّارِ وَتَمَنُّهُ حَرَامٌ قَالَ أَبُو سَعِيدٍ يَغْنِي الْمَاءُ الْجَارِي

Telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Sa'id berkata, telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Khirasy bin Hausyab Asy Syaibani dari Al Awwam bin Hausyab dari Mujahid dari Ibnu Abbas ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Kaum muslimin berserikat dalam tiga hal; air, rumput dan api.

²³ Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah...*, 84.

Dan harganya adalah haram." Abu Sa'id berkata, "Yang dimaksud adalah air yang mengalir."²⁴

c. Kepemilikan negara (*state property/milkiyah daulah*)

Kepemilikan milik negara adalah harta hak seluruh kaum muslim yang pengelolaannya menjadi wewenang khalifah atau pemerintah dalam mengelola. Walaupun milik umum dan milik negara memiliki kesamaan, pasti ada perbedaannya yaitu harta yang termasuk milik umum pada dasarnya tidak diperbolehkan untuk dapat diberikan kepada negara kepada siapa pun, meskipun negara memperbolehkan untuk mengambil manfaat maupun menggunakannya.

5. Sebab-Sebab Kepemilikan

Dalam literatur lainnya, hak milik dapat diperoleh melalui beberapa sebab yaitu :²⁵

a. *Istila al-mubahat* (menguasai harta bebas)

Istila al-mubahat adalah cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau belum dimiliki oleh pihak lain. Setiap orang berhak untuk menguasai harta benda agar dapat memilikinya. *Istila al-mubahat* yang mana penguasaan harta bebas dengan tujuan untuk memiliki terdapat empat cara yaitu :

1) *Ihya al-mawat* adalah salah satu konsep untuk menghidupkan tanah yang telah mati. Menurut Ulama Hanafiyah *Ihya al-mawat* yaitu penggarapan suatu

²⁴ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini, *Ensiklopedia 8: Sunan Ibnu Majah, Terj. Saifuddin Zuhri*, Cet. 1, No. 2472, (Jakarta: Almahira, 2013), 442.

²⁵ Hahiman Surya, Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2019), 48-54.

lahan atau tanah yang belum dimiliki dan dikelola oleh orang lain karena adanya ketiadaan irigasi dan tempatnya jauh dari permukiman.

- 2) Beburu hewan
- 3) Mengumpulkan kayu dan rerumputan di rimba belukar
- 4) Penggalian tambang yang tersimpan di perut bumi.

b. *Al- Tawallud* (Anak Pinak atau Berkembang Biak)

Adapun yang dimaksud dengan *Al-Tawallud* merupakan sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya dinamakan *tawallud*. Dalam hal ini dibelakukan kaidah "setiap peranakan atau segala suatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya.

c. *Khalafiyah* (pengantian peralihan hak)

Al-Khalafiyah adalah pergantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi dari pemilikan yang lama. *Al-khaliyah* dibagi menjadi dua macam yaitu :

- 1) Penggantian atas seseorang oleh orang lain, seperti ahli warisnya. Jadi posisi kepemilikannya diganti oleh ahli warisnya.
- 2) Penggantian benda atas benda yang lain, seperti penggantian kerugian ketika seseorang menyebabkan kerusakan harta benda orang lain.

d. *Aqad*

Al-Aqd adalah pertalian antara ijab dan Kabul sesuai dengan ketentuan syara yang dapat menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. *Akad* merupakan suatu sebab kepemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan

distribusi harta kekayaan, dibandingkan dengan tiga kepemilikan terhadulu.

6. Batasan-Batasan Kepemilikan

Dalam suatu pemberian kebebasan pada individu untuk memilik harta kekayaan, dalam Islam diberikan batasan-batasan tertentu agar suatu kepemilikan tetap serta tidak keluar dari batas garis hukum. Wahbah Zuhari menjelaskan :²⁶

- a. Tidak membahayakan kepemilikan orang lain, karena pada dasarnya islam memberikan kebebasan kepemilikan pada individu untuk menghindari kemudaratatan dan memberikan kemanfaatan.
- b. Kepemilikan individu didapatkan dengan cara yang sesuai dengan aturan syariah sehingga islam tidak mengakui kepemilikan yang dihasilkan dari pencurian, perjudian, riba dan lain-lain.
- c. Kepemilikan tidak dibenarkan atau dilarang dalam harta kekayaan yang memberikan manfaat untuk seperti jalan raya, lautan, sungai dan lainnya. Menurut Imam maliki hal seperti harus dikuasai oleh pemerintah atau kepemilikan harta individu namun pemerintah memiliki hak untuk mengaturnya dan pajak yang dibebankan kepada individu untuk dibayarkan kepada negara.
- d. Terdapat hak-hak masyarakat umum di dalam harta kekayaan individu. Maka dengan batasan ini Islam ingin mengancurkan kapitalis kekayaan yang menumpuk pada individu yang tujuannya agar adanya pemerataan kepemilikan pada semua masyarakat dalam batasan-

²⁶ Umi Supraptiningsih dkk, *Penguasaan Tanah Pantai Presektif Hukum Agraria dan Hukum Islam...*, 20-21.

batasan yang dapat mewujudkan keadilan sosial untuk semua umat manusia.

C. Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah memiliki istilah dengan hukum ekonomi islam memuat tiga kata kunci, yakni hukum, ekonomi, syariah/islam. *Pertama*, kata hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja merupakan sebagai keseluruhan kaidah dan seluruh asas yang mengatur pergaulan hidup bermasyarakat dan mempunyai tujuan untuk memelihara ketertiban dan meliputi berbagai lembaga dan proses untuk dapat mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.²⁷

Kedua, kata ekonomi berasal dari kata *oikos* dan *nomos*, serta digabungkan menjadi *oikonomia* yang merupakan bahasa yunani. *Oikos* berarti rumah tangga dan *nomos* berarti norma/aturan, sehingga secara harfiah kata ekonomi berarti aturan/norma dalam rumah tangga. Adapun secara termonologi, sebagaimana hukum kata ekonomi memiliki definisi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yakni bahwa ekonomi adalah ilmu mengenai asas-asas produksi, distribusi dan pemakaian barang-barang serta kekayaan (seperti hal keuangan, perindustrian, dan perdagangan).²⁸

Ketiga, kata syariah/islam memiliki arti salah satu dari ketiga kerangka dasar ajaran islam selain akidah dan

²⁷ Jaih Mubaro, *Ekonomi Syariah bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata I* (Jakarta : Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah-Bank Indonesia, 2021), 2.

²⁸ Jaih Mubaro, *Ekonomi Syariah bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata I...*, 3.

akhlak. Secara etimologi syariah merupakan sebagai jalan ke sumber mata air dan secara terminologi syariah menurut Mohammad Daud Ali adalah ketetapan-ketetapan Allah dan ketentuan Rasul-Nya, baik berupa larangan maupun suruhan, meliputi seluruh aspek hidup dan kehidupan manusia.

Berdasarkan pada ketiga definisi tersebut, hukum ekonomi syariah merupakan sebagai seperangkat kaidah yang mengatur aktivitas manusia di bidang produksi, distribusi, dan konsumsi dengan mendasarkan pada ketetapan-ketetapan Allah dan ketentuan Rasul-Nya.

2. Sumber-Sumber Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi islam bersumber pada aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT dan hasil *ijtihad* (akal pikiran manusia). Sumber-sumber hukum ekonomi islam yang berasal dari Allah SWT antara lain :²⁹

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an adalah sumber pertama dan utama ekonomi islam, di dalamnya terdapat hal ihwal yang berkaitan dengan ekonomi dan juga terdapat hukum-hukum yang berkaitan tentang ekonomi, misalnya :

1) Ayat tentang haramnya riba dan halalnya jual beli, terdapat dalam QS. Al-Baqarah (2): 275; *"orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat),*

²⁹ Jaih Mubaro, *Ekonomi Syariah bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata I ...*, 10-12.

sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah sampai kepadanya larangan dari Tuhan-Nya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya".

- 2) Perintah mencatat atau pembukuan yang baik dalam masalah utang piutang. Hal ini terdapat dalam QS. Al-Baqarah (2):282: *"hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu) dan hendaklah ia bertakqa kepada Allah tuhannya dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akal nya atau lemah (keberadaanya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang saksi dari orang-orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila*

mereka dipanggil dan janglah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulir menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu".

- 3) Perintah memenuhi akad, hal ini terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1: *"hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu."*
- 4) Dan masih banyak lagi ayat-ayat Al-Qur'an yang berdimensi ekonomi islam.

b. As-Sunnah

As-Sunnah adalah sumber kedua dalam perundang-undangan Islam. di dalamnya terdapat khazanah aturan perekonomian islam. di antaranya :

- 1) Hadis yang memerintahkan untuk menjaga dan melindungi harta, baik milik pribadi atau umum serta tidak boleh mengambil yang bukan miliknya. Rasulullah Saw., bersabda : *"sesungguhnya (menumpahkan harta kalian, (mengambil) harta kalian, (mengganggu) kehormatan kalian haram*

hukumnya pada hari ini, bulan ini, di negeri ini".

(HR. Bukhari)

- 2) Hadis yang menjelaskan jenis-jenis harta yang menjadi milik umum dan untuk kepentingan umum, tertera pada hadis: *"aku ikut berperang bersama rasulullah Saw., ada tiga hal yang aku dengar dari rasulullah : orang-orang muslim bersyarikat (sama-sama memiliki) tempat mengembala, air, dan api."* (HR. Abu Daud)
- 3) Hadis yang menerangkan larangan menipu *"barangsiapa yang menipu kami, maka tidak termasuk golongan kami."* (HR. Muslim)
- 4) Dan masih banyak lagi hadis-hadis yang berdimensi ekonomi.

c. Ijtihad

Di antara produk ijtihad yaitu :

- 1) Kitab-kitab fikih, baik bersifat umum, yaitu kitab-kitab fikih yang di dalamnya terdapat bab tentang muamalah, maupun kitab-kitab fikih khusus tentang ekonomi islam.
- 2) Fatwa tentang ekonomi islam, seperti fatwa dewan syariah nasional (DSN-MUI).
- 3) Putusan Pengadilan Agama tentang perkara ekonomi islam.
- 4) Taqnin (penyusunan undang-undang) tentang ekonomi islam, seperti UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah dan UU no. 19 Tahun 2009 tentang SBSN (Surat berharga syariah negara).
- 5) Peraturan, seperti peraturan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) PBI (Peraturan Bank Indonesia), permen

- (peraturan menteri) keuangan tentang ekonomi islam.
- 6) PERMA (Peraturan Mahkamah Agung) seperti Perma No. 8 tahun 2008 tentang KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah).
 - 7) Dan lain-lain.

3. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Adapun prinsip dasar hukum ekonomi syariah dapat diuraikan dalam penjelasan sebagai berikut :³⁰

a. Prinsip Ketuhanan (*ilahiyyah*)

Sebagaimana telah diketahui bahwa sumber hukum ekonomi syariah salah satunya adalah bersumber dari wahyu maka dalam setiap aktivitas hukum ekonomi harus berdasarkan pada nilai-nilai ketuhanan. Segala kegiatan ekonomi yang meliputi permodalan proses produksi konsumsi, distribusi, pemasaran dan transaksi bisnis harus terkait dengan ketentuan dan nilai-nilai ketuhanan serta selaras dengan tujuan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT dengan demikian prinsip ini mencerminkan bahwa hukum ekonomi syariah adalah aturan hukum yang mengintegrasikan nilai-nilai ketuhanan dalam seluruh aktivitas ekonomi manusia.

b. Prinsip Keadilan (*al-adalah*)

Nilai keadilan merupakan konsep universal yang sevara khusus berarti menempatkan sesuatu pada posisi dan porsinya. Dalam hukum ekonomi syariah prinsip keadilan dipahami dalam konteks pelaksanaan hak dan kewajiban sebagai akibat transaksi berbagai aktivitas

³⁰ Jaih Mubaro, *Ekonomi Syariah bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata I ...*, 31-33.

ekonomi secara adil dan proporsional sesuai dengan asas kesetaraan.

- c. Prinsip Amanah (*al-amanah*)
Prinsip amanah dalam hukum ekonomi syariah berarti seluruh aktivitas ekonomi syariah harus dilaksanakan atas dasar saling percaya, jujur dan bertanggung jawab.
- d. Prinsip Maslahat
Maslahat yaitu berbagai aktivitas ekonomi mesti dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat dan tidak berdampak kerusakan (*mudharat*) bagi masyarakat.
- e. Prinsip Kebebasan (*al-hurriyah*)
Kebebasan dalam bertransaksi merupakan prinsip dasar dalam bermuamalah. Pihak-pihak yang melakukan akad (transaksi bisnis) memiliki kebebasan penuh untuk membuat perjanjian (*making freedom contract*), baik dari segi objek perjanjian, maupun penentuan persyaratan-persyaratan lain yang saling menguntungkan kedua pihak hingga klausul penetapan cara penyelesaian sengketa.
- f. Prinsip Kebolehan Bertransaksi (*Al-Ibadah*)
Prinsip kebolehan dalam bermuamalah ini merupakan suatu aspek penting dalam pengembangan hukum ekonomi syariah. Sebagaimana diketahui bahwa transaksi ekonomi syariah terus mengalami perkembangan dengan seiringnya zaman, maka prinsip ini memberikan ruang untuk berinovasi dalam melahirkan akad-akad ekonomi syariah.
- g. Prinsip Kemudahan (*Al-Taisir*)
Prinsip kemudahan berarti setiap transaksi dalam hukum ekonomi syariah harus dilakukan dengan saling memberikan kemudahan masing-masing pihak yang

