

BAB II

PENGELOLAAN ATAS TANAH

A. Hak Dalam Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian Hak Dan Unsur-unsur Yang Menyertai

Tiap-tiap manusia yang terlahir di muka bumi oleh Allah SWT dibekali dengan Hak yang dengannya kehidupan yang akan dia jalani dapat berjalan sesuai dengan rencana Allah SWT, karena Hak adalah sesuatu yang harus kita terima. Sementara sebagai penyeimbang agar Hak itu tidak digunakan dengan semena-mena, pada manusia juga dibebankan Kewajiban yang harus dia

Pengertian Hak dalam Islam banyak ditemukan dalam kitab-kitab yang membahas tentang Muamalah oleh para ulama. Beberapa definisi Hak yang dikemukakan oleh para ulama adalah sebagai berikut:

Namun sebelumnya akan penulis kutip definisi Hak dalam Ensiklopedia Hukum Islam

Hak secara Etimologi berarti milik, ketetapan, dan kepastian¹ dalam surat Yasin 36:7 disebutkan:

لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَىٰ أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ

¹ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, h.1

Artinya: *Sesungguhnya telah pasti berlaku perkataan (ketentuan Allah) terhadap kebanyakan mereka, karena mereka tidak beriman.*²

Hak dapat diartikan pula dengan menetapkan dan menjelaskan sebagaimana terdapat dalam surat al Anfal (8): 8

لِيُحِقَّ الْحَقَّ وَيُبْطِلَ الْبَاطِلَ وَلَوْ كَرِهَ الْمُجْرِمُونَ

Artinya: *“Agar Allah menetapkan yang hak (Islam) dan membatalkan yang batil (syirik) walaupun orang-orang yang berdosa (musyrik) itu tidak menyukainya”.*³

Hak berarti juga dengan bagian (kewajiban yang terbatas) sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam surat al Baqarah (2): 241

وَالْمُطَلَّاتِ مَتَاعًا بِالْمَعْرُوفِ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ

Artinya: *“Kepada wanita-wanita yang diceraikan (hendaklah diberikan oleh suaminya) mut`ah menurut yang makruf, sebagai suatu kewajiban bagi orang-orang yang takwa”.*⁴

Hak juga berarti kebenaran, yaitu: lawan kebatilan, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat al Isra' (17): 81

وَقُلْ جَاءَ الْحَقُّ وَزَهَقَ الْبَاطِلُ إِنَّ الْبَاطِلَ كَانَ زَهُوقًا

Artinya: *“Dan katakanlah: "Yang benar telah datang dan yang batil telah lenyap". Sesungguhnya yang batil itu adalah sesuatu yang pasti lenyap.”*⁵

Hak juga berarti adil, lawan dari zalim, seperti dalam firman Allah SWT surat al Mu'min: 20

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.706

³ *Ibid*, h.261

⁴ *Ibid*, h.59

⁵ *Ibid*, h. 436

وَاللَّهُ يَفْضِي بِالْحَقِّ وَالَّذِينَ يَدْعُونَ مِنْ دُونِهِ لَا يَفْضُونَ بِشَيْءٍ إِنَّ اللَّهَ هُوَ السَّمِيعُ الْبَصِيرُ

Artinya: “Dan Allah menghukum dengan keadilan. Dan sembahhan-sembahhan yang mereka sembah selain Allah tiada dapat menghukum dengan sesuatu apapun. Sesungguhnya Allah Dia-lah Yang Maha Mendengar lagi Maha Melihat”.⁶

Hak juga bisa diartikan bagian tertentu, seperti dalam firman Allah

SWT surat al Ma’arij (70): 24

وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَعْلُومٌ

Artinya: “Dan orang-orang yang dalam hartanya tersedia bagian tertentu”,⁷

Setelah kita diperhatikan pengertian Hak seperti yang terdapat dalam Ensiklopedia Hukum Islam dan dari para ulama di atas, maka jelas sangat berbeda dengan pengertian Hak yang di kenal selama ini, baik yang bersifat materi maupun immateri.

Di bawah ini adalah pengertian Hak menurut para ulama Fiqh secara terminology.⁸

1. Menurut sebagian ulama mutaakhirin

هُوَ الْحُكْمُ النَّائِبُ شَرْعًا

Hak adalah suatu hukum yang telah ditetapkan syara’

⁶ Ibid, h.769

⁷ Ibid, h. 974

⁸ Nasrun horoen, *Fiqh Muamalah*, h.2

2. Menurut Syekh Ali Al-Khafifi (asal Mesir)

هُوَ مَصْلَحَةٌ مُسْتَحَقَّةٌ شَرْعًا

Hak adalah kemaslahatan yang diperoleh secara syara'

3. Menurut Ustadz Ahmad Az-Zarqa' (ahli Fiqh Jordania asal Suriah)

هُوَ اخْتِصَاصٌ يُقَرَّرُ بِهِ الشَّرْعُ سُلْطَةً

Hak adalah suatu kekhususan yang padanya ditetapkan syara' suatu kekuasaan atau taklif

4. Ibnu Nujaim (ahli Fiqh Mazhab Hanafi) mengatakan,

هُوَ اخْتِصَاصٌ حَاجِزٌ

Hak adalah suatu kekhususan yang terlindung

Menurut Wahbah az-Zuhaili (ahli fikih Suriah), bahwa definisi yang dikemukakan oleh Ibnu Nujaim dan Mustafa Ahmad az-Zarqa' adalah definisi yang komprehensif, karena dari kedua definisi itu tercakup berbagai macam hak, seperti hak Allah terhadap hamba-Nya (sholat, puasa, dan lain-lain), hak-hak yang menyangkut perkawinan, hak-hak umum (hak Negara dan hak harta benda) dan hak-hak yang non materi (hak perwalian atas seseorang).

Berdasarkan definisi yang dikemukakan para ulama fiqh di atas, sumber hak itu adalah syara', yaitu: Allah SWT, karena Dia-lah al-Hakim (pembuat hukum) dan dari-Nyalah datangnya syariat. Oleh sebab itu, hak tidak bersumber dari manusia ataupun alam.

Dalam kaitan dengan Hak, ada dua unsur utama penyusunnya, yaitu: Pemilik Hak dan Obyek Hak. Pemilik Hak dalam pandangan syariat Islam

adalah Allah dan Obyek Hak adalah manusia. Sebagai obyek hak, manusia memiliki hak sejak manusia tersebut menjadi janin dan dapat digunakan secara penuh setelah terlahir, baik yang menyangkut hak hidup, hak keagamaan, hak pribadi, atau hak secara hukum.

2. Macam-Macam Hak

Para ulama fiqh mengemukakan pembagian hak dari berbagai segi, antara lain:

1. Dari segi pemilik terbagi menjadi tiga macam, yaitu: ⁹
 - a. Hak Allah, yaitu: seluruh bentuk perbuatan yang boleh mendekatkan diri kepada-Nya. Hak Allah ini tidak boleh dikaitkan dengan hak-hak pribadi pribadi. Hak Allah ini disebut juga hak masyarakat, dimana hak Allah ini tidak boleh digugurkan, baik melalui perdamaian maupun dengan memaafkan, dan tidak boleh dirubah.
 - b. Hak Manusia, yaitu:hak yang pada hakikatnya untuk memelihara kemaslahatan setiap pribadi sebagai anugerah Allah SWT. Dalam hak manusia ini, seseorang boleh memaafkan, menggugurkan, atau mengubahnya, serta dapat mewariskan.
 - c. Hak Berserikat (gabungan). Dalam hal ini adakalanya Hak Allah lebih dominan dibanding hak manusia, bisa juga sebaliknya hak manusia lebih dominan.

⁹ Hasan, *Berbagai...*, h.4-6

2. Dari Segi Obyek Hak

Terbagi menjadi enam bagian, yaitu:¹⁰

- a. *H}aqq mali* (hak yang ada kaitannya dengan harta)
- b. *H}aqq ghair mali* (tidak ada kaitan dengan harta)
- c. *H}aqq Syakhshi* (hak pribadi)
- d. *H}aqq 'aini* (hak materi)
- e. *H}aqq mujarrad* (hak semata-mata)
- f. *H}aqq ghair mujarrad* (bukan semata-mata)

3. Dari segi kewenangan pengadilan terhadap hak itu

Para ulama membaginya menjadi 2 (dua), yaitu: *H}aqq diyani* (hak keagamaan) dan *H}aqq qad}ha'i* (hak pengadilan).

H}aqq diyani adalah hak yang tidak boleh dicampuri oleh kekuasaan pengadilan. Misalnya adalah dalam persoalan hutang piutang karena tidak cukup bukti di depan pengadilan. Secara hukum hak tersebut bisa lolos, tapi tidak dihadapan Allah sebagai tanggung jawabnya.

H}aqq qad}ha'i adalah seluruh hak yang tunduk di bawah kekuasaan pengadilan, dan pemilik mampu membuktikan untuk menuntut haknya di depan hakim.¹¹

Perbedaan keduanya adalah masalah zahir dan batin.

¹⁰ *Ibid*, h.9-11

¹¹ Nasrun, *Fiqh ...*, h.7

Demikian tadi adalah pembagian dan pengertian hak dari berbagai segi menurut para ulama Fiqh. Pada pembahasan selanjutnya yaitu paparan tentang pembagian hak secara terminologi berdasar azas manfaat..

a. *H}aqq Al-Irtifaq*¹²

a. Pengertian

Secara etimologi, *H}aqq* berarti hak dan *irtifaq* berarti pemanfaatan sesuatu. *H}aqq al irtifaq* disebut juga dengan *milik al manfa'ah al 'aini* (pemilikan manfaat materi). Titik pembahasan hak ini adalah persoalan hubungan seseorang dalam memanfaatkan benda tidak bergerak, baik benda itu milik pribadi tertentu maupun milik bersama.

Secara terminology, para ulama fiqh mendefinisikan *H}aqq al irtifaq* dengan:

حَقُّ مُقَرَّرٌ عَلَى عِقَارٍ لِمَنْفَعَةٍ عِقَارٍ آخَرَ سِوَاءَهُ كَانَ مَمْلُوكًا لِشَخْصٍ
مُعَيَّنٍ أَوْ لِعَامَّةِ النَّاسِ

Hak pemanfaatan benda tidak bergerak, baik benda itu milik pribadi atau milik umum.¹³

b. Penyebab Timbulnya *H}aqq al Irtifaq*

Wahbah Az Zuhaili mengemukakan bahwa penyebab timbulnya *H}aqq al irtifaq* adalah sebagai berikut:

¹² *Ibid*, h. 16

¹³ Wahbah Az-Zuhaili, *Al- Fiqh Al- Islai Wa Adilatuhu*, Jilid 1V, h.63

1. Disebabkan perserikatan umum atau yang semula barang itu diperuntukkan untuk kepentingan umum.
2. Disebabkan adanya perjanjian atau syarat yang disepakati ketika melakukan suatu transaksi, seperti penjual mensyaratkan bahwa ia berhak untuk melewati atau berjalan di atas lahan yang telah di jual.
3. *At Taqadum* (kadaluarsa), yaitu: *H}aqq al irtifaq* yang telah berlaku sejak lama, di mana tidak seorang pun yang mengetahui kapan di tetapkan *H}aqq al irtifaq* itu.¹⁴

c. Pembagian *H}aqq al Irtifaq*

Dari segi pemilik benda yang dimanfaatkan ulama' fiqih membagi hak ini menjadi 2 yaitu umum dan khusus.¹⁵ Adapun hukum-hukum yang terkait dengan *H}aqq al irtifaq* yang bersifat umum antara lain :

- i. Dalam pemanfaatan tidak boleh membawa mud}harat kepada orang lain, sesuai dengan keadaan fiqih yang menyatakan

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Tidak boleh memberi mudharat dan tidak boleh dimudharati.

- ii. Jika hak al irtifaq itu terkait dengan hak bersama maka setiap orang berhak atas benda itu. Apabila terkait dengan hak pribadi, maka pemanfaatannya harus dengan seizin pemiliknya.¹⁶

¹⁴ *Ibid*, h.68

¹⁵ Haroen, *Fiqh Muamalah ...*, h.17

¹⁶ *Ibid*, h.17

Adapun haq al irtifaq yang bersifat khusus ulama' Hanafiah membagi menjadi 6 yang terpenting yaitu :¹⁷

1. *H}aqq al Syu>rb*, yaitu: hak mengambil air untuk menyiram tanaman, termasuk hak manusia dan hewan untuk memanfaatkan air itu. Dalam membahas hak ini para ulama membagi menjadi enam: (a) air yang ditampung dalam tempat khusus oleh pemiliknya, (b) air sumur, (c) air sungai khusus yang melewati lahan pribadi tertentu, dan (d) air sungai besar.
2. *H}aqq At}h T}hariq*, yaitu: hak untuk lewat di lahan orang lain. Dalam hal ini harus dengan ijin yang punya lahan.
3. *H}aqq al Majra*, yaitu: hak pemilik lahan yang jauh dari aliran air untuk irigasi dalam rangka mengairi lahannya, baik melalui lahan orang lain atau tidak. Prinsip umum yang berlaku dalam hal ini adalah bahwa pemilik lahan tidak boleh pemilik lahan yang jauh dari sumber air untuk mengalirkan air ke lahannya, walaupun harus lewat lahan orang yang dekat dengan sumber air.
4. *H}aqq al Masil*, yaitu: hak untuk menyalurkan air kotor rumah tangga ke penampungan dengan menggunakan saluran khusus, baik melalui jalan, lahan dan rumah orang lain. Namun dalam menggunakan hak ini tidak boleh mengganggu kemaslahatan orang lain.

¹⁷ *Ibid*, h. 18-19

5. *H}aqq al Jiwa>r*, yaitu: hak untuk membuat rumah bersebelahan dengan menempelkan dinding atau karena disebabkan saling bertemunya batas milik masing-masing.
6. *H}aqq at Ta'ali*, yaitu: hak untuk tinggal di tingkat atas pada perumahan bertingkat dan menjadikan loteng rumah rumah orang dibawahnya sebagai lantai. Tapi menurut Abu Hanifah, bukan menjadi hak milik.

b. *H}aqq al-Intifaq*¹⁸

- a. Secara terminologi *H}aqq al intifaq* adalah kewenangan memanfaatkan sesuatu yang berada dalam kekuasaan atau milik orang lain, dan kewenangan itu terjadi disebabkan oleh berapa hal yang disyariatkan dalam syarat Islam. Haq al intifaq ini disebut juga *milk al-manfa'ah asy-syakhshi*> (pemilikan manfaat pribadi)
- b. Macam-macam *H}aqq al Intifa'*

Beberapa hal yang menyebabkan munculnya *H}aqq al intifa'* oleh para ulama fiqh adalah sebagai berikut:

1. *Al I'arah* (pinjam meminjam)

Menurut ulama fiqh dari mazhab Hanafiyah mendefinisikan sebagai berikut:

تَمْلِكُ الْمَنْفَعَةَ بِغَيْرِ عَوَضٍ

*Memilikan manfaat secara cuma- cuma.*¹⁹

¹⁸ *Ibid*, h.23

Maksudnya, tidak mengharapkan benda yang dipinjam selama benda tersebut dipergunakan orang lain. Karena hakikat al I'arah adalah *tamlīk al manfa'ah* (pemberian milik atas suatu manfaat).

