

**PENGALIHAN HAK PAKAI ATAS TANAH PT. KAI DITINJAU
MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NO. 5 TAHUN 1960
(Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

YAYANG SETIANI

Mahasiswi Fakultas Syariah Dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM : 121310025

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2018 M / 1439 H**

**PENGALIHAN HAK PAKAI TANAH MILIK PT. KAI DITINJAU
MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NO. 5 TAHUN 1960
(Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

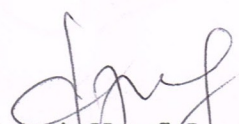
Oleh:

Yayang Setiani

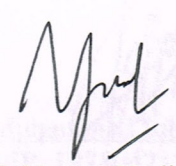
Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 121310025

Disetujui untuk diuji/dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I


Dr. Agustin Hanafi, Lc., MA
NIP: 197708022006041002

Pembimbing II


Dr. H. M. Yusran Hadi, Lc., MA
NIP: 197802192003121004

PENGALIHAN HAK PAKAI TANAH MILIK PT. KAI DITINJAU
MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NO. 5 TAHUN 1960
(Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus
Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

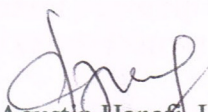
Pada Hari/Tanggal:

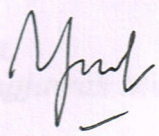
Senin, 22 Januari 2018 M
5 Jumadil Awal 1439 H

di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

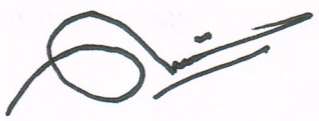
Sekretaris,

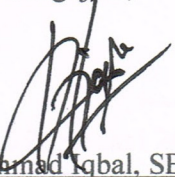

Dr. Agustin Hanafi, Lc., MA
Nip. 197708022006041002


Dr. H. M. Yusran Hadi, Lc., MA
Nip. 197802192003121004

Penguji I,

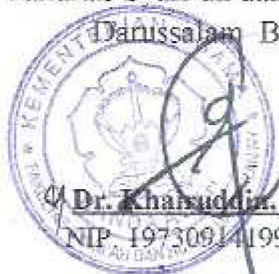
Penguji II,


Dr. Mursyid, S.Ag., M.Hi
NIP. 197702172005011007


Muhammad Iqbal, SE., MM
NIP. 197804212014111001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh


Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197309141997031001

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Yayang Setiani
NIM : 121310025
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 17 Januari 2018

Yang Menyatakan



(Yayang Setiani)

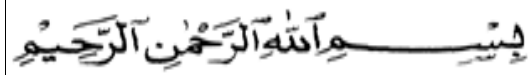
ABSTRAK

Nama : Yayang Setiani
Nim : 121310025
Fakultas/Prodi : Syariah Dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (studi kasus di Kecamatan Padang Tiji)
Sidang Munaqasyah : 22 Januari 2018/ 5 Jumadil Awwal 1439 H
Tebal Skripsi : 75 halaman
Pembimbing I : Dr. Agustin Hanafi, Lc. MA
Pembimbing II : Dr. M. Yusran Hadi, Lc. MA

Kata kunci: *Hak pakai, Hukum Islam, Undang-undang Pokok Agraria no.5 Tahun 1960*

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh pemerintah, dan dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin dari pemerintah atau pejabat yang berwenang. Namun kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh PT. KAI terhadap tanahnya yang berada di Kecamatan Padang Tiji mengakibatkan banyak masyarakat yang menyalahgunakan haknya dengan mengalihkan hak pakai kepada orang lain. Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pengalihan hak pakai tanah PT. KAI yang dilakukan oleh masyarakat tersebut, dan bagaimana tinjauan hukum Islam serta Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Penulisan skripsi ini menggunakan metode deskriptif analisis. Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa praktek pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Padang Tiji dilakukan dengan proses menyewakan kembali, dan tanpa mengikuti prosedur hukum dan perjanjian yang jelas. Penyebab hal ini terjadi karena kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh pihak PT. KAI cabang Aceh. Dari segi hukum Islam, bahwa pengalihan tersebut harus dengan adanya izin dari pemerintah, Imam Abu Hanifah dan Ulama Malikiyah berpendapat bahwa memanfaatkan tanah negara harus dengan izin atau rekomendasi imam atau wakilnya, jika imam tidak memberikan izin dan rekomendasi, berarti ia tidak meridhainya, sehingga pihak yang bersangkutan tidak bisa memiliki atau memanfaatkan tanah tersebut. Sedangkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 pengalihan hak pakai atas tanah negara bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Saran untuk masyarakat yaitu tidak mengalihkan hak pakai atas tanah milik PT. KAI, karena hal tersebut merupakan wewenang pemerintah dan pejabat yang berwenang, serta bagi pihak PT. KAI perlu ditingkatnya pengawasan yang lebih ketat dan memberikan sanksi yang tegas kepada masyarakat yang melanggarnya sebagaimana yang sudah tercantum dalam surat perjanjian, terhadap tanahnya yang berada di Kecamatan Padang Tiji.

KATA PENGANTAR



Dengan memanjatkan segala puji dan syukur kehadiran Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul “Peralihan Hak Pakai atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (*studi kasus di Kecamatan Padang Tiji*)” dengan baik dan benar. Salawat dan salam tak lupa kita persembahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad saw. Serta para sahabat, tabi’in dan para ulama yang senantiasa berjalan dalam risalah-Nya, yang telah membimbing umat manusia dari alam kebodohan ke alam pembaharuan yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Rasa hormat dan ucapan terimakasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada **Dr. Agustin Hanafi, Lc. MA** selaku pembimbing pertama dan **Dr. M. Yusran Hadi, Lc.MA** selaku pembimbing kedua, di mana kedua beliau dengan penuh ikhlas dan sungguh-sungguh telah memotivasi serta menyisihkan waktu serta pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam rangka penulisan karya ilmiah ini dari awal sampai dengan terselainya penulisan skripsi ini. Terimakasih penulis sampaikan kepada Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag, Ketua Prodi HES Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si, Penasehat Akademik Syuhada, S.Ag., M.Ag, Serta seluruh Staf pengajar dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan

masukan dan bantuan yang sangat berharga bagi penulis sehingga penulis dengan semangat menyelesaikan skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati penulis sampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada ayahhanda (Lukman). Ibunda (Siti Maryam) almh, dan adik saya (Muhammad Hazimsyah, Jeryal Kemal dan Laisya Aqilla Bilqis) tercinta yang menjadi sumber penyemangat dalam hidup penulis, yang tak henti-hentinya terus memberikan doa-doa terbaiknya untuk kesuksesan penulis serta yang telah memberikan dukungan moril maupun materil dari pertama masuk ke perguruan tinggi hingga selesai. Kemudian ucapan terimakasih saya kepada sahabat terbaik saya Maya Andriani, Nurfaizah, Nurul Chairi, Maisarah, Nasyiaturrehmi, Linda Rahayu dan Lain-lain yang selalu mendukung dan berusaha bersama-sama hingga terselesainya skripsi ini.

Di akhir tulisan ini, penulis sangat menyadari, bahwa penulisan skripsi ini masih sangat banyak kekurangannya. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca semua. Maka kepada Allah jualah kita berserah diri dan meminta pertolongan, seraya memohon taufiq dan hidayah-Nya untuk kita semua. Amin.

Banda Aceh, 17 Oktober 2017

Penulis,

Yayang Setiani

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َيْ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌َوْ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

حَوْلَ : *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َاْ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>Ā</i>
◌ِيْ	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>Ī</i>
◌ُيْ	<i>Dammah</i> dan waw	<i>Ū</i>

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/*
al-Madīnatul Munawwarah

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1:	Surat Keputusan Pembimbing Skripsi.....
Lampiran 2:	Surat Permohonan Kesiediaan Memberi Data.....
Lampiran 4:	Daftar Riwayat Hidup.....

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Penjelasan Istilah	6
1.5 Kajian Pustaka	8
1.6 Metode penelitian	11
1.7 Sistematika pembahasan	12
BAB II LANDASAN TEORITIS.....	14
2.1. Konsepsi Hak Pakai Atas Tanah	14
2.1.1 Pengertian Hak Pakai	14
2.1.2 Ciri-Ciri Hak Pakai Berdasarkan UUPA	18
2.1.3 Subjek Hukum yang dapat Memperoleh Hak Pakai atas Tanah	20
2.1.4 Kewajiban Pemegang Hak Pakai.....	21
2.2. Pengalihan Hak Pakai dalam UUPA No.5 Tahun 1960	23
2.3. Pengalihan Hak Pakai dalam Hukum Islam	33
BAB III PENGALIHAN HAK PAKAI TANAH MILIK PT. KAI DI KECAMATAN PADANG TIJI DITINJAU MENURUT HUKUM ISLAM DAN UUPA NO.5 TAHUN 1960	47
3.1. Gambaran Singkat Kecamatan Padang Tiji di Daerah Peralihan Hak Pakai.....	47
3.2. Praktek Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji	54
3.3 Pengawasan pemerintah terhadap Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji.....	56
3.4 Tinjauan Hukum Islam dan UUPA No. 5 Tahun 1960 terhadap Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT. KAI	61
BAB IV PENUTUP	71
A.Kesimpulan	71
B.Saran-saran.....	72

DAFTAR KEPUSTAKAAN	74
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kepemilikan tanah telah dikenal oleh manusia sejak dahulu kala dan ada di dalam Al-Qur'an maupun Sunnah Nabi Muhammad Saw. Dalam Al-Qur'an dikatakan mengenai kepemilikan mutlak, segala sesuatu di langit dan di bumi adalah milik Allah, tetapi manusia diberikan hak untuk memiliki tanah sebagai kepercayaan dari khalifah Allah. Tanah diperlukan oleh manusia baik sebagai tempat tinggal maupun untuk mencari nafkah dengan cara menggarapnya. Dengan tujuan itulah Al-Qur'an memberikan hak pemilikan tanah kepada individu.¹ Untuk tujuan tempat tinggal sebagaimana yang tercantum dalam Al-Quran, Allah SWT berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّىٰ تَسْتَأْذِنُوا وَتُسَلِّمُوا
عَلَىٰ أَهْلِهَا ۚ ذَٰلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿٢٧﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memasuki rumah yang bukan rumahmu sebelum meminta izin dan memberi salam kepada penghuninya...”. (QS. An-Nur :27)

Di dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Sedangkan dalam ayat (2) disebutkan seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang

¹Muhammad Sharif Chaundhry, *Sistem Ekonomi Islam : Prinsip Dasar* (Jakarta : Kencana, 2014) hlm. 163.

Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.²

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, bahwa tempat tinggal adalah suatu hal yang penting di dalam Islam, yang mana salah satu cara untuk mendapatkan tempat tinggal tersebut dengan bermuamalah. Dalam kehidupan sehari-hari seringkali kita mendengar istilah muamalah meski pada hakikatnya kita sebenarnya sering melakukannya atau bahkan menjadikan muamalah sebagai sarana untuk mencari rezeki, muamalah sendiri berarti suatu aktivitas yang dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing. Kata "muamalah" yang digabungkan dengan kata Fiqh berarti Fiqh Muamalah yaitu hukum-hukum syarak yang bersifat praktis (amaliah) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi diantaranya sewa-menyewa (*ijarah*).³

Secara umum *ijarah* dibagi kepada dua macam bentuk yaitu *ijarah* yang mengarah kepada pengambilan imbalan dari benda-benda material seperti rumah, kendaraan, dan lainnya. Kemudian *ijarah* yang mengarah kepada upah mengupah (*al-ijarah*).⁴

Seiring berjalannya waktu dan bertambahnya ilmu pengetahuan manusia sewa-menyewa terus mengalami perkembangan namun meski dalam bermuamalah kita dapat mengembangkannya seluas mungkin tetap terdapat

²C.S.T Cansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2002) hlm. 320.

³Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2013) hlm. 2.

⁴Ridwan Nurdin, *fiqh Muamalah (Sejarah Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh : Penerbit Pena, 2010) hlm. 89.

aturan-aturan dasar yang mengikat demi tercapainya keadilan dan kemakmuran seluruh masyarakat. Salah satu perkembangan yang terjadi pada kalangan masyarakat saat ini adalah suatu perjanjian sewa-menyewa sebagaimana kasus yang terjadi di kecamatan Padang Tiji di daerah bekas rel kereta api yang pernah beroperasi pada akhir tahun 1980-an dimana di daerah tersebut terdapat beberapa rumah dan tanah peninggalan PT. KAI yaitu perusahaan milik negara yang bergerak dibidang transportasi. Kini tanah tersebut ditempati oleh penduduk sekitar, penempatan rumah dan tanah milik perusahaan kereta api tersebut sebelumnya melalui izin kepala desa atau Geusiyik gampong, pada tahun 2015 PT. KAI mulai mendata warga yang tinggal di tanah tersebut dengan cara melakukan suatu kontrak sewa menyewa dengan warga. Sewa tanah antara PT. KAI dengan warga dikenakan biaya Rp.3000/m selama setahun untuk setiap bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan Rp.5000/m untuk jenis bangunan yang berfungsi sebagai toko atau tempat melakukan usaha. Namun untuk saat ini tidak semua bangunan sudah terdaftar resmi oleh PT. KAI karena sebagian warga setempat masih ada yang belum mempunyai surat kontrak sewa menyewa, tetapi disisi lain ada pula warga yang kemudian menyalah gunakan hak sewanya tersebut dengan mengalihkan objek sewaan kepada pihak ketiga tanpa adanya izin dari PT. KAI.

Sedangkan dalam syarat berlaku (*Syarth an-Nafaadz*) yaitu syarat berlakunya akad *ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Akad *ijarah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak

adanya kepemilikan atau hak kuasa. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlaku dalam jual beli.⁵

Mengingat rumah dan tanah tersebut bukan hak miliknya dan merupakan milik PT. KAI namun kemudian ada sebagian warga yang tidak menggunakan haknya dan lantas kembali menyewakannya kepada pihak ketiga tanpa adanya surat izin tertulis dari pemilik atau PT. KAI sebagaimana perusahaan kereta api Indonesia ini adalah perusahaan yang berdiri di bawah negara. Semestinya penjualan, pengalihan hak pakai ataupun sewa menyewa terhadap milik perusahaan negara tersebut dilakukan oleh perusahaan negara sendiri.