bertransaksi untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak bisnis.

4. Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hukum Ekonomi Syariah (fiqih muamalah), terdapat beberapa asas yang terdiri dari :³¹

a. *Asas Mu'awanah*

Asas Mu'awanah mewajibkan seluruh muslim untuk tolong menolong dan membuat kemitraan dengan melakukan muamalah, yang dimaksud dengan kemitraan adalah suatu strategi bisnis yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dalam jangka waktu tertentu untuk meraih keuntungan bersama dengan prinsip saling membutuhkan dan saling membesarkan.

b. *Asas Musyarakah*

Asas Musyarakah menghendaki bahwa setiap bentuk muamalah kerjasama antar pihak yang saling menguntungkan bukan saja bagi pihak yang terlibat melainkan bagi keseluruhan masyarakat, oleh karena itu ada harta yang dalam muamalat diperlakukan sebagai milik bersama dan sama sekali tidak dibenarkan dimiliki perorangan.

c. *Asas Manfaah (tabadulul manafi)*

Asas manfaah berarti bahwa segala bentuk kegiatan muamalat harus memberikan keuntungan dan manfaat bagi pihak yang terlibat, asas ini merupakan kelanjutan dari prinsip *atta'awun* (tolong menolong/gotong-royong) atau *mu'awanah* (saling percaya) sehingga asas ini bertujuan menciptakan kerjasama antar individu atau

³¹ Muhamad Kholid, "*Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*". Jurnal UIN Sunan Gunung Djati Bandung Vol. 20/No. 2/Desember (2018).

pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi keperluannya masing-masing dalam rangka kesejahteraan bersama.

d. *Asas Antarodhin*

Asas antarodhin atau suka sama suka menyatakan bahwa setiap bentuk muamalat antar individu atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing, kerelaan disini dapat berarti kerelaan melakukan suatu bentuk muamalat, maupun kerelaan dalam arti kerelaan dalam menerima dan atau menyerahkan harta yang dijadikan obyek perikatan dan bentuk muamalat lainnya.

e. *Asas Adamul Gharar*

Asas adamul gharar berarti bahwa pada setiap bentuk muamalat tidak boleh ada *gharar* atau tipu daya atau sesuatu yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya sehingga mengakibatkan hilangnya unsur kerelaan salah satu pihak dalam melakukan suatu transaksi.

f. *Al Musawah*

Asas ini memiliki makna kesetaraan atau kesamaan artinya bahwa setiap pihak pelaku muamalah berkedudukan sama.

g. *Ash Shiddiq*

Asas ini memerintahkan manusia untuk menjunjung kejujuran dan kebenaran, jika dalam bermuamalah kejujuran dan kebenaran tidak dikedepankan, maka akan berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian.

h. *Asas Hak Milik*

Asas ini berarti bahwa islam mewajibkan kepada umatnya untuk selalu berusaha. Dengan kepemilikan harta maka seorang muslim bisa membantu saudaranya

yang lain dan memberikan hak orang lain yang ada pada hartanya sehingga dengan hartanya seorang muslim bisa mendapatkan kebahagiaan diakhirat kelak.

i. Asas Pemerataan

Asas pemerataan adalah penerapan prinsip keadilan dalam bidang muamalah yang bertujuan agar harta tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang saja, tetapi harus didistribusikan secara merata di antara masyarakat, baik kaya maupun miskin dengan dasar tujuan ini maka dibuatlah hukum zakat, shadaqah, infaq

j. Asas al-bir wa al-taqwa

Al bir artinya kebajikan dan berimbang atau proposional maksudnya keadilan atau perilaku yang baik. Sedangkan *al-taqwa* berarti takut, hati-hati, jalan lurus, dan meninggalkan yang tidak berguna, melindungi dan menjaga diri dari murka Allah Swt.