Namun dalam hal persetujuan dengan pemilik asal kedua mazhab berbeda pendapat. Mazhab Malikiyah berpendapat bahwa persetujuan pemilik asal menjadi syarat wajib bila benda tersebut dipinjamkan lagi kepada pihak kedua, ketiga, dan seterusnya.

Sementara mazhab Hanafiyah berpendapat persetujuan pemilik asal tidak diperlukan selama benda tersebut masih memberi manfaat.

Sedang ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, menyatakan hakikat *al I'arah* adalah *al Ibahah* (pembolehan atau pengizinan) untuk memanfaatkan sesuatu. Sehingga peminjam tidak boleh meminjamkan lagi kepada pihak lain.

2. *Al Ijarah* (Sewa Menyewa)

Para ulama fiqh mendefinisikan sebagai:

تَمْلِيكُ الْمَنْفَعَةِ بِعَوَضٍ

*Pemilikan manfaat dengan ganti rugi.*²⁰

Hal ini disyariatkan dalam Islam, karena tidak semua orang punya sesuatu yang ia perlukan manfaatnya saja. Untuk memenuhi

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 91

²⁰ Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh ...*, h. 60

keperluan itu, Allah mensyariatkan sewa menyewa (al ijarah) dalam firman-Nya di surat al Baqarah (2): 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا
تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَأُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بَوْلِدِ
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 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ فَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ
اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang makruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya, dan waris pun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”²¹

Menurut kesepakatan ulama fiqh, orang yang menyewa suatu benda dari orang lain mempunyai hak memanfaatkan benda itu untuk dirinya sendiri ataupun menyewakan lagi kepada pihak lain selama

²¹ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h.57

sama pemanfaatannya. Kecuali ada syarat di muka dari pemilik bahwa benda itu tidak diperbolehkan untuk disewakan lagi.

3. *Al Waqf* (Wakaf)

Wakaf (*waqf*) di dalam bahasa Arab berarti *habs* (menahan).

Dikatakan *waqafa-yaqifu-waqfan* artinya *habasa-yahbi-su-habsan*.

Dan menurut istilah syara', wakaf berarti menahan harta dan memberikan manfaatnya di jalan Allah.²²

Sebagaimana hadis yang diriwayatkan Imam Muslim berikut:

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ أَبِي حَبِيبٍ (يَعْنِي ابْنَ سَعِيدٍ) وَأَبْنُ حُجْرٍ. قَالُوا: حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ (هُوَ ابْنُ جَعْفَرٍ) عَنِ الْعَلَاءِ، عَنِ أَبِيهِ، عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ ((إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: إِذَا مَاتَ جَارِيَةٌ أَوْ عِلْمٌ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٌ صَالِحٌ يَدْعُو لَهُ))

Artinya: "Dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah Saw. bersabda: "Bila manusia mati, maka terputuslah amalnya kecuali dari tiga perkara: sedekah jariah, ilmu bermanfaat atau anak saleh yang mendoakan orang tuanya."²³

Jika sebuah benda sudah diwakafkan, maka pewakaf sudah tidak berhak lagi atas benda tersebut. Dan orang yang menerima wakaf berhak untuk memanfaatkan benda itu dirinya sendiri, tapi ia tidak diperbolehkan untuk memindah tangankan dengan jalan menyewakan

²² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 14, h.153

²³ Imam Muslim, *Sahih Muslim* Jilid III, H. 162

atau menjual tanpa ijin dari yang mewakafkan. Jika itu dilakukan maka akadnya tidak sah.

4. *Al Washiyya>h bi al Manfa'a>h* (Wasiat dengan manfaat)

Ialah memberikan manfaat suatu benda kepada seseorang untuk dimanfaatkan setelah ia wafat.²⁴ Penerima wasiat manfaat ini berhak untuk menyewakan atau sekadar meminjamkan kepada orang lain, jika dalam wasiat itu ada pernyataan dari yang berwasiat untuk itu.

5. *Al Ibaħ}ah* (Pembolehan)

Pengertian dari al Ibaħ}ah adalah kebolehan yang diberikan seseorang kepada orang lain untuk memanfaatkan suatu benda yang dimilikinya. Namun orang yang diberi kebolehan tersebut tidak boleh memindahkan manfaat itu kepada orang lain.²⁵

c. Beberapa Ketentuan *H}aqq al Intifa'*

Karena *H}aqq al intifa'* adalah milik yang tidak sempurna (*al milk an naqi>sh*), oleh sebab itu ada batasan-batasan yang tidak boleh dilanggar, yaitu:

1. *H}aqq al Intifa'* sebagai milik yang tidak sempurna dibatasi oleh waktu, tempat, atau sifat.

²⁴ Nasron Horoen, *Fiqh Muamalah*, h.27

²⁵ *Ibid*, h.27

2. *H}aqq al Intifa'* tidak boleh diwariskan kepada ahli waris pemilik hak.
3. Orang yang memiliki hak manfaat, menurut kesepakatan para ulama fiqh, boleh menerima benda yang diambil manfaatnya apabila pemilik benda itu menyerahkan kepadanya.
4. Orang yang memiliki hak manfaat berkewajiban memberi nafkah atau biaya yang diperlukan dalam pemeliharaan benda yang dimanfaatkannya, jika pemanfaatannya bersifat gratis.
5. Orang yang memiliki hak manfaat dengan cara meminjam harus mengembalikannya, jika pemiliknya telah menuntut untuk dikembalikan. Tetapi jika pengembaliannya menimbulkan kerugian bagi pemilik hak manfaat, maka tidak wajib dikembalikan pada saat itu.²⁶ Contohnya tanaman pada lahan yang belum tiba saat penanaman jika dikembalikan saat itu akan menimbulkan kerugian dari pihak peminjam.

d. Berakhirnya *H}aqq al Intifa'*

H}aqq al Intifa' adalah terbatas oleh waktu. Menurut para ulama fiqh akan berakhir bila terjadi hal berikut:²⁷

1. Masa pemanfaatannya yang telah disepakati berakhir.

²⁶ *Ibid*, h. 29

²⁷ *Ibid*, h. 30

2. Terjadi kerusakan pada benda yang dimanfaatkan, sehingga tidak memungkinkan lagi untuk dimanfaatkan.
3. Pemilik manfaat meninggal dunia, karena manfaat bukan harta kekayaan yang bisa diwariskan.
4. Pemilik benda meninggal dunia, jika pemanfaatannya didasarkan atas pinjaman (*al I'arah*) atau penyewaan (*al ija>rah*). Hal ini, menurut para ulama Hanafiah, disebabkan pinjam meminjam adalah bersifat *tabarru'* (berbuat kebaikan) yang berakhir karena kematian orang yang berbuat baik.

Sementara, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, pinjam meminjam adalah akad yang tidak bersifat *lazlim* (mengikat), meskipun akad itu telah berlangsung. Sebagai akad yang tidak mengikat, dibolehkan bagi pemiliknya mengundurkan diri (*ruju>'*) dari akad pinjam meminjam itu meskipun belum habis masanya. Oleh karena itu, jika pemiliknya wafat, maka masa hak pemilik manfaat berakhir. Namun, menurut ulama Malikiyah, jika akad pinjaman itu ditentukan waktunya, maka akadnya mesti berlaku sampai masa yang ditentukan habis, meski pemiliknya wafat.²⁸

c. Hak Milik

a. Pengertian

²⁸ *Ibid*, h. 30

Kata Milik berasal dari bahasa arab *al milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. Milik juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara' sehingga dia berkuasa penuh dan melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, kecuali ada halangan secara syara'.

Milik dalam buku, Pokok-Pokok Fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam, didefinisikan sebagai berikut:

اِخْتِصَاصٌ يُمَكِّنُ صَاحِبَهُ شَرْعًا أَنْ يَسْتَبْدَّ بِالتَّصَرُّفِ وَالْإِتِّفَاعِ
عِنْدَ عَدَمِ الْمَانِعِ الشَّرْعِيِّ

Artinya: "kekhususan terdapat pemilik suatu barang menurut syara' secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i."²⁹

b. Sebab-sebab Pemilikan

Para ulama fiqh menyatakan ada 4 (empat) cara pemilikan yang disyari'atkan Islam:

1. Menguasai harta yang belum ada pemiliknya, baik perorangan atau lembaga.
2. Melalui transaksi dengan orang lain atau lembaga.
3. Peninggalan seseorang
4. Hasil usaha dari Harta yang dimiliki sebelumnya³⁰

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h.33

³⁰ Nasrun Horoen, *Fiqh Muamalah*, h.32

c. Hakikat Pemilikan dalam Islam

Dari sebab-sebab kepemilikan di atas, maka seseorang menjadi pemilik harta yang telah dikuasai dan diusahakan itu. Namun kepemilikan tersebut dalam Islam tidak bersifat mutlak atau *absolute*. Ajaran Islam sangat menghormati kemerdekaan seseorang untuk mendapatkan sesuatu untuk mencukupi kebutuhan hidupnya selama tidak melanggar kaidah-kaidah yang telah ditetapkan syara’.

