STUDI KOMPARASI ANTARA UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DENGAN HUKUM ISLAM TENTANG STATUS TANAH GEGE DI DAERAH PERBUKITAN DESA JEMBATAN KEMBAR, KABUPATEN LOMBOK BARAT

Oleh:
Sayid Hidayatul Umam
NIM: 14421112

SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Hukum Islam

YOGYAKARTA
2018

STUDI KOMPARASI ANTARA UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DENGAN HUKUM ISLAM TENTANG STATUS TANAH GEGE DI DAERAH PERBUKITAN DESA JEMBATAN KEMBAR, KABUPATEN LOMBOK BARAT

Oleh:
Sayid Hidayatul Umam
NIM: 14421112

Pembimbing:
Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum

SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Hukum Islam

YOGYAKARTA
2018

SURAT PERNYATAAN

Nama	:	Sayid Hidayatul Umam
Tempat/tgl.lahir	:	Gerung, 24 Juli 1996
NIM	:	14421112
Program Studi	:	Ahwal As-Syakhshiyyah
Judul Skripsi	:	Studi Komparasi Antara UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam Tentang Status Tanah Gege di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya siap untuk dicabut gelar kesarjanaan yang dianugerahkan dan mendapatkan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 4 Oktober 2018



Penulis,

[Sayid Hidayatul Umam]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
Gd. K.H.A. Wahid Hasyim Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang KM. 14,5 Yogyakarta
Telp. (0274) 898462, Fax. 898463, E-Mail:fiai@uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah yang dilaksanakan pada:

Hari	:	Selasa
Tanggal	:	2 Oktober 2018
Judul Skripsi	:	Studi Komparasi antara UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam tentang Status Tanah Gege di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat
Disusun oleh	:	SAYID HIDAYATUL UMAM
Nomor Mahasiswa	:	14421112

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Syariah pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua	:	Drs. H. Sofwan Jannah, M.Ag	(.....)
Penguji I	:	Drs. H. Asmuni, MA	(.....)
Penguji II	:	Drs. H. M. Sularno, MA	(.....)
Pembimbing	:	Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum	(.....)

Yogyakarta, 2 Oktober 2018
Dekan,

Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA

Yogyakarta, 9 Muharram 1440 H

19 September 2018 M

NOTA DINAS

Hal : **Skripsi**

Kepada :Yth. **Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**
Universitas Islam Indonesia
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Berdasarkan surat penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 769/Dek/60/DAS/FIAI/III/2018 tanggal 6 Maret 2018 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara:

Nama	:	Sayid Hidayatul Umam
Nomor/Pokok NIMKO	:	14421112

Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia

Jurusan/Program Studi	:	Ahwal al-Syakhshiyyah
Tahun Akademik	:	2018/2019
Judul Skripsi	:	Studi Komparasi Antara UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam Tentang Status Tanah Gege di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut di atas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa dimunaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Dosen Pembimbing

Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum

PERSETUJUAN

Judul Skripsi	:	Studi Komparasi Antara UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam Tentang Status Tanah *Gege* di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat
Ditulis oleh	:	Sayid Hidayatul Umam
N I M	:	14421112
Program Studi	:	Ahwal Al-Syakhshiyah

Disetujui untuk diuji oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 4 Oktober 2018

Pembimbing

Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum

HALAMAN PERSEMBAHAN

Untuk kedua orang tua dan keluarga besar yang selalu mendo'akan dan memberi nasehat kepada penulis hingga saat ini

Untuk bapak Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum. yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga terselesaikannya penelitian ini.

untuk teman-teman dan kerabat lainnya yang telah mendukung penulis hingga saat ini

MOTTO

وَلَقَدْ مَكَّنَّٰكُمْ فِى ٱلْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَٰيِشَ ۗ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ ﴿١٠﴾

Sungguh kami telah menempatkan kamu di bumi, dan disana kami jadikan bagimu bekal-bekal penghidupan, tetapi sedikit sekali yang kamu syukuri. (QS. Al-'raaf (7) 10)[1]

[1] Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: UII Press, 2010), 269

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be

ت	Ta	T	Te
ث	Ṡa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

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

1. Vokal Tunggal

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

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I

ـُ	Dammah	U	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يْـَ...	Fathah dan ya	Ai	a dan u
وْـَ...	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سُئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ...ىَ...	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas

ى...	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
وُ...	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيْلَ qīla
- يَقُوْلُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

   Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".
2. Ta' marbutah mati

   Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".
3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِيْنَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةْ talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- البِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

   Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf "l" diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

   Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang..

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu

- الْجَلاَلُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun Hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khużu
- شَيئٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan,maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِيْنَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/ Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan

huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ للهِ رَبِّ الْعَالَمِيْنَ — Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/ Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمنِ الرَّحِيْمِ — Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللهُ غَفُوْرٌ رَحِيْمٌ — Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلّهِ الأُمُوْرُ جَمِيْعًا — Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

STUDI KOMPARASI ANTARA UU NO.5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DENGAN HUKUM ISLAM TENTANG STATUS TANAH *GEGE* DI DAERAH PERBUKITAN DESA JEMBATAN KEMBAR KABUPATEN LOMBOK BARAT

Tanah *gege* adalah tanah yang digarap oleh masyarakat setempat untuk dijadikan sebagai tempat bercocok tanam maupun tempat untuk tinggal. Permasalahan yang diperoleh adalah, tanah gege sendiri belum memiliki sertifikat kepemilikan tanah namun diwajibkan membayar pajak akan tanah kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat. Hal ini secara langsung maupun tidak dapat merugikan masyarakat ditempat tersebut, sehingga peneliti menganggap penelitian ini layak untuk dilakukan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian normatif atau penelitian yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu kepada norma hukum, baik di dalam Hukum Islam maupun yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan penelitian yuridis empiris adalah metode penelitian yang mengacu pada kenyataan yang terjadi di lingkungan masyarakat yang dimana pokok pembahasannya pada tanah gege itu sendiri. Dalam penelitian ini juga penulis menggunakan pendekatan kualitatif yaitu melalui penelitian terhadap status tanah yang ada di Desa Jembatan Kembar. Setelah data terkumpul selanjutnya akan dianalisa dengan metode deskriptif analitis yang meliputi isi dan struktur dari hukum positif dan hukum Islam.

Berdasarkan analisa data yang dilakukan, diperoleh kesimpulan bahwa Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian dengan Hukum Islam tentang status dari tanah cenderung memiliki perbedaan dan persamaan. Perbedaannya pada pembentukan, terletak pada sumber, sifat, ciri-ciri dan beberapa substansi hukumnya. Sedangkan persamaannya terletak pada asas keadilan, asas fungsi sosial, asas dikuasai oleh negara, dan asas non diskriminasi.

Kata Kunci: *Studi Komparasi, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Status, Hak, Tanah Gege,*

ABSTRACT

COMPARATIVE STUDY BETWEEN ACT NO. 5 OF 1960 CONCERNING ABOUT BASIC REGULATION OF AGRARIAN WITH CIRCUMSTANCES OF ISLAMIC LAW ON GEGE LAND IN MOUNTAIN REGION, JEMBATAN KEMBAR VILLAGE, WEST LOMBOK REGENCY

Gege land is a land that is cultivated by local people to be used as a place to grow crops or a place to live. The problem in the land of Gege itself is does not have a land ownership certificate but is required to pay taxes on land to the Regional Revenue Agency (BAPENDA) of West Lombok Regency. This can directly or indirectly harm the community in that place, so the researchers consider this research to be feasible.

The type of research used in this thesis is normative research or normative juridical research and empirical juridical research. Normative juridical research is a method of research that refers to legal norms, both in Islamic Law and in the Law No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles. While empirical juridical research is a research method that refers to the reality that occurs in a community environment where the subject of discussion is on the land of *Gege* itself. In this study the author also uses a qualitative approach, namely through research on the status of the land in Jembatan Kembar Village. After the data is collected, then it will be analyzed using descriptive analytical methods which cover the contents and structure of the positive law and Islamic law.

Based on the data analysis carried out, it was concluded that Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Regulations of Agrarian Principles with Islamic Law on the circumstances of land tends to have differences and similarities. The difference in formation, lies in the source, nature, characteristics and some legal substance. While the equation lies in the principle of justice, the principle of social function, the principle controlled by the state, and the principle of non-discrimination.

Keyword: *Comparative Study, Law No. 5 of 1960, Status, Rights, Land of Gege,*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِيْنُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ، وَنَعُوذُ بِاللهِ مِنْ شُرُوْرِ أَنْفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مَنْ يَهْدِهِ اللهُ فَلاَ مُضِلَّ لَهُ وَمَنْ يُضْلِلْ فَلاَ هَادِيَ لَهُ ،أَشْهَدُ أَنْ لاَ إِلَهَ إِلاَّ اللهُ وَحْدَهُ لاَشَرِيْكَ لَهُ، وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُوْلُهُ.، أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah penguasa semesta atas segala limpahan rahmat dan anugerah kepada kita semua, akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini, shalawat dan salam senantiasa penulis sanjungkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta segenap keluarga dan para sahabatnya hingga akhir zaman. Dalam penyelesaian skripsi yang berjudul: "STUDI KOMPARASI ANTARA UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DENGAN HUKUM ISLAM TENTANG STATUS TANAH GEGE DI DAERAH PERBUKITAN DESA JEMBATAN KEMBAR KABUPATEN LOMBOK BARAT" tentu tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis sampaikan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada:

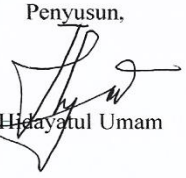
1. Bapak Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS selaku Ketua Program Studi Ahwal Al -Syakhshiyah.
4. Bapak Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum selaku pembimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi.

5. Dosen pembimbing akademik, Bapak Drs. H. Sofwan Jannah, M.Ag., yang juga memberikan nasihat-nasihatnya, mudah-mudahan ini menjadi berguna di dalam kehidupan masyarakat.
6. Bapak Pahruddin, S.Pd dan Ibu Saimah, orang tua penulis yang telah memberikan do'a dan dukungan materil maupun moril kepada penulis.
7. Fikri Hadikurnia, ST., MT, Diyah Amy Astagina dan seluruh keluarga yang selalu memberi dukungan kepada penulis.
8. Para Dosen Pengampu mata kuliah pada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
9. Keluarga besar Ahwal Al -Syakhshiyah Universitas Islam Indonesia.
10. Pak Agus dan keluarga yang telah memberikan do'a dukungan kepada penulis.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang sifatnya membangun penulis diharapkan guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan yang selanjutnya, sehingga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta, 24 Muharram 1440 H
4 Oktober 2018 M

Penyusun,



Sayid Hidayatul Umam

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER ..... **i**

HALAMAN PERNYATAAN ..... **ii**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**

NOTA DINAS ..... **iv**

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **v**

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **vi**

HALAMAN MOTTO ..... **vii**

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN ..... **viii**

ABSTRAK ..... **xvi**

KATA PENGANTAR ..... **xviii**

DAFTAR ISI ..... **xx**

DAFTAR TABEL ..... **xxii**

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah. 4
C. Tujuan Penelitian 4
D. Manfaat Penelitian 4
E. Telaah Pustaka 5
F. Landasan Teori 9
G. Metodelogi Penelitian 22
H. Sistematika Pembahasan 26

BAB II: DISKREPSI UMUM HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. Pengertian Tanah 27

B. Jenis-Jenis Hak atas Tanah Sebelum UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 28
C. Jenis-Jenis Hak atas Tanah Setelah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 32
D. Hak dan Kewajiban Pemilik Hak atas tanah 38
E. Hal-hal yang Menyebabkan Hilanggnya Hak atas Tanah 44

BAB III: GAMBARAN UMUM HAK ATAS TANAH *GEGE* DI DESA JEMBATAN KEMBAR KABUPATEN LOMBOK BARAT

A. Tanah *Gege* 49
B. Gambaran Umum Geografis Desa Jembatan Kembar 51
C. Jenis-Jenis Kepemilikan Tanah 52
D. Sarat-Syarat untuk Memiliki Tanah 53
E. Hak dan Kewajiban Pemilik Tanah 56
F. Jenis-Jenis Pungutan Pemerintah kepada Pemilik Tanah 58

BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Aspek Status Hak atas Tanah 60
B. Aspek Landasan Hukum Badan Pendapatan Daerah Dalam Menarik Pajak 73
C. Aspek Hak dan Kewajiban Para Penggarap Tanah 74

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan 76
B. Saran 77

DAFTAR PUSTAKA 78

DAFTAR TABEL

Tabel 0.1 Tabel Transliterasi Konsonan vii

Tabel 0.2 Tabel Transliterasi Vokal Tunggal ix

Tabel 0.3 Tabel Transliterasi Vokal Rangkap.....ix

Tabel 0.4 Tabel Transliterasi Maddah ix

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupam masyarakat adalah salah satu kebutuhan yang sangat fundamental yang harus dimiliki, sebagaimana yang harus diketahui bahwa umumnya masyarakat Indonesia adalah masyarakat yang hidup agraris bergantung sepenuhnya pada tanah. Sehingga tanah bisa dikatakan sebagai bahan objek utama yang harus dimiliki manusia dalam penyelenggaraan kehidupan Agraria baik yang berbentuk pengadaan lahan pertanian maupun perkebunan.[2]

Berdasarkan perkembangan jumlah populasi penduduk di Indonesia yang semakin meningkat, menimbulkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga menyebabkan timbulnya keterbatasan akan tanah, maka diperlukan pengaturan mengenai pertanahan oleh negara selaku pemberi wewenang kepada masyarakat. Dalam hal ini, melakukan perbuatan agraris pengaturan yang dimaksud meliputi, kepemilikan, penguasaan, serta pemeliharaannya sehingga tertata secara sistimatis dan struktural agar tidak terjadinya permasalahan mengenai pembagian pemerintah akan tanah.[3]

Sebagai salah satu realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka tanggal 24 September 1960 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA

[2] Nur Aisah. 2013. "*Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung*". E-jurnal. Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 1

[3] Mulyadi. 2013. "*Tinjauan Hukum Status Penguasaan Tanah Balete di Derah Pesisir Danau Lapomakka Kabupaten Wajo*", Sekripsi. Hukum Keperdataan. Universitas Hasanuddin Makasar, 2

dikemukakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pada intinya secara spesifik pemerintah mengatur pemberian hak milik atas tanah melalui prosedur pendaftaran tanah yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) agar tidak menimbulkan kepemilikan ganda ataupun meminimalisir kepemilikan yang tidak jelas yang berdampak menimbulkan sengketa tanah karena tidak adanya bukti authentik yang menjadi dasar hak yang dan kuat, sehingga kesimpulannya tentang setatus kepemilikan tanah yaitu tanah yang sudah terdaftar di kantor pertanahan dan mendapatkan sertifikat tanah. [4]

Dalam pandangan Islam, tanah adalah karunia Allah yang diberikan secara percuma kepada manusia dan siapapun makhluk ciptaan yang Allah kehendaki, sebagai fasilitas bermuamalah yang harus dimanfaatkan dengan sebesar-besar manfaat. Hal ini tercantum dalam Al-Qur'an surat Al-A'raaf (7)128 sebagai berikut:

... إِنَّ الْأَرْضَ لِلهِ يُوْرِثُهَا مَنْ يَّشَآءُ مِنْ عِبَادِهِ...

Sungguh bumi itu milik Allah, yang diberikan kepada hambaNya yang dia kehendaki.[5]

Dalam ayat di atas Allah memberikan bumi (tanah) kepada siapa yang dikehendaki sebagai salah satu fasilitas untuk melakukan muamalah baik kepada Allah maupun kepada manusia. Memakmurkan dapat dilakukan dengan cara

[4] Marthinus Mesak Mandala. 2016. *"Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Barito Timur* ".e-Journal. Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 4

[5] Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: UII Press, 2010), 292.

menjaga dan merawatnya adalah salah satu yang Allah inginkan kepada manusia untuk menjaga ciptaannya.

Pembahasan mengenai tanah dan tatacara pemeliharaanya juga dibahas di dalam Pasal 15 UUPA yang menjelaskan bahwa tanah wajib dipelihara dengan sebaik-baiknya, yaitu memeliharanya dengan cara yang lazim tidak merusak dengan petunjuk yang telah ditentukan di daerah setempat yang dimana tempat tanah itu berada.[6]

Pada penelitian ini akan dilakukan studi komparasi antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam tentang status tanah *gege* di daerah perbukitan Desa Jembatan Kembar, Kabupaten Lombok Barat. Desa Jembatan kembar adalah salah satu Desa dari desa-desa di Kecamatan Lembar yang mempunyai tanah yang berbukit. Karena tanahnya yang berbukit, daerah perbukitan di Desa Jembatan Kembar mempunyai istilah dalam pertanahan yakni tanah *gege.*

Tanah *gege* adalah tanah yang digarap oleh masyarakat setempat untuk dijadikan sebagai tempat bercocok tanam maupun tempat untuk tinggal. Permasalahan yang diperoleh adalah, tanah gege sendiri belum memiliki sertifikat kepemilikan tanah namun diwajibkan membayar pajak akan tanah kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat. Hal ini secara langsung maupun tidak dapat merugikan masyarakat ditempat tersebut, sehingga peneliti menganggap penelitian ini layak untuk dilakukan.

Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh kepastian hukum dari tanah tersebut berdasarkan hubungan antara peraturan hukum di Indonesia dan peraturan hukum Islam. Selain itu, dengan adanya kepastian hukum tersebut dapat menjaga kesejahteraan dan kenyamanan masyarakat di dalam menempati lahan tersebut.

[6] Ria Fitri. 2011. *"Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam*". Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No.55, Desember 2011, 1.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perbandingan status hak atas tanah *gege*, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam?
2. Apa landasan hukum Badan Pendapatan Daerah dalam menarik pajak kepada masyarakat penggarap tanah *gege*, ditinjau dari perspektif Hukum Islam?
3. Apa hak dan kewajiban yang diperoleh para penggarap tanah *gege* dengan membayar pajak kepada Badan Pendapatan Daerah dalam perspektif Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perbandingan status hak atas tanah *gege*, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam.
2. Untuk mengetahui landasan hukum Badan Pendapatan Daerah dalam menarik pajak kepada masyarakat penggarap tanah *gege*, ditinjau dari perspektif hukum Islam.
3. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para penggarap tanah *gege* membayar pajak kepada Badan Pendapatan Daerah dalam perspektif hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi dan mendeskripsikan permasalahn yang timbul serta memberikan sumbangan pemikiran tentang Studi Komparasi Antara Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan Hukum Islam Tentang Status Tanah *Gege* di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar.

2. Manfaat Praktis

Sebagai salah satu syarat tugas akhir dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

E. Telaah Pustaka

Dalam membuat sebuah penelitian yang baru, peneliti tidak lepas melihat hasil dari penelitian yang sudah ada sebagai rujukan, perbandingan, dan masukan mengenai masalah yang akan dibuat. Dari penelusuran peneliti mencari hasil penelitian yang sudah dibahas oleh para peneliti-peneliti sebelumnya mengenai studi komparasi antara hukum positif di Indonesia dengan Hukum Islam mengenai hak atas tanah, penulis mendapatkan beberapa kajian yang telah dibahas oleh peneliti-peneliti sebelumnya baik yang terdapat dalam buku, karya ilmiah dan dalam skripsi yang ada. Di antara tulisan yang spesifik berbicara mengenai penelitian ini diantaranya:

Dalam skripsi oleh Pamuji (2014), yang berjudul "Studi Komparatif antara UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam tentang Hak Milik Atas Tanah[7]". fokus skeripsi adalah Peneliti lebih menjelaskan mengenai pandangan hukum positif di Indonesia dengan Hukum Islam mengenai status tanah dan mencari pendapat-pendapat para ulama mengenai perizinan akan kepemilikan tanah oleh Imam (kepala negara/pemerintah) karena

[7] Reza Aditya Pamuji. 2014." *Studi Komparatif antara UU NO.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam tentang Hak Milik Atas Tanah*". Skripsi. Hukum Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 108-109

dalam melakkukan transaksi yang objek kajiannya tanah harus ada peran serta pemerintahan dalam pelaksanaannya agar terjalinnya kepastian hukum dan agar terciptanya keadilan diantara masyarakat.

Hubungan penelitian di atas dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas studi komparasi antara Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dengan Hukum Islam. Kekurangan yang terdapat dalam penelitian ini adalah peneliti menjelaskan mengenai hak milik atas tanah masih secara meluas, tidak menjelaskan tentang tanah secara spesifik terhadap tanah yang diteliti.

Dalam skripsi oleh Rofiq (2010) yang berjudul "Studi Komparasi Antara Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum[8]"

Fokus pada skripsi ini adalah keadilan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum belumlah sesuai dengan kerugian masyarakat dan ketidak sesuaian peraturan di dalam Hukum Islam tentang tindakan pemerintah tersebut. Peneliti juga belum mendapatkan peraturan dari pemerintah yang sesuai dengan apa yang dibebankan pada masyarakat tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena masih banyak masyarakat yang dirugikan akan tindakan pemerintah. Sehingga peneliti dalam skripsinya memberikan saran kepada pemerintah agar membuat sebuah peraturan yang dimana tidak ada yang saling dirugikan antara pemerintah dengan masyarakat.

Hubungan penelitian di atas dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan Hukum Islam dan hukum di Indonesia sebagai bahan untuk mengkaji penelitian.

Jurnal Hukum oleh Ismail (2012) yang berjudul Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat.[9] Di dalam jurnal tersebut

[8] M. Khoirur Rofiq. 2010. "*Studi Komparasi Antara Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*". Skripsi. Universitas Islam Indonesia. Di akses tanggal 2 Januari 2018

[9] Ilyas Ismail. 2012. "*Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat".* Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No. 56, Th. XIV April, 2012

peneliti hanya membahas mengenai dasar hukum tentang penerbitan hak-hak berdasarkan hukum adat dan bagaimana status hukum yang timbul dari peraturan hukum adat.

Hubungan penelitian di atas dengan penelitian ini adalah adanya kesamaan dalam objek kajian penelitian yang dilakukan, dan kesamaan dalam mencari kepastian hukum pada objek kajiannya.

Jurnal kajian Hukum Islam oleh Ridwan (2013) yang berjudul "Hak milik atas tanah dalam persfektip Hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia".[10] Di dalam jurnal ini peneliti memberi dua argumen tentang kepemilikan akan tanah, adapun dua argumen tersebut adalah: argumen normative-Teologis dan argumen historis. Dan membahas konsep hukum kepemilikan tanah di dalam hukum, baik di dalam hukum Indonesia maupun di dalam Hukum Islam.

Di dalam jurnal ini ada beberapa persamaan yang peneliti dapatkan dari jurnal ini yaitu kesamaan dalam mengkaji tanah sebagai objeknya, kesamaan dalam membahas peraturan hukum di Indonesia dan peraturan Hukum Islam sebagai kajian penyelesadian masalah ini.

Di dalam penelitian di atas juga selain ditemukannya persamaan terdapat juga perbedaan dari penelitian di atas dengan kajian yang dibahas dalam penelitian ini seperti pada objek penelitian yang masih meluas, maupun pada subjek penelitian yang dibahas pada penelitian yang masih kurang spesifik.

Selain dari skripsi maupun karya ilmiah di atas, terdapat pula rujukan-rujukan yang berasal dari kitab-kitab mengenai kajian yang di bahas dalam penelitian ini, adapun kitab-kitab yang digunakan adalah kitab *Ahkam as-Sulthaniyyah* karya Imam al-Mawardi, kitab ini terdapat dua bab yang secara spesifik membahas mengenai hukum-hukum tentang pertanahan, tatacara menguasai lahan, hak-hak

[10] Ridwan. 2013. "*Hak milik atas tanah dalam persefektip hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia".*al-Manahi Jurnal kajian Hukum Islam vol. VII, No. 2, Juli 2013

atas tanah dalam hukum Islam[11]. Karena di dalam kajian penelitian ini peneliti membutuhkan rujukan-rujukan tentang pertanahan dalam perspektif hukum Islam sehingga penulis menggunakan kitab ini sebagai rujukan dalam menyelesaikan kajian dalam penelitian ini.

Kitab *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* karya Wahbah AZ-Zuhaili, di dalam kitab ini terdapat pembahasan mengenai aturan-aturan *syari'at Islamiyyah* mengenai kepemilikan tanah yang bersandarkan pada dalil-dalil yang shahih, dalam kitab ini juga mencakup materi-materi fiqih dari semua *madzhab*, dengan proses penyimpulan hukum.[12]

Dari beberapa penelitian-penelitian sebelumnya, kitab-kitab, dan buku-buku yang terkait di atas, ditemukan beberapa kesamaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti seperti pada peraturan dan Undang-Undang yang digunakan untuk mengkaji permasalahannya, persamaan dalam melakukan sutdi komparasi antara hukum di Indonesia dan Hukum Islami, analisa Hukum Islam, tentang kepemilikan yang digunakan.

Berdasarkan hasil dari telaah pustaka yang peneliti kaji dapat disimpulan bahwa penelitian yang dilakukan peneliti lebih berfokus pada Status Tanah *Gege* di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat ditinjau dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan Hukum Islam.

[11] Al-Mawardi. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014)

[12] Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta. Gema Insan, 2011)

F. Kerangka Teoritik

1. Pengertian tanah dalam Hukum Islam

Di dalam Al-Qur'an bumi/tanah dapat di jumpai dengan istilah *al-ardhun* ألأرض, *al-turab* التراب dan *al-thin* الطين.[13]. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata bumi/tanah yang diungkap oleh Al-Qur'an, seperti yang terdapat di dalam Al-Qur'an Surah Al Jaatsiyah ayat 5, yang menggunakan ألأرض sebagai istilah penyebutan bumi:

وَٱخۡتِلَٰفِ ٱلَّيۡلِ وَٱلنَّهَارِ وَمَآ أَنزَلَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلسَّمَآءِ مِن رِّزۡقٖ فَأَحۡيَا بِهِ ٱلۡأَرۡضَ
بَعۡدَ مَوۡتِهَا وَتَصۡرِيفِ ٱلرِّيَٰحِ ءَايَٰتٞ لِّقَوۡمٖ يَعۡقِلُونَ ٥

Pergantian malam dan siang, dan air yang diturunkan oleh Allah dari langit, kemudian dengannya Allah menghidupkan bumi yang telah mati, juga di dalam dinamika angin dan perpindahannya, semua itu terdapat ayat-ayat bagi kaum yang mau memikirkan.[14]

Di dalam Al-Qur'an Surah Ali Imran ayat 59, yang menggunakan التراب sebagai istilah menyebut tanah:

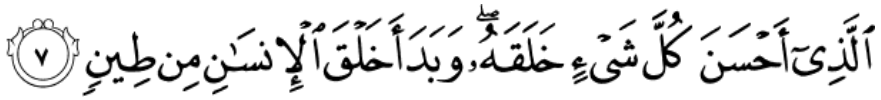
إِنَّ مَثَلَ عِيسَىٰ عِندَ ٱللَّهِ كَمَثَلِ ءَادَمَۖ خَلَقَهُۥ مِن تُرَابٖ ثُمَّ قَالَ لَهُۥ
كُن فَيَكُونُ ٥٩

[13] Nurhayati A. 2017. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria.* Al-Muqaranah Jurnal Program Studi Perbandingan Mazhab. Vol 5, No 1 (2017), 31

[14] Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: UII Press, 2010), 896-897

Sesungguhnya perumpamaan Isa disisi Allah seperti hal-Nya Adam yang diciptakan Allah dari tanah, kemudian ia berfirman kepadanya, " jadilah ," maka, jadilah ia.[15]

Di dalam ayat-ayat Al-Qur'an Surah As Sajadah ayat 7, yang menggunakan الطين sebagai istilah menyebut tanah:



Dialah yang menciptakan segala sesuatu dalam bentuk yang sebaik-baiknya. Dan yang mulai penciptaan manusia dari tanah.[16]

Dalam ayat-ayat di atas yang berbicara tentang tanah, setidaknya terdapat dua poin penting yang bisa diambil untuk dikaji, yaitu:

a. Tanah sebagai karunia Allah yang diberikan kepada manusia dan kepada makhluk ciptaan yang Allah kehendaki.
b. Tanah tepatnya saripati tanah merupakan asal penciptaan manusia

2. Syarat-syarat kepemilikan tanah dalam Hukum Islam

Di dalam syari'at Islam peraturan mengenai syarat-syarat kepemilikan pertanahan sudah banyak ditulis oleh para ulama terdahulu, salah satunya oleh Imam al-Mawardi di dalam kitabnya terdapat dua bab yang secara spesifik membahas mengenai hukum-hukum pertanahan yang ada di dalam penelitian ini, yaitu bab masalah *ihya' al mawat* (menghidupkan lahan yang mati) di dalam bab ini membahas mengenai cara menghidupkan lahan yang mati,

[15] Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: UII Press, 2010), 101
[16] Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: UII Press, 2010), 738

batasan lahan mati dan eksplorasi air, dan masalah hukum *iqtha'* (pemberian lahan milik negara kepada masyarakat).[17]

a. Definisi *Ihya' al-Mawat*

Menghidupkan *atau al Ihya'* secara bahasa adalah sesuatu yang menjadi hidup. Sedangkan *al-Mawat* adalah sesuatu yang tidak memiliki ruh, atau lahan yang tidak bertuan, lahan kosong yang terbengkalai, atau bisa disebut juga sebagai lahan terbengkalai yang tidak dimanfaatkan. *Ihya' al-Mawat* atau menghidupkan lahan yang mati, bisa dimaknai dengan melakukan hal-hal yang bisa menjadi sebab adanya kehidupan yang tumbuh. Dibangun dan difungsikannya suatu lahan diserupakan dengan kondisi hidup, sedangkan lahan yang terbengkalai diserupakan dengan tidak ada kehidupan.

Sehingga *Ihya'al-Mawat* secara terminologi adalah memperbaiki dan memulihkan lahan mati dengan mendirikan bangunan di atasnya, atau menanaminya dengan tanaman, membajak dan mengelolanya.[18]

Menurut Imam Syafi'i, yang dimaksud lahan yang mati adalah setiap lahan yang digarap. Imam Syafi'I juga mengelompokkan tanah al-mawat, menjadi dua jenis yaitu:

1) Tanah mati yang telah dibangun kepunyaan orang-orang yang dikenal dalam Islam. Kemudian bangunan itu hilang, lalu tanahnya menjadi tanah mati kembali seperti sebelumnya yang seperti tidak ada bangunan sebelum di atasnya. Kepemilikan tanah ini akan tetap menjadi pemilik semulanya.[19]

---

[17] Al-Mawardi. 2014. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press 2014),313-342

[18] Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan,2011), 503.

[19] Ria Fitri. *Tinjauan Tanah Terlantar Daam perspektif Hukum Islam.* Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No.55, Th. XIII (Desember, 2011), 8.

2) Tanah mati yang tidak dimiliki oleh seseorang. Tanah ini tidak pernah diolah dan tidak pernah dimiliki. Akan tetapi jika tanah tersebut dikelola maka akan menjadi miliknya.[20]

Abu Hanifah berkata "lahan yang yang mati adalah lahan yang jauh dari lahan yang digarap dan air tidak sampai padanya." Sedangkan Abu Yusuf berkata, "lahan yang mati adalah setiap lahan tanah, jika seseorang berdiri di tempat yang paling dekat dengan tanah yang digarap kemudian dia berteriak dengan suara yang paling nyaring, suaranya tidak terdengar oleh orang terdekat dengannya di tanah yang digarap tersebut"[21]

b. Tata Cara Menghidupkan Lahan Mati

Rasulullah SAW, tidak memberikan ketentuan-ketentuan secara spesifik dalam tatacara menghidupkan lahan mati, akan tetapi memberikan ketentuan yang bersifat umum mengenai tentang cara menghidupkan lahan mati tersebut, hal itu berarti menyesuaikan dengan tradisi yang berlaku didaerah tersebut, sebagaimana yang ditetapkan oleh ulama Syafi'iyyah.[22]

Yang dimaksud dengan tradisi yang berlaku adalah jika tanah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal maka harus dibangun bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal di atas tanah tersebut, dan jika lahan mati tersebut akan digunakan sebagai lahan pertanian dan perkebunan maka tanah tersebut harus digarap dan dibajak dengan cara yang sesuai, dan harus mengairinya sehingga lahan tersebut menjadi hidup.

Adapun pendapat para Ulama tentang tatacara menghidupkan lahan mati sebagai berikut:

[20] *Ibid.*, 9

[21] Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan, 2011),503

[22] *Ibid.*, 508

1) Ulama Hanafiyyah

Memperbaiki dan memulihkan lahan mati adalah dengan cara mendirikan bangunan di atasnya, atau menanaminya, atau membajak dan mengolahnya, atau membuat jembatan, atau membuat irigasi, atau menaburkan benih, atau menyiramnya disertai dengan pembuatan galian saluran irigasi, atau membuat semacam pagar dan gundukan memanjang untuk menjaga air karena termasuk bagian dari mendirikan bangunan di atasnya.[23]

2) Ulama Malikiyyah

Menghidupkan lahan mati adalah dengan cara mendirikan bangunan di atasnya menanaminya pepohonan atau tanaman pertanian, membajak dan mengelolanya mengalirkan air ke dalamnya dan melakukan salah satu dari tujuh tindakan berikut:

a) Mengeluarkan kandungan air yang berupa sumur ataupun sumber mata air, maka dengan begitu dia bisa memilikinya, begitu juga dengan lahan yang dia tanami dengan mengunakan air tersebut.
b) Apabila lahan tersebut selalu digenangi air, maka dengan cara menghilangkan air yang menggenanginya tersebut.
c) Dengan membangun dan memakmurkan lahan tersebut.
d) Menanaminya pepohonan.
e) Membajak dan mengolahnya.
f) Dengan menebang pepohonannya dengan niat dan maksud ingin meletakkan kekuasaan dan kewenangannya atas tanah tersebut.
g) Dengan menghancurkan bebatuannya disertai dengan meratakan tanahnya.[24]

[23] Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan, 2011), 508

[24] Ria Fitri. *Tinjauan Tanah Terlantar Daam perspektif Hukum Islam.* Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No.55, Th. XIII (Desember, 2011), 508

3) Ulama Syafi'iyyah

Menghidupkan lahan mati adalah dengan cara memperbaiki dan memulihkannya supaya layak untuk ditanami sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku. Bentuk dan prosedur menghidupkan lahan mati yang sebenarnya lahan itu bisa dimiliki adalah berbeda-beda yang disesuaikan dengan tujuan yang dimaksudkan dari menghidupkan lahan tersebut, dan landasan dari pendapat ulama Syafi'iyyah ini adalah terdapat pada adat kebiasaan yang berlaku.[25]

4) Ulama Hanabilah

Menghidupkan lahan mati adalah memagarinya dengan pagar yang kuat dan rapat, baik apakah lahan mati itu dihidupkan untuk tujuan mendirikan bangunan di atasnya, untuk lahan pertanian, untuk kandang kambing, untuk ditanami pepohonan maupun yang lainnya[26], sebagaimana yang terdapat di dalam hadits yang berbunyi,

مَنْ حَاطَ حَائِطًا عَلَى أَرْضٍ فَهِيَ لَهُ

Barangsiapa yang memberi pagar tanah (yang mati), maka tanah itu menjadi miliknya.[27]

Sebagaimana yang dijelaskan dalam hadits di atas, mengenai pemagaran karena pagar tersebut adalah sebuah batas yang kuat, maka oleh karena itu sudah dianggap sebagai bentuk menghidupkan lahan mati