Namun ada beberapa pendapat ulama mengenai hal ini, Imam Malik membolehkan hukumnya menyewa rumah dari orang yang menyewanya. Akan tetapi menurut Abu Hanifah hal tersebut tidak boleh alasannya, karena laba dan kelebihan harga yang didapat dari kedua akad sewa tersebut termasuk memakan harta yang tidak benar dan termasuk mendapat keuntungan tanpa adanya tanggungan⁶. Sebab tanggungan tersebut di tangan pemiliknya yaitu PT. KAI, dalam perjanjian antara PT. KAI dengan warga setempat yang terdapat pada pasal 4 tentang larangan dari penyewa adalah salah satunya mengalihkan perjanjian dan atau objek sewa baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa seijin KAI, kemudian juga dilarang mengulang sewakan objek sewa sepenuhnya kepada pihak lain atau melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya perjanjian dan atau objek sewa tanpa seijin KAI.

⁵Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, (Jakarta : Gema Insani, 2011). 389.

⁶Ibnu Rusyd, *Syarah Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid (terj Syaikh Muhammad Wa'iz dan DR.Mahmud Khadrah)* (Jakarta : Akbar Media Eka Sarana, 2013) hlm. 397.

Berdasarkan permasalahan diatas maka penulis ingin meneliti lebih dalam mengenai “Pengalihan Hak Pakai Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) No. 5 Tahun 1960 (studi kasus di Kecamatan Padang Tiji).

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang sudah dijelaskan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana praktek pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji?
2. Bagaimana pengawasan pemerintah terhadap pengalihan hak pakai tanah PT. KAI?
3. Bagaimana tinjauan UUPA No.5 Tahun 1960 dan Hukum Islam terhadap pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian mempunyai maksud dan tujuan tertentu, demikian juga dengan penelitian ini. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menelaah lebih lanjut bagaimana praktek pengalihan hak pakai atas tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji
2. Untuk mengetahui bagaimana pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 dan hukum islam tentang pengalihan hak pakai di atas tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji

1.4 Penjelasan Istilah

Sebelum penjelasan lebih lanjut mengenai pembahasan skripsi ini terlebih dahulu perlu kiranya dijelaskan beberapa pengertian istilah yang dipergunakan dalam skripsi ini agar dapat mengerti dan tidak salah dalam pemahaman. Adapun judul skripsi ini terdiri dari rangkaian kata-kata sebagai berikut :

1.4.1 Pengalihan

Pengalihan adalah proses, perbuatan, cara mengalihkan, pemindahan, pergantian, penukaran, dan pengubahan.⁷Jadi pengalihan adalah suatu perbuatan untuk memindahkan hak pakai tanah milik PT. KAI kepada pihak lain.

1.4.2 Hak pakai

Hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang pokok Agraria, yang dimaksud hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikannya atau dalam putusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁸

1.4.3 PT. KAI

PT. KAI adalah singkatan dari PT. Kereta Api Indonesia (persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang menyelenggarakan jasa

⁷Desy Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*,(Surabaya: Amelia, 2003), hlm. 30.

⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria, dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2006), hlm. 114-115.

angkutan kereta api. Layanan PT. KAI meliputi angkutan penumpang dan barang.⁹

1.4.4 Hukum Islam

Hukum adalah suatu istilah dalam ushul fiqh yang berarti perintah Allah SWT dan rasulnya baik perintah untuk mengerjakan suatu pekerjaan maupun perintah untuk meninggalkan suatu larangan atau menerangkan kebolehanhanya.

Islam adalah agama yang dibawa oleh para utusan Allah dan disempurnakan pada masa Rasulullah SAW. Yang memiliki sumber pokok Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW, sebagai petunjuk kepada umat manusia sepanjang masa.¹⁰

Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam.¹¹

1.4.5 Undang-Undang Pokok Agraria

Istilah Agraria berasal dari kata *Akker* (Belanda), *Agros* (Yunani) yang berarti tanah pertanian, *Agger* (Latin) yang berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* (Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian.¹² Undang-Undang

⁹ [Wikipedia. org](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia), Kereta Api Indonesia, Diakses pada tanggal 14 November 2016 dari situs: [Http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia).

¹⁰ Rachmat Syafe'i, *Al-Hadis Aqidah, Akhlak, Sosial, dan Hukum*, (Bandung : Pustaka Setia, 2000) hlm. 18.

¹¹ Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006) hlm. 42.

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2012) hlm. 1.

Pokok Agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum dalam bentuk Undang-Undang dan peraturan-peraturan tertulis lainnya yang dibuat oleh negara.

1.5 Kajian Pustaka

Sepengetahuan peneliti terdapat beberapa penelitian tentang peralihan hak pakai atas tanah milik PT. KAI antara lain yaitu skripsi yang ditulis oleh Cut Rahmi Kurniati Jurusan Perdata dan Pidana Islam, Lulus tahun 1999 dengan judul *“Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam”*.¹³ Di dalam skripsi tersebut dibahas tentang bagaimana penguasaan hak milik yang terdapat dalam UUPA No.5 Tahun 1960 dengan penguasaan hak milik di dalam hukum Islam. Dan dijelaskan pengaturan kedua hukum tersebut tentang penguasaan atas tanah milik orang lain. Maka dapat diketahui sejauh mana tanah tersebut dapat dikuasai dan dalam batas-batas mana tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh orang lain.

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Abizal Rusli Jurusan Syariah Muamalah Wal-Iqtishad, lulus tahun 2013 dengan judul *“Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik Negara Di Daerah Aliran Sungai Krueng Aceh Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960”*¹⁴ Di dalamnya membahas tentang bagaimana praktek pengalihan hak pakai tanah milik negara di daerah aliran sungai Krueng Aceh yang dilakukan oleh masyarakat Krueng Aceh Barona Jaya Aceh Besar. Maka dapat diketahui bagaimana Islam

¹³Cut Rahmi Kurniati, *Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No.5 Tahun 1960 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*, (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry, Banda Aceh, 1999.

¹⁴Abizal Rusli *“Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik Negara Di Das Krueng Aceh Menurut Hukum Islam Dan UUPA No.5 Tahun 1960”*, (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry, Banda Aceh, 2013.

dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 mengatur tentang praktek pengalihan hak pakai tanah negara yang dilakukan masyarakat setempat tersebut dengan proses jual beli, dan tanpa mengikuti prosedur hukum yang jelas.

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Ainol Misbahni jurusan Syari'ah Perbandingan Mazhab, lulus tahun 2014 dengan judul "*Analisis Hukum Tentang Hak Milik atas Tanah Terlantar (Studi Perbandingan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Pendapat Mazhab Maliki)*"¹⁵. Di dalamnya membahas tentang perbandingan antara UUPA No. 5 Tahun 1960 dan Mazhab Maliki mengenai cara membuka dan memanfaatkan tanah yan terlantar karena terdapat perbedaan antara keduanya. Maka dapat diketahui konsep manakah yang lebih mashalah.

Dan penelitian yang ditulis oleh Ibrahim jurusan Hukum Ekonomi Syariah, lulus tahun 2015 dengan judul "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (studi terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie Aceh Besar)*".¹⁶ Di dalamnya membahas tentang keputusan hakim berdasarkan legalitas, rakyat dianggap salah karena menyerobot tanah pihak lain. Inilah yang terjadi dilapangan. Padahal secara umum telah dijelaskan dalam Undang-Undang pokok Agraria, bahwa kosekwensi dari penelantaran tanah adalah hapusnya hak kepemilikan atas tanah tersebut.

¹⁵ Ainol Misbahni, "Analisis Hukum Tentang Hak Milik atas Tanah Terlantar (Studi Perbandingan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Pendapat Mazhab Maliki)" (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry, Banda Aceh, 2014.

¹⁶ Ibrahim, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (Studi Terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie Aceh Besar)" (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2015.

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Ariyah jurusan Hukum Ekonomi Syariah, lulus tahun 2014 dengan judul *"Ganti Rugi Atas Hak Pakai Tanah Negara Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Terhadap Ganti Rugi Lahan Kampus Universitas Teuku Umar Meulaboh)"*.¹⁷ di dalam membahas bagaimana ganti rugi yang berikan kepada masyarakat yang mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan milik mereka, dan bagaimana penyelesaian sengketa lahan Kampus UTU oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sesuai dengan literatur yang telah ditemukan, maka peneliti menyimpulkan bahwa skripsi yang berjudul *"Pengalihan Hak Pakai Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (studi kasus di kecamatan Padang Tiji)"*. Belum pernah diteliti secara lebih spesifik dan ditulis dari sudut pandang penulis dengan latar belakang permasalahan yang berbeda sehingga dapat diteliti lebih lanjut dan dipertanggungjawabkan keasliannya.

1.6 Metode Penelitian

Dalam penyusunan suatu karya ilmiah atau skripsi, metode yang digunakan sangat erat hubungannya dengan masalah yang akan diteliti. Karena metode yang digunakan dapat mempengaruhi kualitas dan mutu dari suatu karya ilmiah atau skripsi.

1.6.1 Jenis Penelitian

¹⁷Ariyah, "Ganti Rugi Atas Hak Pakai Tanah Negara Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Terhadap Ganti Rugi Lahan Kampus Universitas Teuku Umar Meulaboh) " (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry, Banda Aceh, 2014.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis. Deskriptif analisis merupakan suatu metode yang bertujuan membuat gambaran yang sistematis dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang ingin diketahui, dengan maksud untuk memberi jalan penentu penelitian lebih lanjut ataupun sekadar mencari tahu peristiwa yang terjadi. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif yaitu dengan mengkaji Undang-Undang pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data yang diperlukan sebagai bahan dalam skripsi ini diperoleh dengan cara mengumpulkan data dari studi kepustakaan dan studi lapangan. Studi kepustakaan yaitu dengan membaca dan menelaah buku, artikel, Undang-Undang, dan artikel internet yang berkaitan dengan pendirian bangunan di atas tanah milik negara. studi lapangan yaitu dengan menetapkan populasi dan sampel dalam penelitian ini antara lain masyarakat yang berada di kecamatan Padang Tiji, Pidie. Dan sampel yaitu masyarakat yang melakukan praktek pengalihan hak pakai atas tanah milik PT. KAI.

1.6.3 Populasi dan Sampel

Penetapan populasi dan sampel sangat diperlukan. Populasi adalah keseluruhan objek yang menjadi objek penelitian, sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah pihak orang yang melakukan praktek pengalihan hak pakai atas tanah milik PT. KAI. dan yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat di kecamatan Padang Tiji Pidie.

1.6.4 Langkah-Langkah Analisis Data

Data yang telah terkumpul melalui dokumentasi, selanjutnya diolah dan dianalisis untuk dapat ditentukan data-data yang akurat dan faktual, kemudian data tersebut dideskripsikan serta ditafsirkan untuk diambil kesimpulan dan dianalisis. Data yang diperoleh melalui wawancara dipaparkan dan dianalisis secara langsung untuk memperkuat data dokumentasi dan selanjutnya dibuat laporan akhir yaitu penulisan yang dianalisis secara deskriptif analisis.

Mengenai teknik penulisan skripsi, penulis berpedoman pada buku pedoman penulis karya ilmiah yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh.

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan ini, maka dilakukan uraian yang akan dibagi menjadi empat bab yang saling berkaitan, dan masing-masing bab mempunyai sub bab yang terdiri sebagai berikut :

Bab pertama, pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah yang menjadi objek kajian dalam penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelesan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan

Bab kedua, membahas tentang konsepsi hak pakai atas tanah milik PT. KAI, pengalihan hak pakai dalam UU PA No. 5 Tahun 1960, dan mekanisme pengalihan hak pakai di atas tanah milik PT. KAI menurut hukum Islam.

Bab tiga menguraikan tentang praktek pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji, yaitu meliputi gambaran umum tentang lahan tanah di Kecamatan Padang Tiji. Mekanisme pengalihan hak pakai tanah

milik PT. KAI. Serta tinjauan hukum Islam serta Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 terhadap praktek pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji.

Bab empat merupakan bab penutup dari keseluruhan pembahasan skripsi ini yang berisi beberapa kesimpulan dan saran-saran penulis menyangkut permasalahan yang dibahas.

BAB DUA

PENGALIHAN HAK PAKAI

2.1 Konsep Hak Pakai atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak Pakai

Hak pakai dalam ketentuan umum mengenai hak pakai (HP) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan pasal 43 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah PP No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.¹

Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 yaitu hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, selama tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.² Kata “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan

¹Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah* (Jakarta : Kencana, 2007), hlm. 114.

²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas Tanah* (Jakarta : Kencana, 2005), hlm. 245.

untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya hasil pertanian, perikanan, perternakan, perkebunan.³

Berdasarkan pengertian dari Pasal 41 mengenai hak pakai dapat diketahui bahwa sebagaimana hak guna bangunan, pemberian hak pakai pun dapat bersumber dari :

1. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
2. Tanah yang telah dimiliki dengan Hak milik oleh orang perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak milik atas tanah tersebut, dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.⁴

Hak pakai atas tanah juga merupakan hak atas tanah yang bersifat primer. Hak pakai atas tanah memiliki cara-cara tersendiri yang tidak akan dijumpai pada hak-hak atas tanah lainnya.⁵ Hak pakai menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal (41) ayat 1 adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

³Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 115.

⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 146.

⁵ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 59.

memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.⁶

Jadi hak pakai adalah hak untuk menggunakan/memungut hasil dari suatu lahan, baik yang dikuasai langsung oleh negara maupun milik orang lain. Dan dalam pemanfaatan tanah haruslah sesuai dengan sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan.

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan asal tanah adalah sebagai berikut:

1. Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan perlimpahan kewenangan. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁷

Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak pakai, sedangkan pasal 10-nya memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian hak pakai. Prosedur penerbitan pemberian

⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 245.

⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 120.

hak pakai diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999

2. Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, sedangkan prosedur penerbitan keputusan pemberian hak pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

3. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permanen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁸

⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 116.

2.1.2 Ciri-Ciri Hak Pakai Berdasarkan UUPA

Adapun ciri-ciri hak pakai berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 adalah :

- a. Hak pakai tujuan utama penggunaannya bersifat sementara, oleh karena itu umumnya hak pakai diberikan dengan jangka waktu sepuluh tahun dan seringkali diberikan sementara sambil menunggu keputusan mengenai permohonan untuk menguasai tanahnya dengan hak milik, hak bangunan, dan hak guna usaha.
- b. Dengan didaftarkan hak pakai yang diberikan oleh pemerintah (peraturan pemerintah menteri Agraria No. 1 Tahun 1996) maka hak tersebut menjadi mudah dipertahankan terhadap gangguan lain.
- c. Hak pakai dapat diberikan dengan ketentuan bahwa jika tanah tersebut yang punyanya meninggal dunia hak tersebut tidak jatuh kepada ahli warisnya, akan tetapi batal dengan sendirinya.
- d. Hak pakai tidak dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Hak pakai dapat dialihkan kepada pihak lain, tetapi jika mengenai tanah negara diperlukan izin pejabat yang berwenang. Jika mengenai tanah milik, hak pakai itu hanya dapat dialihkan jika hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.
- f. Hak pakai dapat dilepaskan oleh yang punya tanah tanpa adanya izin pejabat yang berwenang.

Setiap tanah yang dikuasai haruslah diketahui jangka ataupun waktu batas berakhirnya penggunaan atau pemakainya. Begitu juga dengan sistem pemakaian tanah dengan status hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah jika dilihat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 adalah hak pakai diberikan selama jangka waktu tertentu atau selamanya. Hak pakai dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dan dengan cuma-cuma, pembayaran dan pemberian jasa.⁹

Sebagaimana biasanya dalam praktek, pemerintah memberikan hak pakai jangka waktu sepuluh tahun, pengecualian mengenai hak itu ialah misalnya diadakan pada pemberian hak pakai pada perusahaan modal asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia berdasarkan ketentuan Undang-Undang penanaman modal asing. Hak pakai dapat juga diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu misalnya untuk keperluan peribadatan atau untuk gedung kedutaan asing.

Hak pakai dapat diberikan oleh pemerintah, tetapi juga diberikan oleh pemilik tanah itu sendiri, mengenai luasnya yang dikuasai oleh hak pakai atas tanah tidak ada ketentuannya dalam Undang-Undang Pokok agraria No. 5 Tahun 1960. Namun menurut Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1959 menetapkan batas luas maksimal sepuluh hektar kecuali jika ada izin dari menteri untuk pemberian yang lebih besar dari itu. Tanah yang dapat diberikan hak pakai sesuai Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 41 ayat antara lain tanah negara, tanah hak pengelolaan serta tanah hak milik.

⁹Cut Rahmi Kurniati, "Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No.5 Tahun 1960 Ditinjau Dari Segi Hukum Islam" (Skripsi yang tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri, Banda Aceh, 1999.

2.1.3 Subjek Hukum yang Dapat Memperoleh Hak Pakai Atas Tanah

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia..

Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 lebih memerinci yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu :

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, lembaga perintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Subjek hukum hak pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam PP No. 41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakainya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika ini tidak dilakukan, maka hak pakai tersebut dapat dihapuskan karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang berkaitan dengan hak pakai tetap diperhatikan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).¹⁰

Hak Pakai dapat diberikan :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.
- c. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

2.1.4 Kewajiban Pemegang Hak Pakai

Pemegang hak pakai berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan, atau dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, perjanjian

¹⁰Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif..*, hlm. 199.

penggunaan tanah hak pengelolaan, atau perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemilik tanah sesudah hak pakai tersebut hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan/kota setempat.
- f. Memberikan jalan keluar, jalan air, atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak pakai.¹¹

Dalam perkembangannya mengenai pelaksanaan fungsi sosial atas tanah sebagaimana yang diatur Pasal 6 UUPA, pemerintah merasa perlu untuk mengatur dengan jelas mengenai hal itu. Sebab dalam kenyataannya, sering kali pemegang hak, apakah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tidak mau memberikan kepada orang yang berada di belakang tanah tersebut membangun jalan keluar, karena merasa bahwa tanah yang dikuasai atau dimiliki itu mutlak tidak boleh diganggu gugat. Alasan inilah sehingga perlu diatur mengenai hal tersebut, sebagaimana ketentuan Pasal 51 PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut : *jika tanah hak pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air,*

¹¹Richard Eddy, *Aspek Legal Properti-Teori,Contoh,dan Aplikasi*, (Yogyakarta :C.V Andi Offset, 2010), hlm. 14.

*pemegang hak pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.*¹²

Persyaratan untuk dapat diberikannya hak atas tanah yang diperpanjang di muka sekaligus tersebut adalah :

- a. Penanaman modal yang dilakukan dalam jangka waktu panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang berdaya asing.
- b. Penanaman modal dengan tingkat resiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan kegiatan penanaman modal yang dilakukan.
- c. Penanaman modal yang tidak memerlukan areal yang luas.
- d. Penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara.
- e. Penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.¹³

2.2 Pengalihan Hak Pakai Dalam UUPA No. 5 Tahun 1960

Aset publik dibagi menjadi dua jenis yaitu aset publik yang dimiliki negara dalam posisinya sebagai *legal personality*. Pemerintah boleh mendayagunakan untuk kepentingan umum, dengan syarat pendayagunaan harta tersebut sesuai dengan hukum-hukum *syara'*, contoh dari aset ini adalah zakat, harta rampasan perang dan pajak. Selanjutnya aset publik yang dimiliki secara khusus oleh segolongan anggota masyarakat atau organisasi, pemanfaatan ini dilakukan sesuai kebutuhan. Pengelolaan aset jenis ini ditangani oleh pemerintah

¹²Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 122.

¹³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 88.

atau sejumlah orang ditunjuk di bawah pengawasan negara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, contoh dari aset ini adalah sumber daya alam, tanah wakaf, serta tanah negara.¹⁴

Harta milik negara didefinisikan sebagai harta hak seluruh umat yang pengelolaannya menjadi wewenang kepala negara, di mana dia bisa memberikan sesuatu kepada sebagian umat, sesuai dengan kebijakannya. Makna pengelolaan oleh kepala negara ini adalah adanya kekuasaan yang dimiliki kepala negara untuk mengelolanya. Hak milik negara semisal harta seperti *fai'*, *kharaj*, *jizyah*, harta orang murtad, harta yang tidak memiliki ahli waris dan tanah hak negara. meskipun harta milik umum dan milik negara pengelolaannya dilakukan oleh negara, namun ada perbedaan antara kedua bentuk hak milik tersebut. Harta yang termasuk milik umum pada dasarnya tidak boleh diberikan negara kepada siapapun, meskipun negara dapat membolehkan kepada orang-orang untuk mengambil dan memanfaatkannya. Namun hak tersebut perlu pengawasan yang sangat ketat yang harus dilakukan oleh pemerintah. Berbeda dengan hak milik negara di mana negara berhak untuk memberikan harta tersebut kepada siapa pun yang dikehendakinya oleh negara sesuai dengan kebijakan negara.¹⁵

Pengelolaan harta milik negara dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Penjualan dan penyewaan, yang mempunyai tujuan untuk kemaslahatan, atau untuk diwakafkan, maka negara boleh menjualnya atau menyewakannya kepada masyarakat sesuai dengan pandangannya untuk memperoleh kemaslahatan.

¹⁴Husain Husain Syahatah, *Perlindungan Aset Publik Dalam Perspektif Hukum Islam*, (Jakarta : Amzah, 2006), hlm. 6.

¹⁵M. Sholahuddin, *Asas-asas Ekonomi Islam..*, hlm. 114.

2. Pengelolaan tanah ladang yang di dalamnya terdapat pepohonan. Seluruh atau sebagian besarnya, tanah tersebut milik negara yang dikelola berdasarkan hasil produknya.
3. Pengelolaan atas tanah-tanah pertanian yang sangat luas, dengan menyewa para petani dan pekerja kasar untuk mengelola tanah tersebut.
4. Menghidupkan tanah endapan sungai, rawa-rawa, hutan belukar, tambak, tanah yang menahan air, tanah yang beragam, dengan cara mengelolanya sampai tanah tersebut layak untuk menjadi tanah pertanian dan dapat ditanami pepohonan.
5. Pembagian tanah. Khalifah membagi-bagikan kepada masyarakat tanah yang dimiliki oleh negara, sesuai dengan pandangannya bahwa hal itu mendatangkan maslahat bagi Islam dan kaum muslimin. Ia berhak membagi-bagikannya pada orang yang berjasa kepada Islam, atau yang memiliki keutamaan atau dapat juga membagikan kepada para petani yang membutuhkan tanah sebagai mata pencahariannya. Pembagian itu dimaksudkan untuk memakmurkan bumi, dan mengurangi tanah yang terlantar.¹⁶
6. Izin menghidupkan tanah mati dan mendorong seseorang untuk menanaminya. Khalifah mengizinkan masyarakat menghidupkan tanah mati dan mengajak mereka untuk menghidupkan tanah-tanah yang mati, baik tanah yang *'usyur* atau tanah *kharaj*, baik dahulunya memang terlantar

¹⁶*Ibid.*, hlm. 114.

maupun pernah dikelola dan subur, lalu ditinggalkan terlantar sehingga menjadi tanah mati.

Berdasarkan ketentuan Pasal 26 dan Pasal 23 UUPA/V.5/60, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai dapat dialihkan, yaitu melalui cara-cara sebagai berikut :

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.¹⁷

Hak pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak pakai tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak

¹⁷Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 266.

milik yang bersangkutan. Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Peralihan hak pakai wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat hak pakai yang baru.

Peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang, peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan, dan peralihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan. Tukar menukar hak atas tanah.

2.2.1 Tukar Menukar Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat juga berpindah karena tanah kepunyaan seseorang ditukar dengan tanah kepunyaan sendiri. Sebagaimana halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai suatu perjanjian dimana seseorang pemilik tanah berjanji akan menyerahkannya kepada pihak lain, tetapi merupakan perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya. Sebab itu tidak diatur dalam hukum perjanjian, tetapi dalam hukum tanah. Bentuk akta tukar-menukar ditetapkan juga dalam SKMDN No. 104/DJA/1977.

2.2.2 Hibah Hak Atas Tanah

Menurut R. Subekti perkataan ‘penghibahan’ (pemberian) dalam Pasal 1666 KUHPdata selanjutnya dipakai dalam arti yang sempit, karena hanya

perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebut dengan penghibahan, misalnya dengan syarat dengan cuma-cuma yaitu, tidak memakai pembayaran, disini orang lazim mengatakan adanya suatu '*formele schenking*' yaitu suatu penghibahan formil.

Apabila ditelusuri secara lebih mendalam, istilah hibah itu berkonsentrasi memberikan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan dan jasa. Menghibahkan tidak sama artinya dengan menjual atau menyewakan. Oleh sebab itu, istilah balas jasa dan ganti rugi tidak berlaku dalam transaksi hibah. Pasal 1667 KUHPdata menyebutkan penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada.

Berdasarkan keterangan di atas, tampak bahwa objek dari hibah haruslah benda yang ada dan merupakan milik si penghibah. Pasal 499 KUHPdata menyebutkan sebagai berikut: "menurut paham Undang-Undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik". Dengan demikian menurut Pasal 499 KUHPdata tersebut, di samping hak maka barang yang dapat dikuasai oleh hak milik adalah merupakan kebendaan, menurut paham Undang-Undang.

Mariam Darul Badruzaman, menyatakan bahwa "pada umumnya yang diartikan dengan benda (benda berwujud, bagian kekayaan) ialah sesuatu yang dapat dikuasai oleh manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 449

KUHPerdata).¹⁸ Seperti halnya jual-beli dan tukar-menukar, maka hibah tanah pun bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya, melainkan adalah perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Bedanya dengan sewa-menyewa, dalam hal hibah, pemilik tidak menerima imbalan apapun sebagai ganti rugi dari tanah yang dihibahkan itu. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah diatur dalam hukum tanah dan menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 harus dibuktikan oleh dan dihadapan PPAT. Yang termasuk hibah adalah pemberian tanah yang lazim dilakukan kepada anak-anak sewaktu pemiliknya masih hidup.

2.2.3 Pengalihan Hak Pakai atas Tanah kepada Pihak Ketiga

Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penerapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak. Pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di tanah hak pengelolaan. Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan.¹⁹

Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan hak pakai adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

¹⁸Indra Rahmatullah, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*, (Yogyakarta : Deepublish, 2015), hlm. 30.

¹⁹Urip santoso, *Pendaftaran dan Peradilan Hak Atas Tanah..*, hlm. 218.

- c. Instansi pemerintah
- d. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Permohon pemberian hak pakai diajukan secara tertulis, permohonan hak pakai memuat :

1. Keterangan mengenai permohonan.
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri atau suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau pendiriannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat *kaveling*, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli oleh pemerintah, putusan pengadilan, akta pembuat akta tanah, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya
 - c. Jenis tanah
 - d. Rencana penggunaan tanah
 - e. Status tanah.

3. Lain-lainnya:

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.²⁰

Keputusan pemberian hak pakai atau keputusan penolakannya disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak. Setiap penerimaan hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai atas tanah negara harus memenuhi kewajiban, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu:

- a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku
- b. Memelihara tanda batas
- c. Menggunakan tanah secara optimal
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- e. Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi lingkungan hidup
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertifikat.²¹

Perolehan hak atas tanah adalah perubahan hak yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dan yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan pemindahan hak dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah, hibah tanah, tukar menukar tanah.

²⁰Urip santoso, *Pendaftaran dan Peradilan Hak Atas Tanah...*, hlm. 235-236.

²¹*Ibid.*, hlm. 242.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1966 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah menyebutkan bahwa hak pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak pakai terjadi karena antara lain jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan warisan. Peralihan hak pakai tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

Sebagaimana benda lain, hak atas tanah juga dapat dialihkan dari satu pihak ke pihak lain dengan cara-cara yang telah diatur oleh negara untuk jual beli, tukar menukar, hibah, atau wasiat, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai badan otoritas pertanahan. Terhadap penerapannya maka dasar hukum peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yaitu terdapat dalam pasal-pasal berikut antara lain:

1. Pasal 20 ayat 2: Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
2. Pasal 28 ayat 3: Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Pasal 35 ayat 3: hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan.
4. Pasal 43 ayat 1: sepanjang tanah atau lahan yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat berwenang.²²

²²Digilib.sunan-ampel.ac.id. Diakses tanggal 21 Agustus 2017 dari situs http://digilib.sunan-ampel.ac.id/files/disk1/158/jiptiain-syariahmua-7874-3-nur_bab-i.pdf.

Terjadinya hak pakai berdasarkan asal tanahnya adalah hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan BPN untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan dapat diperbaharui selama 25 tahun dengan syarat: tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak terpenuhi dan pemegang hak masih memenuhi syarat. Khusus hak pakai yang dipunyai Depertemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial, Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan Badan Internasional diberikan jangka waktu yang tidak terbatas selama tanah masih dipergunakan sebagaimana mestinya.

2.3 Pengalihan Hak Pakai Menurut Hukum Islam

Di dalam Islam tanah merupakan salah satu faktor produksi yang dapat didayagunakan untuk kepentingan pribadi maupun untuk kemaslahatan umum. Oleh karena itu, Islam juga mengatur tentang kepemilikan tanah.

Tanah tersebut baik kepemilikan pribadi maupun kepemilikan umum (negara). dalam hal tanah negara, pemerintah dalam hal ini berhak mengalihkan atau memberikan tanah negara untuk kelola oleh pemerintah atau diberikan kepada pihak lain atau masyarakat untuk dapat didayagunakan dan dimanfaatkan lebih baik. Dalam Islam, negara dapat ikut campur dalam urusan perekonomian yang dikelola pribadi, baik bersifat pengontrolan, pengaturan, maupun pengelolaan terhadap beberapa sektor ekonomi yang tidak mampu dikelola oleh pribadi, seperti perekonomian dan pengumpulan zakat dan lainnya. Dengan adanya intervensi negara, maka dapat diketahui manfaat dan kerugian yang

mungkin timbul dari usaha tersebut. Jika manfaat yang akan diperoleh lebih besar, maka negara tidak perlu melakukan intervensi dalam pengelolaannya, akan tetapi jika dalam pengelolaannya diyakini menimbulkan kerugian bagi masyarakat, maka negara perlu ikut andil untuk meminimalisir kerugian yang mungkin terjadi.²³

Dalam Islam, negara mempunyai hak intervensi dan andil yang cukup besar dalam mengatur segala sumber daya alam yang dimiliki sebagai aset untuk menghindari terjadinya kecurangan dan monopoli kekuasaan oleh satu pihak saja. Pendapat bahwa sumber daya alam milik umum harus dikelola oleh negara demi kemaslahatan masyarakat dikemukakan oleh An-Nabhani berdasarkan hadist yang diriwayatkan oleh Imam At-Tirmidzi dari Abyadh bin Hamal. Dalam hadits tersebut, Abyadh diceritakan telah meminta kepada Rasulullah untuk mengelola sebuah tambang garam. Rasul mengabulkan permintaan tersebut, kemudian sahabat berkata: dari Ibnu al-Mutawakkil bin‘Abdul-Maân, dari Abyadl bin Hammâl r.abahwasanya ia berkata:Rasulullah Saw. Bersabda

أَنَّهُ وَفَدَ إِلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَاسْتَقَطَّعَهُ الْمَلْحَ قَالَ ابْنُ الْمُتَوَكَّلِ الَّذِي بِمَأْرِبَ فَقَطَّعَهُ لَهُ فَلَمَّا أَنْ وَلَّى قَالَ رَجُلٌ مِنَ الْمَجْلِسِ أَتَدْرِي مَا قَطَّعْتَ لَهُ إِنَّمَا قَطَّعْتَ لَهُ الْمَاءَ الْعَدَّ قَالَ فَانْتَرَعَ مِنْهُ (رواه ابو داود, الترمذي, ابن ماجة, ابن حبان).²⁴

Artinya: “Sesungguhnya dia (Abyadl bin Hammâl) mendatangi Rasulullah saw, dan meminta beliau saw agar memberikan tambang garam kepadanya. Ibnu al-Mutawakkil berkata,”Yakni tambang garam yang ada di daerah Ma’rib.” Nabi saw pun memberikan tambang itu kepadanya. Ketika, Abyad bin Hamal ra telah pergi, ada seorang laki-laki yang ada

²³ Abdul Hadi Ali An-Najjar, *Islam dan Ekonomi..*, hlm. 60.

²⁴ Harahap Isnani dkk, *Hadis-hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2015) hlm. 36.

di majelis itu berkata, “Tahukan Anda, apa yang telah Anda berikan kepadanya? Sesungguhnya, Anda telah memberikan kepadanya sesuatu yang seperti air mengalir”. Ibnu al-Mutawakkil berkata, “Lalu Rasulullah saw mencabut kembali pemberian tambang garam itu darinya (Abyadl bin Hammâl)”. (HR Abu Dawud, at-Tirmidzi, Ibn Majah, Ibn Hibban).

Kepemilikan tidaklah lahir dari realistas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda tersebut.²⁵ Maka dari itu dalam hal untuk mendapatkan hak kepemilikan harus lah dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan oleh Allah Swt.

Di dalam Islam pengalihan tanah kepada pihak lain dapat dilakukan antara lain yaitu

2.3.1 Pemberian negara kepada masyarakat.

Seorang imam atau pemimpin boleh memberikan (*al-iqtha'*) suatu lahan mati kepada seseorang untuk dihidupkan dan makmurkan dan lahan itu berubah menjadi miliknya. Hal ini berdasarkan hadist Wa'il Ibnu Hujr r.a bahwa Rasulullah bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَقْطَعَهُ أَرْضًا بِحُضْرَمَوْتٍ، وَبَعَثَ مُعَاوِيَةَ لِيَقْطَعَهَا أَيَّاهُ (رواه الترمذي).

Artinya: *Bahwa Rasulullah SAW memberikan (al-itha') sebidang tanah di Hadramaut dan beliau mengutus Muawiyah r.a supaya memberikan tanah itu kepadanya.* (HR. At-tirmizi).

Boleh juga seorang pemimpin memberikan (*al-iqtha'*) suatu blok tambang kepada seseorang untuk dieksploitasi kandungannya, bukan dijadikan hak miliknya.²⁷

²⁵ Abdul Ghani, *Al-adalah fi An-nizham al-iqtishadi fi Al-islam*, (t tp : t.p, t.t), hlm.8.

²⁶ Muhammad bin Ali bin Muhammad Syaikan, *Nailul Authar* 5, (Beirut, Darul Fikri, 2005) , hlm. 312.

Hadits diatas dapat dipahami bahwa bukannya hanya individu saja yang dapat menyerahkan tanahnya untuk dikelola, tetapi negara juga bisa menyerahkan tanahnya kepada masyarakat untuk dapat dimanfaatkan demi kepentingan umum. *Iqtha'* artinya adalah pemberian tanah milik negara kepada rakyat. Nabi Saw pada saat tiba di Kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada Abu Bakar ash-Shiddiq dan Umar bin al-Khathab. Nabi juga pernah memberikan tanah yang luas kepada Zubair bin Awwam.²⁸ Pengertian negara (*iqtha'*) adalah memberikan tanah yang sudah dikelola dan siap untuk langsung ditanami atau tanah yang tampak sebelumnya telah dimiliki oleh seseorang. Dengan kata lain, mekanisme ini hanya berlaku pada tanah yang tidak mati. Pemberian tanah oleh negara juga disertai bebas menggunakan dan mengalihkan haknya kepada orang lain.

Sabda Rasulullah Saw diriwayatkan oleh Muslim:

حديث ابن عباس رضي الله عنهما : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَأَنْ يَمْنَحَ الرَّجُلُ أَخَاهُ أَرْضَهُ خَيْرٌ لَهُ مِنْ أَنْ يَأْخُذَ عَلَيْهِ خَرْحًا مَعْلُومًا (رواه مسلم).

Artinya: “Diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a dia telah berkata : Rasulullah Saw telah bersabda : “Sesungguhnya jika seseorang memberikan tanah kepada saudaranya, maka hal itu lebih baik dari pada memungut hasil tertentu sebagai imbalan atas penyewaan tanah tersebut (HR. Muslim).

Hal ini ditunjukkan oleh kasus Bilal al-Muzni yang meminta sebidang tanah dengan cuma-cuma kepada Rasulullah Saw. Tanah di Banu Quraidza dan

²⁷Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu* 6., hlm. 527.

²⁸Taqiyuddin Al-nabhani, *Asy-syakhshiyah al-islamiyah jilid II*, (Beirut : Darul Ummah, 2003), hlm. 119.

²⁹Imam Abul Husain Muslim bin al-Hajjaj bin Muslim, *Shahih Muslim*, (Beirut : Darul Kutub ‘Ulumiyah), hlm. 673.

Banu Nazhir, Fadak dan Raim yang ditaklukkan secara damai dibagi-bagikan oleh Rasulullah kepada kalangan Muhajirin dan Anshar yang miskin.

Tanah-tanah di Khaibar yang ditaklukkan melalui peperangan dibagi menjadi 36 bagian; 18 bagian disimpan untuk menganggulangi biaya negara dan sisanya dibagikan kepada seratus orang kaum Muslim. Rasulullah saw memberikan tanah kepada orang yang dikehendaki sesuai dengan kebijakannya yang tepat pada masa itu. Tentu, prinsip pokok yang harus menjadi pertimbangan adalah mengutamakan orang-orang yang membutuhkan dan memiliki kemampuan untuk mengelolanya.

Dalam Islam pengalihan ataupun pemberian tanah kepada pihak lain (selain pemerintah) di kenal dengan istilah *al-iqtha'*. *Al-iqtha'* adalah tanah umum (Negara) yang diberikan pemerintah kepada seseorang untuk menjadi tanah milik atau hanya sekedar hak guna pakai agar diberdayakan, seperti ditanami tanaman, pepohonan, atau didirikan bangunan di atasnya. Hukum *al-iqtha'* hanya boleh dilakukan oleh pemimpin kaum muslimin saja (pemerintah), sebab pada masa Nabi pun langkah ini hanya dilakukan beliau saja. Begitu juga pada masa Abu Bakar As-Siddiq, Umar Bin Khathab dan para pemimpin sesudah mereka.³⁰

Pemberian tanah dengan *iqtha'* pada masa ini didasarkan kepada jasa sahabat-sahabat nabi terhadap Islam dan sama sekali bukan karena permintaan mereka dan tanah yang diberikan itupun sebagian besar masuk dalam kategori *Ihya Al-mawat*. Selain itu *iqtha'* dilakukan dengan melihat kemampuan sahabat-sahabat tersebut dalam mengelola tanah demi kebaikan masyarakat. Selain

³⁰Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Pedoman Hidup Muslim*, (Jakarta : Litera Antar Nusa, 2008), hlm. 647.

sahabat terdapat beberapa kelompok orang yang diberikan tanah seperti para prajurit karena kesibukannya sehingga negara perlu menjamin kelangsungan hidup mereka dan keluarganya, kelompok orang yang baru masuk Islam dan para petani yang memiliki keahlian tetapi tidak memiliki tanah.

Secara bahasa pengertian *Al-iqtha'* berarti memotong, dimana dalam fiqh muamalah *Al-iqtha'* dibahas dalam persoalan yang menyangkut dengan kepemilikan lahan pribadi maupun pemerintah.³¹

Al-iqtha' ada tiga macam yaitu *iqtha' tamliik*, yaitu lahan yang diberikan menjadi hak orang yang menerima hanya berhak mengeksploitasi lahan yang diberikan kepadanya, namun status lahannya tetap milik negara. *iqtha' 'irtifaaq* yaitu orang yang diberikan hanya berhak menggunakannya saja, sedangkan lahannya tidak menjadi miliknya. *iqtha' tamliik* ada tiga macam yaitu lahan yang diberikan berupa lahan mati, lahan yang berupa lahan mati, lahan yang diberikan berupa blok tambang. Sedangkan *iqtha' istighlaal* ada dua macam yaitu lahannya yang termasuk lahan yang dibebani *al-kharaj* (pajak bumi).³²

Dalam pemberian tanah negara kepada pihak lain (selain pemerintah) terdapat beberapa ketentuan antara lain :

- a. *Al-iqtha'* hanya boleh dilakukan oleh pengusaha saja (pemerintah atau kepala negara).
- b. Luas tanah yang diberikan tidak melebihi kadar kemampuan yang diberi untuk menggarapnya.

³¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah..*, hlm. 51.

³²Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu* 6., hlm. 528.

- c. Apabila orang yang diberi tanah itu ternyata tidak memanfaatkannya, penguasa harus menarik kembali tanah tersebut.
- d. Pemimpin atau kepala negara berhak memberikan tanah negara untuk dimanfaatkan oleh rakyat sebagai fasilitas penunjang bagi aktifitasnya, seperti untuk tempat berjualan di pasar, tempat rekreasi, dan sebagai sarana lalu lintas (jalan), dengan catatan semua ini tidak merugikan rakyat banyak. Tetapi orang yang difasilitasi itu hanya sebagai pemegang hak guna pakai yang lebih berhak dari orang yang memanfaatkannya.
- e. Orang yang mendapat tanah bagian dari pemerintah dan orang yang memperoleh tanah bukan pembagian dari pemerintah dilarang merugikan orang lain, misalnya menutup sinar matahari agar tidak menerangi tempat orang lain, atau merintangi calon pembeli sehingga mereka tidak bisa masuk tempat yang dituju untuk melihat barang yang akan dijual.³³

Sikap Umar bin Khatab dalam pemberian bagian tanah pada masa pemerintahannya adalah berusaha untuk selalu menjaga maksud dan tujuan Rasulullah dalam memberikan tanah negara kepada seseorang. Umar bin Khatab menetapkan beberapa syarat sebagaimana berikut: *pertama*; Tanah tersebut bukan milik pribadi, dan dari pemberian tersebut tidak merugikan siapa pun dari kaum muslimin. *Kedua*; orang yang meminta bagian tanah adalah benar-benar orang yang membutuhkan. Dimana pada saat itu negara tidak dapat mengelolanya

³³*Ibid.*, hlm 647-648.

dengan maksimal, dan tanpa ada dasar apa pun, kecuali atas dasar kebutuhan. *Ketiga*; tanah tersebut tidak lebih besar dari apa yang dibutuhkan orang tersebut, dan tidak sampai menjadikan tanah itu sia-sia. Karena menelantarkan tanah sangat dilarang oleh Rasulullah Saw.³⁴

Dari beberapa syarat di atas yang telah disebutkan jika terpenuhi syarat-syarat tersebut, barulah kemudian Umar bin Khatab memberikan bagian tanah kepada orang-orang yang membutuhkannya, dengan ketentuan syarat umum yaitu: agar tanah itu tidak dibiarkan terlantar atau menganggur lebih dari tiga tahun berturut-turut lamanya, jika tidak, maka tanah itu akan diberikan kepada orang lain yang lebih mampu untuk mengelola dan memberdayakannya.

Tanah juga dapat dimiliki melalui akad-akad pemindahan hak milik yang sah, misalnya melalui jual beli, wasiat, pemberian (*hibah*), termasuk ke dalamnya pemberian seseorang kepada lain atau pemberian negara kepada rakyatnya cuma-cuma. Jenis hibah yang pemberian negara kepada rakyat disebut *iqtha'*. Hasil kerja seseorang dalam memproduksi suatu tanah, misalnya menghidupkan tanah mati dan memagari tanah juga dapat menjadi sebab kepemilikan.³⁵ Oleh karena itu seseorang yang memiliki hak atas suatu tanah maka ia berkewajiban sebaik mungkin untuk memanfaatkan tanah tersebut.