Dalam Islam seseorang dikatakan memiliki hanya bersifat majazi, karena pemilik yang sebenarnya adalah Allah SWT dan merupakan amanah yang harus dipergunakan untuk kemaslahatan dirinya juga orang lain. Seperti yang telah difirmankan Allah dalam surat al Maidah (5) ayat 120:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.³¹

Dan pada surat al Hadid (57) ayat 7 Allah SWT berfirman:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

Artinya: “Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang

³¹ Depag RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, h. 184

*beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar”.*³²

Dalam Islam, setiap orang adalah bagian yang terpisahkan dari masyarakat. Sehingga dalam tiap-tiap harta kepemilikan seseorang terdapat hak orang lain yang harus ia keluarkan atau diberikan kepada yang berhak.

Para ulama fiqh membagi menjadi 3 (tiga) jenis untuk harta yang boleh dimiliki, yaitu:

1. Dimiliki dan dikuasai dengan cara khusus seperti yang dihasilkan dari sebab pemilikan empat diatas.
2. Harta yang sama sekali tidak boleh dijadikan milik pribadi, yaitu: harta-harta yang untuk kepentingan umum.
3. Harta yang hanya boleh dimiliki apabila ada dasar hukum yang membolehkannya.³³ Seperti harta wakaf yang biaya pemeliharaannya melebihi nilai harta itu sendiri sehingga harta itu boleh dijual atau dihibahkan atau juga dijadikan milik pribadi.

d. *H{aqq Al Ibtikar*

a. Pengertian

Ibtikar berarti awalan sesuatu. Dalam fiqh Islam *Ibtikar* adalah hak cipta atau kreasi yang dihasilkan seseorang untuk pertama kali.³⁴

³² *Ibid*, h. 901

³³ Nasrun Horoen, *Fiqh Muamalah*, h.34

³⁴ *Ibid*, h.39

Dalam fiqh Islam klasik hal ini tidak dijumpai pembahasannya secara sistematis, karena itu sangat sulit untuk mencari definisi yang dikemukakan oleh tokoh-tokoh fiqh klasik. Pembahasan ini banyak dikemukakan oleh ulama fiqh kontemporer, seperti Dr. Fathi ad Duraini dari Damaskus, Syiria, yang menyatakan bahwa *Ibtikar* adalah gambaran pemikiran yang dihasilkan seorang ilmuwan melalui kemampuan pemikiran dan analisisnya dan hasilnya merupakan penemuan atau kreasi pertama yang belum pernah dikemukakan pemikir sebelumnya.

Hal ini sebenarnya bukan sesuatu yang baru sama sekali, karena boleh jadi itu merupakan perpanjangan dari teori ilmuwan sebelumnya sebagai usaha untuk penyempurnaan oleh ilmuwan saat ini terhadap hasil yang dihasilkan oleh ilmuwan sebelumnya. Dan gambaran pemikiran ini akan berpengaruh luas jika telah dipaparkan atau dituliskan pada sebuah media. Jadi, *Ibtikar* sebenarnya hanyalah sebuah gambaran pemikiran yang belum terwujud materialnya dan akan menjadi berpengaruh bila sudah dituangkan kedalam sebuah buku sehingga berpengaruh luas, baik dari segi material maupun pemikiran.

Namun demikian, hasil pemikiran manusia tidak dapat berdiri sendiri terlepas sama sekali dari pemikirnya, karena keterkaitan suatu pemikiran dengan pemikirnya masih diperlukan untuk pertanggung jawabannya.

Apabila *Ibtikar* dikaitkan dengan pengertian harta dalam Islam, ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah berpendapat bahwa hasil pemikiran, ciptaan, dan kreasi seseorang termasuk harta, karena menurut mereka harta tidak hanya bersifat materi, tapi juga bersifat manfaat. Imam Syafi'i (150-204 H/767-820 M) mengatakan bahwa harta itu adalah yang boleh dimanfaatkan manusia, baik berupa benda maupun bersifat manfaat dari suatu benda.³⁵

b. Dasar hukum *H}aqq al Ibtikar*

Para ulama fiqh menyatakan bahwa landasan hukum hak cipta atau kreasi adalah '*Urf*' (suatu kebiasaan yang berlaku umum dalam suatu masyarakat) dan *al Maslahah al Mursalah* (kemaslahatan yang tidak didukung ataupun ditolak oleh nash, baik Qur'an dan hadits). Sehingga ini dapat dijadikan dasar selama tidak bertentangan dengan nash dan yang dijadikan obyek adalah yang bersifat duniawi.

c. Hak Kepemilikan Dalam *H}aqq al Ibtikar*

Pemikir (*mubtakir*) oleh para ulama fiqh sepakat dinyatakan berhak atas hasil pemikirannya itu sebagai hak milik yang bersifat material, sehingga bila dikaitkan dengan sifat dasar harta, maka *Ibtikar* dapat ditransaksikan atau diwariskan jika yang pemiliknya meninggal. Dengan demikian *Ibtikar* memenuhi segala persyaratan dari suatu harta

³⁵ *Ibid*, h.40

dalam fiqh Islam dan punya kedudukan yang sama dengan harta yang lain, sehingga harus mendapat perlindungan hukum yang sama dengan hak-hak yang lain.

