

membeli tanah tersebut, karena mendapatkan warisan berupa tanah, serta memperoleh hibah atau hadiah berupa tanah. Selain dengan sebab-sebab konvensional tersebut, seseorang juga dapat memiliki tanah karena sebab-sebab yang khas yang hanya ada dalam sistem Islam. Sebab-sebab yang khas tersebut adalah apa yang disebut dengan *al-iqthā'* (pemberian oleh khalifah) dan *iḥyā' al-mawāt* (menghidupkan tanah mati).

Pemberian tanah oleh khalifah (*al-iqthā'*) adalah pemberian secara cuma-cuma oleh khalifah atas tanah yang menjadi milik negara. Tanah yang diberikan tersebut adalah tanah yang sebelumnya telah diolah dan siap untuk langsung ditanami dan bukan tanah tandus atau tanah marginal yang sulit untuk ditanami dan dikelola. Pemberian atas tanah tersebut bisa juga berupa tanah yang sebelumnya telah dimiliki seseorang namun diambil oleh negara karena dibiarkan terlantar.²⁰

B. Akad Pemindahan Hak Milik

Menurut istilah fuqaha' aqad ialah:

إِتِبَاطٌ إِجْبَابٌ بِقَبُولِ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَظْهَرُ أَثَرُهُ فِي مَحَلِّهِ

Artinya: "Perikatan ijab dan qabul yang disyariatkan secara agama nampak bekasnya pada yang diakadkan itu".

²⁰ Masjufuk Zuhdi, *Pengantar Hukum Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), 89

f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh orang yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan. Subyek Hak Guna Bangunan menurut UUPA, pasal 36 dan pasal 19 no.14 tahun 1996 adalah warga negara Indonesia. Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1). Hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan ini terjadi dengan putusan pemberian hak yang ditertibkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2). Hak Guna Bangunan atas tanah ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas pemegang hak pengelolaan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak guna bangunan atas tanah negara Hak guna bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut, Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGB dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat. Syarat-syarat pemegang hak guna bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGB adalah:

- a) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - b) Syarat-syarat pemberian tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
 - d) Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tanah ruang wilayah RT RW yang bersangkutan.
- 3). Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya.
- 4). Hak guna bangunan atas tanah hak milik Hak guna bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak guna bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

- 5). Pertanggung Jawaban Pemegang Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan berdasarkan pasal 30 dan 31 PP no. 40 tahun 1996, pemegang hak guna bangunan berkewajiban:
- a) Membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, pemegang hak pengelola atau pemegang hak milik, sesudah hak guna bangunan dihapus.
 - e) Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - f) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.
- 6). Hapusnya Hak Guna Bangunan Berdasarkan pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena;
- a) Jangka waktunya berakhir

- b) Di hentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu atau syarat yang tidak terpenuhi.
- c) Dilepaskan dengan suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah

3. Hak Guna Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan 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, dan segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA (pasal 41 ayat (1) 6UUPA).

Kata “menggunakan” dalam hak pakai menunjukkan pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan. Sedangkan kata “memungut hasil” menunjukkan pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Hak pakai atas tanah ini hanya dapat diberikan Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya