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan enam cara menurut hukum Islam, yaitu melalui jual beli, waris, hibah, *ihya'ul mawat* (menghidupkan tanah yang mati), *tahjir* (membuat batas pada tanah mati), *iqtha'*

³⁴Muhammad Baltaji, *Metode Ijtihad Umar Bin Khatab*, (Jakarta : Khalifa, 2005), hlm. 216-217.

³⁵Tahir Abdul M. Sulaiman, *Menanggulangi Krisis Ekonomi Secara Islam (Terj)*, (Bandung :Al-Ma'rif, 1985), hlm. 98.

(pemberian negara kepada rakyat).³⁶ Dalam pandangan Islam, prinsip dasar kepemilikan tanah adalah karena pemanfaatan tanah itu sendiri. Status kepemilikan tanah dapat berubah karena suatu hal seperti tidak mau dan tidak mampu dalam memanfaatkannya. Sebaliknya apabila adanya kemauan dan kemampuan dalam memanfaatkan tanah maka dapat melahirkan kepemilikan. Dalam pandangan Islam, cara-cara yang sah untuk memiliki tanah adalah melalui pewarisan tanah yaitu pemberian hak tanah dari orang tua yang telah meninggal kepada ahli warisnya. Tanah waris merupakan hak milik yang sah, dan boleh dimanfaatkan, dijual, diwariskan kembali kepada ahli waris berikutnya.

2.3.2 Menghidupkan Tanah Mati

Tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh satu orang pun. Yang dimaksud dengan menghidupkannya adalah mengelola dan menanam tanah tersebut. Dengan kata lain, menghidupkan tanah mati adalah memanfaatkan tanah yang tidak ada pemiliknya untuk keperluan sehingga tanah tersebut menjadi berfungsi, kemudian tanah tersebut menjadi milik orang memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut.³⁷ Nabi Saw. bersabda :

عن جابر رضى الله, ان النبي صلى الله عليه وسلم, قال من أحيا أرضاً ميتة فهي له
(رواه أحمد بن حنبل والترمذى)^{٥٠}

³⁶Abdurrahman al-maliki, *As-siyasah al-iqtishadiyah al-mustla*,(t.tp : Hizbut tahrir, 1963), hlm. 51.

³⁷Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori Dan Konsep*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm. 209.

³⁸Al Imam Al Hafizh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Fathul Baari*, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2005), hlm.257.

Artinya: *Dari Jabir r.a, bahwasanya Nabi SAW. bersabda : Barang siapa yang mengolah lahan tanah mati maka tanah tersebut beralih menjadi miliknya.* (H.R. Ahmad ibn Hanbal dan At-Tirmizi).

Rasulullah Saw bersabda:

من أحاط حائطاً على أرض فهي له — (رواه أبو داود ، وصحّحه ابن الجارود)

Artinya: *“siapa saja yang ‘memagari’ sebidang tanah dengan ‘pagar’, maka tanah (yang telah dipagari) tersebut adalah miliknya”.*(H.R. Abu Daud).

Agar tanah mati tersebut dapat benar-benar menjadi hak milik orang yang memanfaatkan/mengelola tanah maka disyaratkan tanah tersebut telah dikelola selama tiga tahun semenjak tanah tersebut dibuka dan terus menerus dikelola secara intensif. Apabila tanah tersebut belum pernah dikelola sejak tanah tersebut dibuka, atau dibuka kemudian dilerantarkan selama tiga tahun berturut-turut, maka hak kepemilikan orang yang bersangkutan atas tanah tersebut menjadi hilang.⁴⁰

Dibedakannya antara tanah mati dengan tanah yang tidak mati menunjukkan, bahwa Rasulullah Saw, telah memubahkan kepada setiap individu untuk memiliki tanah mati dengan cara menghidupkan dan memagarinya, sehingga hal itu mubah hukumnya. Oleh karena itu, untuk menghidupkan dan memagarinya tidak perlu izin dari khalifah, sebab suatu perbuatan yang mubah tidak perlu adanya izin dari khalifah. Sedangkan tanah-tanah yang tidak mati, tidak bisa dimiliki kecuali bila tanah tersebut diberikan secara cuma-cuma oleh khalifah, sebab hal tersebut tidak termasuk kedalam perbuatan mubah bagi semua orang, namun hanya mubah bagi khalifah. Itulah disebut dengan tanah-tanah milik

³⁹Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, (Surabaya : Risalah Gusti, 2009), hlm. 75.

⁴⁰Taqyuddin Al-nabhani, *Asy-syakhshiyah al-islamiyah jilid II.*, hlm. 136.

negara. Hal itu ditunjukkan dengan kasus Bilal Al-Muzni yang meminta sebidang tanah dengan cuma-cuma kepada Rasulullah Saw, dimana dia tidak bisa memilikinya hingga tanah tersebut diberikan oleh beliau kepadanya. Jika seandainya dia bisa memiliki dengan cara menghidupkan dan memagarinya, karena ia telah memagarinya dengan suatu tanda yang bisa menunjukkan kepemilikannya atas tanah tersebut, tentu tanah tersebut dapat dimilikinya tanpa meminta rasul untuk memberikannya.⁴¹

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas mengenai ketentuan menghidupkan tanah yang mati, dalam kondisi saat ini, tentu saja menjadi pelajaran yang berarti antara lain dalam konteks fungsionalisasi tanah. Tanah haruslah difungsikan secara optimal dengan cara mengolahnya sehingga memberikan manfaat bagi pemilik dan bagi masyarakat sekitarnya. Mengenai hal tanah yang tidak difungsikan dalam rentang waktu beberapa tahun, maka perlu ada peraturan yang memberikan sanksi atas pemilik tanah tersebut antara lain kehilangan hak kepemilikan.⁴²

2.3.3 Transaksi (Akad)

Kepemilikan dapat diperoleh melalui transaksi yang dilakukan oleh satu orang dengan orang lain atau antara satu pihak dengan pihak yang lain. Transaksi dapat berupa transaksi yang berbentuk pertukaran (*mu'awadhat*) maupun transaksi yang berbentuk percampuran (*mukhtalith*).⁴³

⁴¹Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*., hlm. 138.

⁴²Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori Dan Konsep*., hlm. 210.

⁴³Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori Dan Konsep*., hlm. 212.

Yang maksud dengan transaksi pertukaran (*mu'awadhat*) adalah suatu transaksi yang terjadi melalui suatu proses atau perbuatan dimana cara untuk mendapatnya adalah dengan cara mendapatkan sesuatu dengan memberikan sesuatu. Bentuk transaksi pertukaran ini meliputi transaksi tukar-menukar (*al-mubadalah-mu'awdhah*), jual beli (*al-bai'*), dan sewa menyewa (*al-ijarah*). Perbedaan dari masing-masing transaksi tersebut dapat dilihat dari objek pertukarannya. Apabila objek pertukarannya berupa sebuah benda dengan benda dinamakan tukar-menukar (*mubadalah*), apabila pertukaran tersebut antara benda dengan uang/harga dinamakan jual-beli (*al-bai' wal syira'*), dan apabila pertukaran tersebut antara uang/harga dengan manfaat benda atau keahlian tertentu disebut dengan sewa-menyewa atau upah-mengupah (*ijarah* atau *ujrah/umulah*).

Secara etimologis sewa menyewa (*ijarah*) berasal dari kata *ajru* yang berarti 'iwadhu yang berarti pengganti. Oleh karena itu, *tsawab* 'pahala' disebut juga dengan *ajru* 'upah'.

Dalam syariat Islam, *ijarah* merupakan jenis akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.⁴⁴

Sewa menyewa secara terminologi adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu. *Ijarah* bisa juga didefinisikan sebagai akad atas manfaat yang dikehendaki, diketahui, dapat diserahkan, dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.⁴⁵

Ijarah disahkan syariat berdasarkan Al-Qur'an, yang dalilnya adalah

⁴⁴Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 203.

⁴⁵Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2* (Jakarta : Almahira, 2012), hlm. 37.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى
 الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ
 بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ
 تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا
 جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: "dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan." (Al-Baqarah: 233).

Dan dalil sunnah, Ahmad, Abu Dawud, dan an-Nasa'i meriwayatkan dari Said bin Abi Waqqash r.a. yang berkata:

وروى أحمد وأبو داود والنسائي عن سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال : كنا نكري
 الأرض بما على السّواقي من الزّرع. فنهى رسول الله عليه وسلّم عن ذلك وأمرنا أن
 نكريها بذهب أو ورق. (رواه أحمد، أبو داود، والنسائي)⁴⁶

Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktik tersebut dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak" (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i)

Yang dimaksud dengan transaksi percampuran adalah suatu transaksi yang mencampurkan aset menjadi satu kesatuan dan kemudian kedua belah pihak menanggung resiko dari kegiatan usaha yang dilakukan dan membagi keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Akad percampuran ini dalam hukum Islam dinamakan

⁴⁶Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqolani, *Terjemahan Bulugul Maram*, (Bogor :Pustaka Ulil Albab, 2007) hlm. 70.

dengan *syirkah* atau *musyarakah*. *Syirkah* secara bahasa berarti percampuran, yaitu percampuran antara suatu dengan yang lainnya sehingga sulit untuk dibedakan.⁴⁷ Adapun secara Istilah adalah suatu kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

⁴⁷Nasrun haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 165.

BAB TIGA

Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT. KAI Di Kecamatan Padang Tiji Ditinjau Menurut Hukum Islam dan UUPA No.5 Tahun 1960

3.1 Gambaran Singkat Kecamatan Padang Tiji Di Daerah Peralihan Tanah

Masyarakat Padang Tiji yang bertempat di daerah peralihan tanah yaitu di Gampong Pasar Paloh memiliki sifat-sifat khas kehidupan di perdesaan seperti sifat saling membantu, solidaritas yang tinggi dan keramah-tamahan yang melekat dalam kehidupan sehari-hari mereka. Tolong menolong atau bantu-membantu di kalangan masyarakat Gampong Pasar Padang Tiji bukan hanya sebatas pertolongan tenaga saja, akan tetapi pertolongan yang diberikan masyarakat untuk sesama juga bisa berupa materi untuk saling melengkapi.

Hal tersebut tampak ketika ada masyarakat yang memiliki hajat atau tertimpa musibah kematian, maka para tetangga dengan ringan tangan akan turut membantu meringankan beban yang mempunyai hajat atau yang tertimpa musibah.

Gampong Pasar Paloh dapat dikategorikan kedalam kategori desa yang berkembang menjadi lebih baik dalam bidang perekonomian, hal ini terlihat dari tingkat perekonomian masyarakat Gampong Pasang Paloh yang tidak begitu pesat namun juga tidak mundur. Seperti pemaparan Bapak Rico Setiawan selaku Geusyik Gampong Pasar Paloh, beliau menyampaikan bahwa mayoritas

masyarakat Gampong Pasar Padang Tiji yang berprofesi sebagai pedagang merupakan tolak ukur perkembangan perekonomian desa.¹

Banyaknya masyarakat yang merupakan pedagang karena letak wilayah yang berada di tengah jantung kecamatan Padang Tiji sangat strategis untuk berjualan segala kebutuhan masyarakat Padang Tiji dan memiliki potensi yang tinggi untuk berdagang dan menimbulkan banyaknya pendatang yang ingin berdagang di daerah tersebut sehingga Gampong Pasar Paloh menjadi suatu lokasi yang padat akan penduduk dan menyebabkan terbukanya peluang bagi masyarakat yang memiliki tanah dan rumah di daerah tersebut untuk menyewakan tanah dan rumahnya kepada pedagang lain yang tidak mempunyai tempat tinggal dengan harga yang lebih tinggi untuk meraih keuntungan namun pada dasarnya sebagian wilayah Gampong Pasar Paloh adalah tanah bekas stasiun rel kereta api yang kini sudah beralih fungsinya menjadi pemukiman masyarakat Gampong Pasar Paloh yang tidak mempunyai tanah sendiri untuk mendirikan rumah sehingga Geusyik Gampong Pasar Padang Tiji dan PT KAI memberikan izin untuk tinggal di daerah tersebut dengan surat izin berupa hak pakai.²

Penyewaan kembali tanah milik PT. KAI kepada pihak ketiga yang dilakukan masyarakat Gampong Pasar Padang Tiji merupakan suatu larangan yang sudah dicantumkan dalam surat perjanjian antara PT. KAI dengan masyarakat yang memiliki hak pakai di tanah tersebut dan sebagaimana dalam UUPA No.5 Tahun 1960 bahwa pengalihan tanah tersebut haruslah dengan

¹Hasil wawancara dengan Bapak Rico Setiawan Geusyik Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji. Tgl 15 November 2017.

²Hasil wawancara dengan M. Nasir warga Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji, tgl 17 November 2017.

persetujuan pejabat yang berwenang, dan dalam hukum Islam penyewaan kembali barang sewaan menjadi hal yang dipertentangkan oleh sebagian ulama namun diperbolehkan oleh sebagian lainnya. Selanjutnya akan dipaparkan secara rinci keadaan Gampong Pasar Kecamatan Padang Tiji Kabupaten Pidie, Aceh sebagai berikut :

1. Kondisi Geografis

Gampong Pasar Padang Tiji terletak diantara batas-batas wilayah sebagai berikut.

- 1) Sebelah utara dibatasi Krueng Paloh
- 2) Sebelah selatan dibatasi Gampong Leuhop Paloh
- 3) Sebelah timur dibatasi Gampong Tengoh Drien Gogo
- 4) Sebelah barat dibatasi Gampong Trieng Paloh

Adapun jarak tempuh dengan pusat pemerintah adalah sebagai berikut.

- 1) Jarak dari pusat pemerintah kecamatan adalah 0,5 Km
- 2) Jarak dari ibu kota Kabupaten Pidie adalah 12 Km
- 3) Jarak dari ibu kota Provinsi adalah 105 Km

2. Karakteristik Wilayah

Secara geografis Gampong Pasar Paloh adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Padang Tiji Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh, Indonesia.

Desa Pasar Paloh memiliki luas 250 Ha yang meliputi area pemukiman penduduk, pasar dan jalan raya.. Gampong Pasar Paloh dibagi menjadi empat dusun, yaitu Dusun Mesjid, Dusun Cina, Dusun Tengah/Pasar dan Dusun PNKA.

Wilayah Gampong Pasar Paloh secara umum memiliki ciri geologis berupa daratan rendah, pasar, dan jalan raya, udara rata-rata harian sekitar 29 derajat celcius.