Akan tetapi Imam al Qarafi (w. 684 H/1285 M), pakar ilmu fiqh Malikiyah, menyatakan bahwa sekalipun hak *Ibtikar* itu merupakan hak bagi pemikinya. Tetapi hak ini tidak bersifat harta, bahkan sama sekali tidak terkait dengan harta. Alasannya adalah karena yang menjadi sumber hak ini adalah akal dan hasil akal yang berbentuk pemikiran tidak bersifat material yang boleh diwariskan, diwasiatkan, dan ditransaksikan.³⁶

Namun pendapat al Qarafi ini mendapat tentangan dari mayoritas ulama Malikiyah lain. Seperti Ibn ‘Urfah yang menyatakan sekalipun asalnya adalah akal manusia, hak *Ibtikar* setelah dituangkan dalam sebuah media memiliki nilai harta yang besar, bahkan melebihi nilai harta yang lain.

e. Hak Atas Tanah

a. *Ihya' al Mawat*

Ihya' berarti menjadikan sesuatu hidup³⁷ dan *al Mawat* berarti sesuatu yang tidak bernyawa atau tanah yang tidak dimiliki seseorang dan

³⁶ *Ibid*, h. 41

³⁷ Depag RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, h. 408

belum digarap.³⁸ Ihya' al mawat ini pembahasannya mengenai tanah kosong yang belum di garap dan belum dimiliki seseorang.

Perbedaan dari pendapat ulama' Hanafiyah dan Syafi'iyah hanya persoalan letak lahan. Sementara untuk esensi tanah mereka sama, yaitu: belum digarap dan dimiliki seseorang.

Ihya' al Mawat bertujuan agar lahan-lahan yang belum produktif dan gersang menjadi produktif dan subur, sehingga tujuan manusia sebagai khalifah yang memelihara bumi ini tercapai dengan salah satu caranya melestarikan alam tersebut.

Dasar hukum dari Ihya' al mawat adalah hadits Rasulullah Saw, diantaranya:

حدثنا يحيى بن بكير حدثنا الليث عن عبيد الله بن أبي جعفر عن محمد بن عبد الرحمن عن عروة عن عائشة رضي الله عنها عن النبي ص.م قال: ((مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لِأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ)) قَالَ عُرْوَةُ: قَضَى بِهِ عُمَرُ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فِي خِلاَفَتِهِ.

Siapa yang menggarap sebidang tanah yang tidak dimiliki seseorang, maka ia berhak atas tanah itu. (HR al Bukhari, Abu daud, dan Ahmad ibn Hanbal dari 'Aisyah)³⁹

Para ulama fiqh menyatakan bahwa jika seseorang menggarap lahan kosong yang memenuhi syarat, maka sebagai akibatnya adalah:

1. Menjadi pemilik lahan itu.

³⁸ Warson Munawir, *Kamus Al-Munawir*, hal 341

³⁹ Imam Bukhari, *Shahih Bukhari*, Jilid III, H. 402

2. Hubungan pemilik lahan pemerintah adalah pemerintah dapat memungut paja sebesar 10% dari hasil lahan tersebut.
3. Apabila seseorang telah menggarap lahan, maka ia berhak memanfaatkan lahan itu untuk menunjang lahan yang ia kelola.

b. *Al Iqt}{ha}*' (memotong)

Secara etimologi *Al Iqt}{ha}*' berarti memotong.⁴⁰ Persoalan *al Iqt}{ha}*' dalam fiqh Islam dibahas dalam persoalan yang menyangkut pemilikan lahan oleh pribadi maupun pemerintah.

Definisi yang coba dikemukakan oleh para ulama fiqh diantaranya adalah:

جَعَلَ بَعْضُ الْأَرْضِ الْمَوَاتِ مُحْتَصَّةً بِبَعْضِ الْأَشْخَاصِ فَيَصِيرُ
لِكَالْبَعْضِ أَوْلَى بِهِ مِنْ غَيْرِهِ بِشَرْطِ أَنْ يَكُونَ مِنَ الْمَوَاتِ الَّذِي
لَا يَخْتَلِي

*Menetapkan lahan-lahan tertentu untuk digarap oleh seseorang, sehingga ia berhak atas lahan itu dengan syarat lahan itu belum dimiliki orang lain.*⁴¹

Macam-macam *al Iqt}{ha}*' adalah sebagai berikut:⁴²

1. *Iqt}{ha}*' *al Mawat*: pemerintah dibolehkan untuk menentukan dan menyerahkan sebidang tanah untuk digarap oleh orang tertentu yang

⁴⁰ Warson Munawir, *Kamus Al- Munawir*, h. 1219

⁴¹ Nasrun Horoen, *Fiqh Muamalah*, h. 52

⁴² *Ibid*, h. 53-54

dianggap cakap dalam menggarap tanah agar tanah tersebut menjadi produktif dan masyarakat terbantu.