3. Demografi

Penduduk Gampong Pasar yang pada umumnya bermata pencaharian sebagai pedagang dengan jumlah penduduk 773 jiwa. Berikut tabulasinya berdasarkan jenis kelamin :

Table :1.1

Jumlah Kepala Keluarga Gampong Pasar Paloh

No	Jenis Kelamin	Jumlah Penduduk	Kepala Keluarga
1.	Laki-laki	381	129 KK
2.	Perempuan	392	-

Sumber: Buku induk penduduk (BIP) Tahun 2017.

4. Kondisi Tingkat Pendidikan

Bidang pendidikan merupakan salah satu aspek penting dan utama bagi perkembangan desa pada umumnya yang bersifat potensial, baik pendidikan formal maupun non formal serta lembaga-lembaga pendidikan lainnya. Dilihat dari segi pendidikan masyarakat di Gampong Pasar Kecamatan Paloh, sudah tergolong pada masyarakat yang menyadari tentang pentingnya pendidikan. Hal tersebut dapat dilihat dari tingkat kesadaran yang tinggi oleh orang tua untuk menyekolahkan anak-anaknya. Hal ini di karenakan dilihat dari data yang diperoleh dari buku induk penduduk desa Pasar Paloh dapat diketahui bahwa sudah 34 orang yang menamatkan pendidikannya pada tingkat perguruan tinggi

jenjang Diploma (D3), 25 sarjana (S1) dan 7 orang (S2). Masyarakat yang pendidikan SMA (Sekolah Menengah Atas) atau yang setara sebanyak 669 orang. Sedangkan masyarakat yang memiliki pendidikan sampai dengan SMP (Sekolah Menengah Pertama) atau yang setara sebanyak 23 orang. Kemudian masyarakat yang hanya menamatkan sekolahnya sampai pada tingkat SD (Sekolah Dasar) sebanyak 15 orang. Berikut tabulasinya:

Tabel 1.2

Tingkat Pendidikan Penduduk
Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji Kabupaten Pidie

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah Jiwa
1.	Lulusan SD/Sederajat	36
2.	Lulusan SMP/Sederajat	57
3.	Lulusan SMA/Sederajat	345
4.	Diploma	34
5.	Lulusan S1	25
6.	Lulusan S2	7

Sumber: Buku induk penduduk (BIP) Tahun 2017.

5. Mata Pencaharian

Masyarakat Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji Kabupaten Pidie sebagian besar bermata pencaharian sebagai pedagang, selain itu ada juga yang berkerja menjadi petani, pegawai negeri, TNI/POLRI dan lainnya.

Adapun perincian mata pencaharian penduduk berdasarkan data sebagai berikut:

Tabel 1.3

Rincian Mata Pencaharian Penduduk
Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji Kabupaten Pidie

No	Jenis Pekerjaan	Laki-laki	Perempuan
1.	Pedagang	42	27
2.	Petani	12	7
3.	Pegawai Negeri Sipil	26	19
4.	Sopir	7	-
5.	Karyawan BUMN	4	-
6.	Pelajar	298	-
7.	TNI/POLRI	5	-

Sumber: Buku induk penduduk (BIP) Tahun 2017.

6. Keadaan Agama dan Adat Istiadat

Mengenai agama dan Adat istiadat di Kecamatan Padang Tiji sangatlah bagus, masyarakat masih menjadikan ulama sebagai pemimpin Agama yang dihormati. Hal lainnya dapat dilihat dengan berbagai kegiatan keagamaan yang dilaksanakan, seperti shalat berjamaah yang dilaksanakan di mesjid-mesjid atau menasah-menasah di tiap gampong, ceramah agama dan bentuk pengajian lainnya yang diadakan hampir setiap sore dan malam hari rumah ibadah atau Mesjid dan Menasah. Bahkan juga di pesantren-pesantren.

Di samping itu, masyarakat Kecamatan Padang Tiji selalu aktif dalam mengadakan upacara-upacara peringatan hari besar Islam, seperti menyambut

Tahun baru Islam, menyambut bulan suci Ramadhan, memperingati Maulid Nabi Muhammad SAW, memperingati Isra' Mi'raj Nabi Muhammad SAW, serta kegiatan agama lainnya. Mayoritas masyarakat Kecamatan Padang Tiji memeluk Agama Islam sedangkan seperti kristen, katolik, dan sebagainya hampir tidak ada di dalam masyarakat Kecamatan Padang Tiji.

Adapun dalam kehidupan sehari-hari, atau kelompok selalu melakukan interaksi antar individu atau kelompok lainnya. Interaksi sosial senantiasa didasari oleh adat istiadat yang berlaku dalam masyarakat. Misalnya, interaksi sosial di lingkungan keluarga, sekolah, masyarakat dan sebagainya. Bahkan di Indonesia adat dijadikan sebagai salah satu sumber hukum yang hidup dan berkembang di tengah-tengah masyarakat. Begitu juga di Provinsi Aceh sebagai daerah yang digelari dengan serambi mekah, adat istiadat sangat dijunjung tinggi dan melekat disetiap aspek kehidupan masyarakat.

Mengenai adat istiadat di Kecamatan Padang Tiji pada umumnya menifestasi dari hukum Islam. Adat istiadat gampong masih dijalankan selama tidak bertentangan dengan syariat Islam. Masyarakat di Kecamatan Padang Tiji beranggapan bahwa adat yang berlaku dalam masyarakat dan tidak bertentangan dengan syariat Islam maka harus dipertahankan untuk menjaga tradisi budaya dan juga menjaga identitas diri sebagai masyarakat yang mempunyai peradaban. Salah satu contoh adat yang bisa dilakukan dalam kehidupan sosial masyarakat. Misalnya, ketika terjadi musibah atau ada salah satu keluarga yang meninggal dunia maka masyarakat akan datang membantu keluarga yang tertimpa musibah dengan bantuan yang dapat meringankan keluarga yang ditinggal.

Berikut data pemeluk agama Gampong Pasar Paloh yang bersumber dari catatan buku induk penduduk yang merupakan data jumlah penduduk pemeluk agama, yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.4

Jumlah Pemeluk Agama
Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji Kabupaten Pidie

No	Agama	Laki-laki	Perempuan
1.	Islam	381	392
2.	Kristen	-	-
3.	Katolik	-	-
4.	Hindu	-	-
5.	Budha	-	-
Jumlah		381	392
Jumlah penduduk desa		773	

Sumber: Buku induk penduduk (BIP) Tahun 2017.

3.2 Praktek Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji

Pengalihan hak pakai yang terjadi ke Gampong Pasar Paloh kecamatan Padang Tiji ini sudah terjadi sejak beberapa tahun belakang hingga sekarang, pada awalnya daerah tersebut masih tidak terlalu banyak terdapat bangunan yang berdiri diatasnya dikarenakan tanah tersebut adalah tanah milik PT. KAI yang

sampai saat ini tidak lagi digunakan untuk keperluan perusahaan sebagaimana semestinya, sejak tahun 2000-2007 terdapat hampir 15 rumah yang berdiri diatas tanah tersebut yang kebanyakan dihuni oleh masyarakat yang bukan merupakan penduduk asli desa tersebut, yang rata-rata dari mereka berprofesi sebagai pedagang dan PNS, namun sejak tahun 2007-2017 sudah hampir seluruh permukaan tanah milik PT. KAI yang ada di wilayah Gampong Pasar Paloh sudah dipenuhi oleh bangunan masyarakat berupa rumah maupun warung-warung.³

Kemudian sebagian orang yang telah mendirikan rumah di tanah tersebut kini sudah mempunyai rumah yang lain yaitu rumah dan tanah yang merupakan hak milik ia sepenuhnya yang bukan berada di atas tanah milik PT. KAI,⁴ tinggal rumah yang telah dibangun tersebut kini dialihkan kepada orang lain dengan cara disewakan kepada orang lain, dengan harga sewa yang lebih tinggi dari harga yang ia bayarkan kepada PT. KAI setiap tahunnya, ia mematok harga Rp.250.000,00 perbulan untuk rumahnya, Sedangkan si pemilik rumah membayar sewa tanahnya kepada PT. KAI sebesar Rp.505.200,00 pertahun dengan luas tanah 124,80 m². Dari penyewaan tersebut si pemilik rumah mendapatkan untung sebanyak tiga kali lipat dari harga yang ia bayar kepada PT. KAI. Maka dari itu menjadi alasan mengapa si pemilik rumah tidak mau melepaskan hak pakainya, selain telah mendirikan rumah yang bahannya setengah permanen, atau bahkan hanya rumah dengan dinding papan.⁵

³Hasil wawancara dengan Bapak Kamal warga Gampong Pasar Paloh kecamatan Padang Tiji, tgl 17 Novermber 2017.

⁴Hasil wawancara dengan Bapak Kamal warga Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji, tgl 17 November 2017.

⁵Hasil wawancara dengan M. Nasir warga desa Pasar Paloh kecamatan Padang Tiji , tgl 17 November 2017.

Tidak ada pengawasan khusus yang dilakukan PT. KAI terhadap rumah tersebut, karena setiap tahunnya ia langsung mengurus perpanjangan hak pakai dengan PT. KAI,⁶ begitu juga dengan beberapa warga lainnya yang ikut menyewakan rumah yang telah dibangun di atas tanah PT. KAI tersebut, karena faktor keuntungan dan rumahnya sudah tidak lagi ditempati sendiri, sehingga lebih mudah untuk mendapatkan keuntungan dari rumah tersebut.

Sedangkan si penyewa karena butuh akan tempat tinggal sehingga setuju untuk menyewanya dari si penerima hak pakai dari PT. KAI dan sepakat untuk melakukan akad sewa menyewa tanpa tahu menahu mengenai hak pakai atas tanah tersebut.⁷

3.3 Pengawasan Pemerintah Terhadap Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji

Pengawasan merupakan upaya sistematis dalam menetapkan standar kinerja dan berbagai tujuan yang direncanakan, mendesain sistem informasi umpan balik, membandingkan kinerja yang dicapai dengan standar yang telah ditetapkan sebelumnya, menentukan apakah terdapat penyimpangan dan tingkat signikansi dari setiap penyimpangan tersebut, dan mengambil tindakan yang diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh sumber daya dipergunakan secara efektif dalam mencapai suatu tujuan.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah satu-satunya Badan Usaha Milik Negara di lingkungan Departemen Perhubungan yang bertugas menyelenggarakan pelayanan jasa angkutan kereta api dalam rangka

⁶Hasil wawancara dengan Bapak Sofyan warga Gampong Pasar Paloh, tgl. 18 Novermber 2017.

⁷Hasil wawancara dengan bapak Afrinaldi warga Gampong Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji, tgl 18 November 2017.

memperlancar arus perpindahan orang dan/atau barang secara massal untuk menunjang Pembangunan Nasional di Indonesia. Pada tahun 1867 pembangunan jalan kereta api pertama dilakukan di Jawa, kemijen Tanggung yang menghubungkan kota Semarang dengan Surakarta (110 km), dan meluas ke Sumatera yaitu di Aceh pada tahun 1874, Sumatera Utara pada tahun 1886, Sumatera Selatan pada tahun 1891.

Pada saat itu tujuan didirikan perusahaan KA oleh Pemerintah Hindia Belanda adalah sebagai sarana logistik dan politik untuk kepentingan strategis peperangan dan untuk menunjang kebutuhan ekonomi pemerintah Hindia Belanda, pada masa pendudukan Jepang seluruh jaringan jalan KA zaman Pemerintahan Hindia Belanda dikuasai oleh Jepang dengan nama *Tedsudo Kyoku* yang berkantor pusat di Bandung. Sedangkan perkeretaapian di Sumatera disebut *Tedsudo Tai* yang berkantor pusat di Bukit Tinggi. Setelah masa kemerdekaan, Bangsa Indonesia berhasil mengambil alih kekuasaan perkeretaapian dari pihak Jepang, dan mulai dikelola oleh karyawan kereta api yang tergabung dalam "Angkatan Moeda Kereta Api" (AMKA).⁸

Kemudian fungsi perkeretaapian mulai surut seiring berjalannya waktu, banyak rel dan stasiun yang tidak lagi berfungsi setelah masa itu, sehingga pemanfaatan lahan kereta api mulai berubah menjadi pemukiman warga. Dari keseluruhan tanah asset PT. KAI baik yang masih digunakan untuk sarana perkeretaapian maupun yang sudah tidak digunakan lagi untuk sarana perkeretaapian pada kenyataan berada dalam pengelolaan PT. KAI sendiri.

⁸Ike Pujiriani, "*Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Timbulnya Keluhan Pendengaran Subyektif Pada Masinis Kereta Api Dipo Jarinegara Tahun 2008*" (Skripsi yang dipublikasi) Fakultas Kesehatan Masyarakat, Universitas Indonesia, Jakarta, 2008.

Adapun pengawasan yang dilakukan oleh PT. KAI terhadap tanahnya adalah:

1. KAI melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pelaksanaan perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal:
 - a. Melakukan pengawasan atas pelaksanaan kewajiban penyewa berdasarkan perjanjian ini;
 - b. Melakukan pemeriksaan atas kondisi objek sewa baik secara berkala maupun sewaktu-waktu;
 - c. Melakukan pengecekan pada objek sewa pada saat berakhirnya perjanjian.
2. Pengawasan atas pelaksanaan perjanjian ini dilaksanakan oleh KAI dalam hal ini dilakukan oleh:
 - a. Senior Manager/Manager perusahaan Aset/Komersial Daop/Divre/Subdivre tempat kedudukan objek sewa;
 - b. Senior Manager/Manager Aset Daop/Divre/Subdivre tempat kedudukan objek sewa.
3. Apabila setelah dilakukan pengawasan dan pemeriksaan ditemukan indikasi adanya pelanggaran terhadap perjanjian ini, KAI dapat melakukan hal-hal antara lain:
 - a. Memberitahukan secara tertulis hasil pengawasan dan pemeriksaan, berupa saran dan masukan untuk perbaikan;
 - b. Memberikan surat teguran apabila saran dan masukan sebagaimana dimaksud huruf a tidak dilakukan oleh penyewa.

4. Apabila teguran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dilaksanakan oleh penyewa maka KAI dapat melaksanakan ketentuan pasal 4 (larangan) dan pasal 9 (sanksi) syarat dan ketentuan ini.⁹

PT. KAI sebagai pemegang hak pengelolaan atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tentunya harus bisa mengelola asetnya dengan baik, sehingga asetnya tidak dikuasai secara liar oleh masyarakat maupun pihak lainnya. Jika tanah tersebut tidak dikelola dengan baik mengakibatkan status tanah tersebut menjadi tanah yang terlantar.

Selanjutnya Hak Pengelolaan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 yang mengatur tentang konversi hak penguasaan atas tanah negara yang dikuasai oleh instansi itu sendiri maka konvensi menjadi hak pakai yang berlangsung selama dipergunakan, sedangkan tanah yang selain dipergunakan untuk kepentingan instansi tersebut juga dimaksudkan untuk dapat diberikan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak tersebut dikonversi menjadi hak pengelolaan. berdasarkan peraturan tersebut maka tanah-tanah yang dikuasai PT. KAI telah di konversi menjadi Hak Pakai selama dipergunakan atau Hak Pengelolaan dipergunakan kepada pihak ketiga.

Dari hasil penelitian di Desa Pasar Paloh Kecamatan Padang Tiji yang dimanfaatkan masyarakat sejak tahun 1990 oleh masyarakat, untuk keperluan pemukiman seperti rumah dan warung, dalam penggunaan tanah tersebut ada

⁹Hasil wawancara dengan Bapak Dedi Akmal Manager Aset Tanah dan Bangunan Banda Aceh, tgl. 7 Desember 2017.

yang seizing PT. KAI (Persero) dengan cara sewa dan ada pula yang secara liar, serta untuk hak dari tanah tersebut adalah hak pengelolaan dan hak pakai.¹⁰

Pengawasan terhadap tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat setempat baru dilakukan ketika adanya isu pembangunan kembali rel kereta api di Aceh dan Kecamatan Padang Tiji menjadi salah satu daerah yang terkena dampak pembangunan kembali rel kereta api tersebut, awalnya pada tahun 2009 pemerintah Aceh sudah gencar melakukan kembali pembanguan rel kereta api yang diawali dengan pembebasan tanah di daerah Aceh Utara, Lhoksemawe dan akan dilanjutkan dengan pembebasan tanah dari Kuta Blang, Aceh Utara hingga Padang Tiji, Pidie pada tahun 2015 dengan panjang lintasan mencapai 91 Km, dan lebar 30 Meter.¹¹

Setelah adanya isu tersebut barulah pada saat itu PT. KAI (Persero) mulai melakukan pendataan di wilayah Padang Tiji, dan kepada masyarakat yang tinggal di daerah tersebut di berikan hak pakai hingga adanya perintah untuk membebaskan tanah tersebut,¹² dari pendataan yang dilakukan pada tahun 2015 terdapat sebanyak 25 rumah yang sudah mempunyai izin tinggal di tanah tersebut dengan izin hak pakai. Dan sebanyak 12 rumah yang belum mempunyai surat perjanjian izin tinggal oleh PT. KAI (Persero). Setelah penulis melakukan wawancara dengan beberapa warga yang tinggal di daerah tersebut, alasan belum mempunyai izin karena pada saat dilakukan pendataan oleh PT. KAI (Persero)

¹⁰Hasil wawancara dengan Bapak Rico Setiawan Geusyik Desa Pasar Paloh, tgl. 15 Novermber 2017.

¹¹Hasil wawancara dengan Bapak Dedi Akmal Manager Aset Tanah dan Bangunan Banda Aceh, tgl 7 Desember 2017.

¹²Hasil wawancara dengan Bapak Dedi Akmal Manager Aset Tanah dan Bangunan Banda Aceh, tgl 7 Desember 2017.

mereka belum tinggal, dan belum membangun rumahnya di area tersebut sehingga sampai saat ini sekitar 12 rumah dengan kepala keluarga yang tinggal di dalamnya belum mempunyai izin dari PT. KAI (Persero).

Terhadap pengalihan hak pakai yang dilakukan masyarakat desa Pasar paloh yang tinggal di area tersebut tentu tidak lah diketahui oleh PT. KAI karena pendataan yang dilakukan belum menyeluruh dan pembayaran sewa masih tetap ada setiap tahunnya, sehingga untuk pengawasan yang dilakukan oleh PT. KAI belum efektif sehingga menyebabkan mudahnya bagi penerima hak pakai untuk mengalihkan tanahnya kepada pihak lain dengan tujuan mendapatkan keuntungan pribadi.

3.4 Tinjauan Hukum Islam dan UUPA No.5 Tahun 1960 Terhadap Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT KAI

Dilihat dari praktek yang telah penulis teliti terdapat beberapa fakta yang tidak sesuai dengan tinjauan Hukum Islam dan UUP No. 5 Tahun 1960. Dalam Hukum Islam penulis menemukan perbedaan pendapat ulama dalam menanggapi permasalahan yang berkaitan dengan kasus ini. Imam Malik membolehkan menyewa rumah dari orang yang menyewanya. Akan tetapi menurut Abu Hanifah hal tersebut tidak boleh alasannya, karena laba dan kelebihan harga yang didapat dari kedua akad sewa tersebut termasuk memakan harta yang tidak benar dan termasuk mendapat keuntungan tanpa adanya tanggungan.¹³

Namun dalam perbedaan ini para ulama lebih cenderung membolehkan pengalihan hak pakai tanah dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan

¹³Ibnu Rusyd, *Syarah Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid..*, hlm. 397.

penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak di sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul penyewa yang kedua, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula.¹⁴

Sedangkan terhadap penyewaan tanah yang pada awalnya hanya diberikan hak pakai sudah jelas dinyatakan dalam surat perjanjian antara PT. KAI dengan warga bahwa tanah tersebut tidak boleh disewakan lagi kepada pihak lain.¹⁵ jadi menyewakan kembali tanah tersebut termasuk kedalam suatu hal yang dilarang dan tentu harus dipatuhi karena sudah menjadi ketentuan perjanjian diawal akad.

Syarat-syarat hak pakai yang diatur dalam Islam antara lain:

- (1) Setiap perjanjian dalam Islam haruslah didasarkan pada *ijab* dan *qabul*, antara pemilik dan pemegang hak,
- (2) Penggunaan hak pakai terhadap suatu benda haruslah adanya benda yang akan dijadikan sebagai objek hak pakai. Jangka waktu yang dipakai dalam Islam antara lain yaitu banyak manfaat bagi orang yang dimiliki benda tersebut seperti penyewa dan peminjam, pada wasiat tidak timbulnya milik manfaat kecuali sesudah meninggal orang yang memberi wasiat dan harta pada waqif, serta tidak diwariskan hak pakai jika meninggal itu orang yang mengambil hak manfaat dan hal itu dilakukan untuk melindungi aset negara berupa tanah.¹⁶

¹⁴Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 121.

¹⁵Hasil wawancara dengan Bapak Dedi Akmal Manager Aset Tanah dan Bangunan Banda Aceh, tgl 7 Desember 2017.

¹⁶Cut Rahmi Kurniati, "*Pengusaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*" i", (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Negeri Islam Ar-raniry, Banda Aceh, 1999.

Imam Abu Hanifah dan Ulama Malikiyah berpendapat bahwa memanfaatkan tanah negara harus dengan izin atau rekomendasi imam atau wakilnya, jika imam tidak memberikan izin dan rekomendasi, berarti ia tidak meridhainya, sehingga pihak yang bersangkutan tidak bisa memiliki atau memanfaatkan tanah tersebut, sementara itu Abu Yusuf serta ulama Syafi'iyah dan ulama Hanabilah berpendapat bahwa boleh memanfaatkan atau memiliki tanah negara sekalipun tanpa izin dari penguasa atau pemerintah.¹⁷

Berdasarkan kesepakatan mazhab yang ada, bahwa pemerintah dapat memberikan wewenang kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah yang tidak dikelola untuk dapat dimanfaatkan sehingga kawasan tersebut menjadi makmur dan berfungsi.¹⁸

Dalam hal tanah negara, pemerintah dalam hal ini berhak mengalihkan atau memberikan tanah negara untuk dikelola oleh pemerintah atau diberikan kepada pihak lain atau masyarakat untuk dapat didayagunakan dan dimanfaatkan lebih baik.¹⁹

Pengalihan tanah kepada pihak lain diatur dalam Islam yaitu dengan cara pemberian negara kepada masyarakat, seorang imam atau pemimpin boleh memberikan suatu lahan mati kepada seseorang untuk dihidupkan dan memakmurkan dan lahan itu berubah menjadi miliknya, hal ini berdasarkan hadits Wa'il Ibnu Hujr r.a bahwa Rasulullah Saw bersabda:

¹⁷Abizal Rusli “*Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik Negara di Das Krueng Aceh Menurut Hukum Islam dan UUPA No. 5 Tahun 1960*”, (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Negeri Islam Ar-raniry, Banda Aceh, 2013.

¹⁸Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu* 6.,hlm. 528.

¹⁹Husein Abdullah, *Dirasah fi al-Islami..*,hlm. 54.

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَقْطَعَهُ أَرْضًا بِحُضْرَمَوْتٍ، وَبَعَثَ مُعَاوِيَةَ لِيَقْطَعَهَا أَيَّاهُ (رواه الترمذي).

Artinya: *Bahwa Rasulullah SAW memberikan (al-itha') sebidang tanah di Hadramaut dan beliau mengutus Muawiyah r.a supaya memberikan tanah itu kepadanya. (HR. At-tirmizi).*

Hadist ini dapat dipahami bahwa bukannya hanya individu saja yang dapat menyerahkan tanahnya untuk dikelola, tetapi negara juga bisa menyerahkan tanahnya kepada masyarakat untuk dapat dimanfaatkan demi kepentingan umum.

Dalam Islam pengalihan ataupun pemberian tanah kepada pihak lain (selain pemerintah) dikenal dengan istilah *al-iqtha'*. *Al-iqtha'* adalah tanah umum (Negara) yang diberikan pemerintah kepada seseorang untuk dijadikan tanah milik atau sekedar hak guna pakai agar diberdayakan, seperti ditanami tanam-tanaman, pepohonan, atau didirikan bangunan di atasnya. Hukum *al-iqtha'* hanya boleh dilakukan oleh pemimpin kaum muslimin saja (pemerintah), sebab pada masa Nabi pun langkah ini hanya dilakukana beliau saja. Begitu juga pada masa Abu Bakar As-Siddiq, Umar bin Khathab dan para pemimpin sesudah mereka.²¹

Dalam pemberian tanah negara kepada pihak lain (selain pemerintah) terhadap beberapa ketentuan antara lain:

- a. *Al-iqtha'* hanya boleh dilakukan oleh pengusaha saja (pemerintah atau kepala negara).
- b. Luas tanah yang diberikan tidak melebihi kadar kemampuan yang diberi untuk menggarapnya.

²⁰ Muhammad bin Ali bin Muhammad Syaukan, *Nailul Authar* 5., hlm. 312.

²¹ Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Pedoman Hidup Muslim*., hlm. 647.

- c. Apabila orang yang diberi tanah itu ternyata tidak memanfaatkannya, penguasa harus menarik kembali tanah tersebut.
- d. Pemimpin atau kepala negara berhak memberikan tanah negara untuk dimanfaatkan oleh rakyat sebagai fasilitas penunjang bagi aktifitasnya, seperti untuk tempat berjualan di pasar, tempat rekreasi, dan sebagai sarana lalu lintas (jalan), dengan catatan semua ini tidak merugikan rakyat banyak. Tetapi orang yang difasilitasi itu hanya sebagai pemegang hak guna pakai yang lebih berhak dari orang yang memanfaatkannya.
- e. Orang yang mendapatkan tanah bagian dari pemerintah dan orang yang memperoleh tanah bukan bagian dari pemerintah dilarang merugikan orang lain, misalnya menutup sinar matahari agar tidak menerangi tempat orang lain, atau merintangi calon pembeli sehingga mereka tidak bisa masuk tempat yang dituju untuk melihat barang yang akan dijual.²²

Sikap Umar bin Khathab dalam pemberian tanah pada masa pemerintahannya adalah berusaha untuk selalu menjaga maksud dan tujuan Rasulullah dalam memberikan tanah negara kepada seseorang. Umar bin Khathab menetapkan beberapa syarat sebagaimana berikut : *pertama*; Tanah tersebut bukan milik pribadi, dan dari pemberian tersebut tidak merugikan siapa pun dari kaum muslimin. *Kedua*; Orang yang meminta bagian tanah adalah benar-benar orang yang membutuhkan. Dimana pada saat itu negara tidak dapat mengelolanya dengann maksimal, dan tanpa ada dasar apa pun, kecuali atas dasar kebutuhan.

²²Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu* 6.,hlm. 528.

Ketiga; tanah tersebut tidak lebih besar dari apa yang dibutuhkan orang tersebut, dan tidak sampai menjadikan tanah itu sia-sia. Karena menelantarkan tanah sangat dilarang oleh Rasulullah Saw.²³

Selanjutnya pengalihan tanah kepada pihak lain dapat dilakukan dengan cara menghidupkan tanah yang mati, menghidupkan tanah yang mati sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa dapat dilakukan apabila tanah tersebut tidak ada pemiliknya sehingga dapat di gunakan oleh orang lain untuk keperluan dan dapat berfungsi dengan baik, kemudian tanah tersebut menjadi milik orang yang memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut.²⁴ Sebagaimana Nabi Saw bersabda :

عن جابر رضى الله, ان النبي صلى الله عليه وسلم, قال من أحيا أرضا ميتة فهي له
(رواه أحمد بن حنبل والترمذي)

Artinya: *Dari Jabir r.a, bahwasanya Nabi SAW. bersabda : Barang siapa yang mengolah lahan tanah mati maka tanah tersebut beralih menjadi miliknya. (H.R. Ahmad ibn Hanbal dan At-Tirmizi).*

Tanah juga dapat dimiliki melalui akad-akad pemindahan hak milik yang sah, yaitu termasuk ke dalamnya berupa transaksi yang berbentuk pertukaran, bentuk transaksi pertukaran ini meliputi sewa menyewa (*ijarah*), dalam syariat Islam, *ijarah* merupakan jenis akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.²⁶

Sewa menyewa juga merupakan akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompentensi dengan syarat-syarat tertentu. *Ijarah* pula dapat

²³Muhammad Baltaji, *Metode Ijtihad Umar bin Khatab*.,hlm. 217.

²⁴Fatahurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori dan Konsep*.,hlm. 209.

²⁵Al Imam Al Hafizh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Fathul Baari*., hlm.257.

²⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*.,hlm. 203.

didefinisikan sebagai akad atas manfaat yang dikehendaki, diketahui, dapat diserahkan, dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.²⁷

Ijarah disahkan syariat berdasarkan Al-Qur'an, yang dalilnya adalah

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: "dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan." (Al-Baqarah: 233).

Dan dalil sunnah, Ahmad, Abu Dawud, dan an-Nasa'i meriwayatkan dari Said bin Abi Waqqash r.a. yang berkata:

وروى أحمد وأبو داود والنسائي عن سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال : كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع. فنهى رسول الله عليه وسلم عن ذلك وأمرنا أن نكريها بذهب أو ورق. (رواه أحمد, أبو داود, والنسائي)²⁸

Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktik tersebut dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak" (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i)

²⁷Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i* 2., hlm. 37.

²⁸Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqolani, *Terjemahan Bulugul Maram.*, hlm. 70.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, isi dari Undang-Undang tersebut bertentangan dengan praktek pengalihan hak pakai tanah yang terjadi di kecamatan Padang Tiji tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 26 dan Pasal 23 UUPA/V.5/60, peralihan hak pakai wajib didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat hak pakai yang baru.²⁹

Penjanjian antara PT. KAI dengan masyarakat di dalamnya terdapat peraturan-peraturan yang harus dipatuhi salah satu diantaranya yaitu larangan yang terdapat dalam pasal 4 surat perjanjian PT. KAI yang melarang mengalihkan perjanjian dan atau objek sewa baik sebagian ataupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa seijin KAI, dan mengulang sewakan objek sewa sepenuhnya kepada pihak lain atau melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya perjanjian dan/atau membebani objek sewa.³⁰

Karena tidak ada pengawasan yang ketat dari pemerintah, sehingga masyarakat hanya mengambil untung dari modal yang telah dikeluarkan pada saat pembuatan rumah. Sehingga praktek pengalihan hak pakai tersebut terus dilakukan untuk meraup keuntungan dan terus berlanjut seiring berjalannya waktu, sehingga menjadi suatu hal yang lumrah untuk dilakukan oleh masyarakat setempat untuk mengalihkan hak pakainya kepada orang lain.

Menurut penulis pengalihan hak pakai dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan individual merupakan suatu hal yang dapat merugikan

²⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak-hak atas Tanah..*, hlm. 266.

³⁰Hasil wawancara dengan Bapak Dedi Akmal Manager Aset Tanah dan Bangunan Banda Aceh, tgl 7 Desember 2017.

pihak lain, di antaranya masyarakat yang tidak mempunyai lahan untuk mendirikan rumah, seharusnya diberikan hak untuk mendapatkan hak pakai di tanah PT. KAI tersebut. Namun karena adanya masyarakat yang tidak ingin melepaskan hak pakainya dan telah mempunyai tanah dan rumah di tempat lain ingin terus memanfaatkan hak pakainya di tanah tersebut untuk memperoleh keuntungan. Selain itu juga menurut penulis pengalihan hak pakai yang terjadi di Kecamatan Padang Tiji merupakan suatu bentuk tidak adanya pemenuhan akad, sebagaimana yang telah ditentukan di awal dan bilamana yang tercantum dalam Al- Quran, Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ ٱلْأَنْعَمِ ۖ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya."* (QS. Al-Maidah :1).

Bahwa penuhilah akad mu, maka seharusnya masyarakat dapat menjalankan akad sebagaimana yang telah dijanjikan diawal agar tidak ada pihak yang dirugikan dalam kasus ini.

Hal ini juga terjadi karena kurangnya pengawasan dari pemerintah setempat atau PT. KAI sendiri terhadap tanahnya sehingga memudahkan masyarakat untuk terus melakukan pengalihan hak pakai.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap pengalihan hak pakai atas tanah milik PT. KAI di kecamatan Padang Tiji dapat diambil kesimpulan antara lain:

1. Pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI yang terjadi di Kecamatan Padang Tiji dilakukan dengan cara disewakan kepada orang lain. Penyewaan kembali tersebut dilakukan oleh pihak yang diberikan hak pakai oleh PT. KAI dengan ketentuan membayar hak pakainya sebesar Rp.3000 permeter untuk tanah yang dimanfaatkan sebagai rumah, dan Rp.5000 permeter untuk tanah yang dimanfaatkan sebagai warung/toko. Pengalihan dilakukan oleh sebagian masyarakat karena mereka telah mempunyai rumah dan tanah sendiri yang didirikan di tempat lain, sehingga rumah yang telah dibangun diatas tanah milik PT. KAI kemudian disewakan kepada orang lain, tanpa ada izin dari pihak yang berwenang. Penyebab dilakukan pengalihan atas tanah milik PT. KAI untuk meraih keuntungan dari rumah yang telah dibangun di tanah tersebut sebelumnya.
2. Pengalihan hak pakai atas tanah milik PT. KAI dari segi hukum Islam, bahwa pengalihan tersebut harus dengan adanya izin dari pemerintah, Imam Malik membolehkan menyewakan kembali tanah dengan ketentuan harus disepakati pada awal akad, sedangkan menurut Abu Hanifah hal tersebut tidak boleh dilakukan karena laba dan kelebihan harga tersebut

termasuk ke dalam harta yang tidak benar. Sedangkan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dijelaskan bahwa pengalihan hak pakai tanah Negara dilakukan oleh Negara/pejabat yang berwenang. Selain itu pengalihan hak pakai terhadap tanah milik PT. KAI adalah suatu yang dilarang dalam peraturan perjanjian yang dibuat oleh PT. KAI dengan masyarakat yang merima hak pakai.

3. Pengawasan terhadap tanah milik PT. KAI yang dilakukan oleh pihak PT. KAI belum maksimal sehingga memudahkannya warga untuk dapat mengalihkan hak pakainya kepada pihak lain dengan luluasa tanpa mengikuti perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan di awal.

4.2 Saran

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji dapat disarankan kepada pihak pengalih tanah milik PT. KAI dan PT. KAI antara lain:

1. Seharusnya pengalihan hak pakai yang terjadi di Kecamatan Padang Tiji dilakukan oleh PT. KAI atau Pemerintah yang berwenang dan tidak semestinya dilakukan oleh masyarakat itu sendiri.
2. Seharusnya pengalihan hak pakai tanah PT. KAI yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan harus sesuai dengan tuntutan hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.
3. Seharusnya kepada pengalih hak pakai di Kecamatan Padang Tiji yang telah mempunyai tanah milik sendiri untuk dapat melepas hak pakainya

terhadap tanah PT. KAI, agar tanah tersebut dapat diberikan kepada orang yang lebih membutuhkannya.

4. Harus adanya pengawasan yang sangat ketat terhadap pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI di Kecamatan Padang Tiji oleh PT. KAI sendiri dan memberikan sanksi yang tegas kepada masyarakat yang melanggarnya sebagaimana yang sudah tercantum dalam surat perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghani, t.t, *Al-adalah fi An-nizham al-iqtishadi fi Al-islam*, t tp : t.p.
- Abdurrahman al-maliki, 1963, *As-siyasah al-iqtishadiyah al-mustla*, t.tp : Hizbut tahrir.
- Abizal Rusli, 2013, "*Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik Negara Di Das Krueng Aceh Menurut Hukum Islam Dan UUPA No.5 Tahun 1960*", Skripsi yang tidak dipublikasi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry. Banda Aceh.
- Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, 2008, *Pedoman Hidup Muslim*, Jakarta : Litera Antar Nusa.
- Al Imam Al Hafizh Ibnu Hajar Al Asqalani, 2005, *Fathul Baari*, Jakarta : Pustaka Azzam.
- Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqolani, 2005, *Terjemahan Bulugul Maram*, Bogor :Pustaka Ulil Albab.
- Ariyah, "Ganti Rugi Atas Hak Pakai Tanah Negara Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Terhadap Ganti Rugi Lahan Kampus Universitas Teuku Umar Meulaboh) " (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry, Banda Aceh, 2014.
- C.S.T Cansil, 2002, *Pengantar Ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka.
- C.S.T, Kansil, 2007.*KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM AGRARIA Undang-Undang No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Cut Rahmi Kurniati, 1999, *Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No.5 Tahun 1960 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*", (Skripsi yang tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-raniry. Banda Aceh.
- Darwin Ginting, 2002, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor : Ghalia Indonesia
- Desy Anwar, 2013, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Amelia.
- Digilib.sunan-ampel.ac.id. Diakses tanggal 21 Agustus 2017 dari situs http://digilib.sunan-ampel.ac.id/files/disk1/158/jiptiain-syariahmua-7874-3-nur_bab-i.pdf.

- Fathurrahman Djamil, 2015, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori Dan Konsep*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Harahap Isnani dkk, 2015, *Hadis-hadis Ekonomi*, Jakarta: Kencana.
- Husain Husain Syahatah, 2006, *Perlindungan Aset Publik Dalam Perpektif Hukum Islam*, Jakarta : Amzah.
- Ibnu Rusyd, 2013, *Syarah Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, Jakarta : Akbar Media Eka Sarana.
- Ibrahim, 2015, *Perlihatan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (studi terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie Aceh Besar)*”, (Skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.
- Imam Abul Husain Muslim bin al-Hajjaj bin Muslim, *Shahih Muslim*, Beirut : Darul Kutub ‘Ulumiyah.
- Indra Rahmatullah, 2015, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*, Yogyakarta : Deepublish.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan :Hak-hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana.
- Mardani, 2013, *fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana.
- Muhammad Baltaji, 2005, *Metode Ijtihad Umar Bin Khatab*, Jakarta : Khalifa.
- Muhammad bin Ali bin Muhammad Syaukan, 2005, *Nailul Authar 5 (terj Hadimulyo dan Kathur Suhardi)*, Beirut, Darul Fikri.
- Muhammad Daud Ali, 2006, *Hukum Islam*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Sharif Chaundhry, 2014, *Sistem Ekonomi Islam : prinsip dasar*, Jakarta : Kencana.
- Rachmat Syafe’i, 2000, *Al-Hadis Aqidah, Akhlak, Sosial, dan Hukum.*, Bandung : Pustaka Setia.
- Richard Eddy, 2010, *Aspek legal properti-teori,contoh,dan aplikasi*, Yogyakarta, C.V Andi Offset.
- Ridwan Nurdin, 2010, *fiqh Muamalah (sejarah hukum dn perkembangannya)*, Banda Aceh : Penerbit Pena.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.

Tahir Abdul M. Sulaiman, 1985, *Menanggulangi Krisis Ekonomi Secara Islam (Terj Ansori Umar Sitanggal)*, Bandung :Al-Ma'arif.

Taqiyuddin Al-nabhani, 2003, *Asy-syakhshiyah al-islamiyah jilid II (terj Agung Wijayanto)*, Beirut : Darul Ummah.

Taqyuddin An-Nabhani, 2009, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, Surabaya : Risalah Gusti.

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana.

Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqh Islam jilid 5,6*, Jakarta : Gema Insani.

Wikipedia. org, Kereta Api Indonesia, Diakses pada tanggal 14 November 2016 dari situs: [Http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia).

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Yayang Setiani
Tempat, Tanggal Lahir : Padang tiji, 05 September 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan/NIM : Mahasiswi / 121310025
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Alamat : Gampong Meukee Gogo, Kec Padang Tiji, Kab
Pidie

DATA ORANG TUA:

Nama Ayah : Lukman
Pekerjaan : Petani
Nama Ibu : Siti Maryam (Almh)
Pekerjaan : -
Alamat : Gampong Meukee Gogo, Kec Padang Tiji, Kab
Pidie

RIWAYAT PENDIDIKAN:

SD : SDN 1 Padang Tiji
SMP : SMPN 1 Padang Tiji
SMA : SMAN 2 Sigli
Perguruan Tinggi : Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah, UIN Ar-Raniry Banda
Aceh.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922
 Web : www.library.ar-raniry.ac.id, Email : library@ar-raniry.ac.id

FORM PENYERAHAN SOFT COPY
KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Yayang Setiani
 NIM : 121310025
 Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ HES
 E-mail : Yayangsetiani@gmail.com

Dengan ini menyerahkan soft copy dalam CD karya ilmiah saya ke UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh yang berjudul:

Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT.KAI Ditinjau menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)

Saya juga memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) kepada UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Dengan Hak tersebut UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih media formatkan, mengelola, mendesiminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain: secara ☐ *text*.

Untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

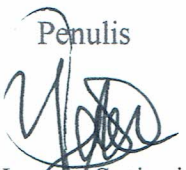
UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 18 April 2018

Mengetahui:

Penulis


 Yayang Setiani

Pembimbing I


Dr. Agustin Hanafi, Lc., MA
 Nip: 197708022006041002

Pembimbing II


Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA
 Nip: 197802192003121004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922
 Web : www.library.ar-raniry.ac.id, Email : library@ar-raniry.ac.id

FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Yayang Setiani

NIM : 121310025

Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ HES

E-mail : Yayangsetiani@gmail.com

demikian untuk pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah :

☐ sebagai Akhir ☐ USKripsi ☐ berjudul: ☐

Pengalihan Hak Pakai Tanah Milik PT.KAI Ditinjau menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain secara ☐ text untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 18 April 2018

Mengetahui:

Penulis

 Yayang Setiani

Pembimbing I

 Dr. Agustin Hanafi, Lc., MA
 Nip: 197708022006041002

Pembimbing II

 Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA
 Nip: 197802192003121004

Dibuat rangkap 2: (1) untuk penulis dan (2) UPT Perpustakaan

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- bang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
- b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- gat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- apkan :
a m a : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Agustin Hanafi, Lc., MA Sebagai Pembimbing I
b. Dr. M. Yusran Hadi, Lc. MA Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

N a m a : Yayang Setiana
N I M : 121310025
Prodi : HES
J u d u l : Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Di Kecamatan Padang Tiji)

- u a : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- g a : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2017;
- m p a t : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 17 oktober 2017

D e k a n,

Khairudin

usan :
Rektor UIN Ar-Raniry;
Ketua Prodi HES;
Mahasiswa yang bersangkutan;
Kustodian.



BANDA ACEH

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

no : 3888/Un.08/FSH.I/11/2017

06 Desember 2017

piran : -

: Permohonan Kediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Kepala Desa Pasar Paloh Kec. Padang Tiji Kab. Pidie
2. Pegawai PT. KAI Cabang Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

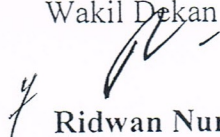
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh,-dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Yayang Setiani
NIM : 121310025
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / IX (Sembilan)
Alamat : Beurawe, Banda Aceh

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Ganjil Tahun Akademik 2017/2018, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul "**Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)**", maka kami mohon kepada Bapak/Tbu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,


Ridwan Nurdin