2. *Iqt}{ha}' 'al Irfaq (Iqt}{ha}' Al 'Amir):* pemerintah boleh menetapkan lahan tertentu untuk digarap selama tidak merugikan kepentingan masyarakat, namun apabila pemerintah memerlukan bisa meminta kembali.
3. *Iqt}{ha}' al Ma'adin* (barang tambang): pada tanah dimana ada barang tambang, maka barang tambang tersebut tidak dibolehkan dimiliki perseorangan. Tapi pemerintah harus menggunakan untuk kepentingan orang banyak.

3. Hak Peralihan Atas Tanah

Yaitu beralihnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Yaitu dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak yang dimilikinya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya yakni sepanjang ahli warisnya tersebut memenuhi syarat sebagai subyek hak. Contohnya perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.⁴³

4. Peralihan Hak Pengelolaan Dalam Islam

Menurut ulama fiqh, seseorang sebagai pemilik hak dibenarkan untuk mengalihkan atau memindahkan hak pengelolaan yang dipunyai kepada orang

⁴³ Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, h. 91-92

lain. Tapi hal itu baru dibenarkan bila sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disyari'atkan, Sebab-sebab pemindahan hak yang disyari'atkan Islam cukup banyak jenisnya. Bisa melalui *akad* (transaksi), pengalihan hutang (hiwalah), atau melalui waris (fara'id}h).

- a. Akad (transaksi) adalah bagian dari macam-macam tasharruf, yaitu: segala yang keluar dari seorang manusia dengan kehendaknya dan syara' menetapkan beberapa haknya.

Tasharruf terbagi menjadi dua, yaitu tasharruf fi'li dan qauli.

Tasharruf fi'li adalah usaha yang dilakukan manusia dengan tenaga dan badannya, selain dari lidah seperti memanfaatkan tanah yang tandusmenerima barang dalam jual beli.

Tasharruf Qauli adalah tasharruf yang keluar dari lidahmanusia.

- b. Pengalihan Hutang(Hiwalah)

Menurut bahasa, yang dimaksud hiwalah adalah *al-intiqal* dan *alatahwil* artinya memindahkan atau mengoperkan.

Sedangkan hiwalah menurut istilah adalah pemindahan dari tanggungan *muhil* menjadi *muhal alaih*.⁴⁴

- c. Waris (Faraidh) adalah pembagian tertentu.⁴⁵ Hal ini karena dalam islam bagian-bagian warisan yang menjadi hak dalam ahli waris telah dibakukan dalam Al-Qu'an. Sedangkan dalam terminology fiqh waris berasal dari

⁴⁴ Sayyid sabiq, *Fiqh al sunnah*, h.42

⁴⁵ Titik Triwulan Tutik,Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional, h.283

kata warasa yang berarti: mengganti, memberi, mewarisi. Sedangkan pengertian terminology, hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur pembagian kewarisan mengetahui bagian yang di terima dari hartan peninggalan-peninggalan yang di tinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia itu untuk setiap yang berhak.⁴⁶

B. Hak Pengelolaan Atas Tanah

1. Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: "atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang di maksud dalam pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah, yang di berikan kepada yang di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik."⁴⁷

Adapun beberapa hak atas tanah yang di atur dalam UUPA, antara lain:⁴⁸

- 1) Hak Milik, Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang di kuasai oleh Negara

⁴⁶ Ahmad Rofiq, Hukum Islam di Indonesia, h. 355

⁴⁷ *Ibid*, h. 47

⁴⁸ Titik TriWulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, h. 155

- 2) Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri dalam batas waktu tertentu, yaitu maksimal waktu 30 tahun.
- 3) Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai Negara atau orang lain
- 4) Hak Sewa, yaitu hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2. Hak Pengelolaan Atas Tanah

Menurut AP. Parlindungan, bahwa hak pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilah dalam UUPA. Secara tidak langsung Pasal 2 Ayat (4) UUPA menyatakan bahwa dari hak menguasai Negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan...sehingga ada kemungkinan dibuka untuk menerbitkan hak baru...⁴⁹

Negara memberikan hak pengelolaan yang di dalamnya termasuk memberi kewenangan untuk:

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- 3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak atas tanahlainnya;

⁴⁹ Titik, *Hukum Perdata...*, h.172

- 4) Menerima uang kompensasi sebagai realisasi dari penyerahan penggunaan kepada pihak ketiga.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, dikenal dua cara pemberian hak atas tanah, Antara lain:⁵⁰

- 1) Pemberian Hak Atas Tanah secara Individu, yaitu pemberian hak atas tanah sebidang tanah kepada seseorang kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang (badan hukum) secara bersama sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu ketetapan pemberi hak;
- 2) Pemberian hak atas tanah secara kolektif, yaitu pemberian hak atas tanah beberapa bidang tanah masing-masing kepada seseorang (badan hukum atau beberapa orang/ badan hukum) sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu ketetapan pemberi hak.

⁵⁰ *Ibid*, h.173