[25] *Ibid.*, 509

[26] *Ibid.*, 510

[27] Ibnu Hajar, *Bulughul Maram*, Bab Jual Beli. (Jakarta: Pustaka Amani, t.t,) II: 444. Riwayat Abu Dawud dan dianggap sahih menurut Ibnu Jarud dari Samurah bin Jundab dari Samurah bin Jundab.

c. Batas Lahan Mati

Menurut *Imam* Syafi'i, batas lahan mati yang dihidupkan untuk kepentingan pemukiman adalah pemukiman itu sendiri ditambah jalan dan halamannya, sementara untuk kepentingan pertanian adalah ladang pertanian ditambah tempat pengaliran air dan pembuangannya.[28] Abu Hanifah berpendapat, batas lahan mati yang dihidupkan untuk kepentingan pertanian dan pemukiman adalah sampai pada lahan sesudahnya ketika air tidak sampai padanya. Sedangkan Abu Yusuf berpendapat, batas lahan mati yang dihidupkan untuk kepentingan pertanian dan pemukiman adalah sejauh suara orang yang berseru bisa didengar dari setiap sudut.[29] Jika diambil sebuah rujukan dari pendapat Abu Hanifah dan Abu Yusuf mengenai batasan lahan mati maka dua bangunan atau dua rumah tidak saling berdekatan.

Jika lahan mati itu sudah diberi batas oleh orang yang telah mengalirkan air ke lahan tersebut, maka dia berhak memiliki semua lahan yang telah terkena air. Menurut para ulama, tanah yang terkena aliran air boleh dijual oleh orang yang mengalirkan air ke lahan tersebut. Akan tetapi lahan yang tidak terkena aliran air tidak boleh dimiliki, meskipun dia berhak terhadap lahan tersebut. Dan lahan yang tidak terkena air, pendapat para ulama terbagi menjadi dua mengenai boleh ataupun tidaknya dia menjual lahan tersebut.

---

[28] Al-Mawardi. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014), 317

[29] *Ibid.*

d. Status Lahan Mati

Menurut syari'at Islam status lahan mati yang telah dihidupkan, akan menjadi tanah *'usyr* (wajib dikenakan zakat persepuluh) tidak boleh dikenakan *kharaj* (pajak bumi) walaupun lahan tersebut diairi menggunakan tanah *'usyr* maupun menggunakan tanah *kharaj*.

Abu Hanifah dan Abu Yusuf berpendapat bahwa jika lahan mati tersebut dihidupkan dengan menggunakan air dari tanah *'usyr*, maka lahan tersebut berstatus sebagai tanah *'usyr*, dan jika lahan mati tersebut dihidupkan dengan menggunakan air dari tanah *kharaj*, maka lahan tersebut berstatus sebagai tanah *kharaj*.[30]

Muhammad ibn Hasan berpendapat, jika lahan mati tersebut diairi dengan menggunakan air dari sungai yang biasa dibuat oleh orang-orang non-Arab, maka lahan tersebut berstatus sebaga tanah *kharaj*. Akan tetapi jika lahan mati tersebut diairi dengan menggunakan air dari sungai-sungai yang dibuat oleh Allah, seperti Sungai Tigris atau Sungai Efrat, maka lahan tersebut berstatus sebagai tanah *'usyr*.

e. *Al-Iqtha'* (pemberian lahan milik negara kepada masyarakat)

Al-Iqtha' yaitu menetapkan dan menjadikan sebagian lahan mati khusus untuk sebagian orang, baik itu berupa blok tambang maupun lahan biasa, sehingga sebagian orang itu menjadi pihak yang lebih berhak terhadap sebagian lahan mati tersebut daripada orang lain, dengan syarat lahan itu termaksuk lahan mati yang tidak mempunyai keterkaitan dengan orang dan hak seseorang di dalamnya. [31]

[30] *Ibid.* Hlm. 315

[31] Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan, 2011), 526

Imam al-Mawardi, menjelaskan bahwa seorang *Imam* atau pemimpin dinilai sah jika lahan tersebut bisa dimanfaatkan dan belum ada yang memilikinya, dan tidak sah jika lahan tersebut ternyata sudah ada yang memilikinya.[32]

3. Jenis-jenis hak milik tanah dalam Hukum Islam

a. Definisi Kepemilikan dan Hak Milik

Secara bahasa *Al-Milkiyyah* atau *al-Milku* adalah kepemilikan, hak milik. Secara terminology adalah hubungan keterkaitan antara seseorang dengan harta yang dikukuhkan dan dilegitimasi keabsahannya oleh syara' yang hubungan keterkaitan itu menjadikan harta tersebut hanya khusus untuknya dan pemilik hak berhak menggunakan terhadap harta itu selagi tidak ada suatu hal yang menjadi penghalang bagi dirinya untuk mengelolanya.[33]

Menurut Ulama Hanafiyyah *al-Milku* adalah penguasaan seseorang terhadap harta, dalam artian hanya dirinya sendiri yang berhak untuk menggunakannya. Dalam Islam kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam hubungan sosial secara yuridis telah diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk *tasarruf* (menggunakan) sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia akan kepemilikan harta di dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam salah satu prinsip Islam *al-kulliyat al-khamsah* yaitu *hifzu al-amal.*[34]

---

[32]Al-Mawardi. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014), 334

[33] *Ibid.* Hlm. 449

[34] Ridwan. *Hak Milik Atas Tanah Dalam Persefektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia.*al-manahij. Jurnal Hukum Islam. Vol. VII. 2 Juli 2013. Hlm. 258

b. Macam-Macam Kepemilikan

Menurut Wahbah Az-Zuhaili kepemilikan dibagi menjadi dua yaitu:

1) Kepemilikan Sempurna

Kepemilikan Sempurna adalah kepemilikan atas sesuatu secara keseluruhan, baik zat dari benda itu sendiri maupun dari manfaat penggunaannya, sekiranya si pemilik memiliki hak-hak yang diakui hukum terhadap sesuatu tersebut. Seseorang yang mempunyai kepemilikan sempurna terhadap sesuatu, diberikan kewenangan-kewenangan yang utuh berupa kebebasan menggunakan, mengembangkan, menginvestasikan, dan melakukan *pentasharufan* terhadap sesuatu miliknya itu sekehendak dirinya. Sehinga dia berhak menjual, menghibahkan, mewakafkan, maupun menyewakannya, karena dia telah memiliki sesuatu tersebut dengan secara penuh, dan jika pemilik merusakkan sesuatu yang dimilikinya maka dia tidak berhak untuk disalahkan juga.

2) Kepemilikan Tidak Sempurna

Kepemilikan tidak sempurna adalah kepemilikan sesuatu, akan tetapi hanya zat dari bendanya saja, atau manfaat dari penggunaannya saja. Kepemilikan kemanfaatan atau penggunaan sesuatu (*milkul manfa'ah*) disebut hak pemanfaatan atau penggunaan (*haqqul intifaa'*).[35]

4. Hak dan kewajiban pemilik tanah dalam Hukum Islam

Kepemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah zamindari atau tuan tanah. Karena sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan

[35] Wahbah Az-Zuhaili. 2011. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan, 2011), 451-452

dengan prinsip keadilan dan karena sistem zamindari menghalangi pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai akan menjadi lahan mati.[36]

a) Hak Pemilik Tanah

Di dalam bukunya Afzalur Rahman, membagi hak-hak pemilik tanah yang diberikan oleh Imam (pemimpin) menjadi empat[37], yaitu:

1) Hak membeli dan menjual tanah

Pemilik tanah berhak untuk membeli maupun menjual tanahnya sesuka hati sesuai dengan kebutuhan nya. Hal seperti ini juga pernah dilakukan oleh para sahabat Nabi. Mereka menjual dan membeli tanah *kharaj* dengan bebas dan membayar pajaknya.

2) Hak berkehendak

Pemilik tanah berhak untuk mewariskan sepertiga dari tanahnya. Selain itu mereka juga berhak untuk memberikan tanahnya kepada kerabatnya, teman ataupun kepada orang yang tidak dia kenalnya. Mereka juga berhak memberikan tanahnya kepada lembaga penerima sedekah.

3) Hak untuk menyerahkan tanah kepada Badan Amanah

Menurut Islam pemilik tanah berhak memberikan tanahnya kepada Badan Amanah yang berperan untuk membantu kepentingan masyarakat umum. Namun demikian tanah yang sudah diberikan kepada Badan Amanah tidak dapat lagi diambil keuntungannya oleh pemilik tanah. Karena selanjutnya setelah pemberian itu seluruh tanggung jawab ada kepada Badan Amanah untuk mengatur atau menggunakan hasil yang diperoleh dari tanah itu untuk tujuan tertentu.

---

[36] Rahma Fitriani. 2011. *Pemilikan Tanah Perspektif Islam*. Al Mabsut Jurnal Studi Islam dan Sosial. Vol 2. No.1. (2011), 3

[37] Afzalur Rahman. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam*. Penerjemah: Soeroyo & Nastangin. (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf. Jilid 2, 1995), 346

4) Hak memberi kepada seseorang untuk menggunakannya

Pemilik harta yang bersifat tetap atau tidak bisa dipindah-pindahkan seperti tanah, berhak memberikan tanahnya untuk digunakan atau dimanfaatkan kepada orang lain tanpa adanya perpindahan kepemilikan tanah tersebut. Sehingga pemberian ini hanya sebatas pemberian untuk menggunakan dan mengolah tanahnya, namun kepemilikannya tetap ada pada pemilik tanah.

b) Kewajiban Pemilik Tanah

1) Pemberian upah yang layak

Pemberian upah ini harus sesuai dengan kinerja petani dan cukup memungkinkan petani tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidup dan keluarganya.

2) Hak dan tanggung jawab

Antara pemilik tanah dan petani penggarap harus mengadakan perjanjian secara jelas dan tertulis antara hak dan tanggung jawab masing-masing pihak. Jika berbentuk kerja sama maka pembagian hasilnya juga harus dicantumkan dalam perjanjian tersebut.

3) Tidak ada kerja ekstra

Pemilik tanah tidak boleh menggunakan waktu luang atau waktu istirahat dari buruh tani tanpa ganti rugi yang layak. Islam memandang adanya persamaan hak antara pemilik tanah dan buruh tani.

4) Tidak ada kelebihan bagian pemilik tanah

Pemilik tanah tidak boleh meminta tambahan sejumlah uang ataupun bagian dari hasil panen melebihi dari jumlah yang telah disepakati.

5) Tidak ada pajak

Pemilik tanah dilarang memungut pajak apapun dari petani penggarap selain dari bagi hasil yang telah disepakati.

6) Digunakan pemerintah untuk fungsi sosial.[38]

5. Penyebab hilangnya hak atas tanah menurut Hukum Islam

Tanah merupakan sumber perekonomian terbesar bagi manusia, sehingga hubungan antara tanah dengan manusia yang sedemikian ini, membuat perubahan-perubahan dalam tata susunan pemilikan dan penguasaan tanah, yang pada akhirnya akan memberikan pengaruh kepada pola hubungan antar manusia sendiri, dan yang menjadi masalah bukan tanah itu sendiri tetapi terjadinya penguasaan tanah yang tidak seimbang, dimana sebagian masyarakat ada yang tidak menguasai, dan di pihak lain sebagian masyarakat ada yang menguasai dalam satuan jumlah yang sangat besar sehingga terjadinya rasa ketidakadilan bagi sebagian masyarakat[39].

Di dalam Syari'at Islam tercapainya sebuah rasa keadilan sangatlah sangat dijunjung tinggi demi mengedepankan kemaslahatan ummat dan agar tidak ada rasa kecemburuan sosial yang timbul dalam kehidupan masyarakat. Rasa keadilan ini juga berlaku dengan hak-hak atas tanah yang yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Sehingga di dalam Syari'at Islam dilarang adanya tentang berlebih-lebihan dalam memperoleh hak-hak atas tanah, karena dikhawatirkan akan menimbulkan tanah terlantar dengan adanya berlebih-lebihan tersebut. Sebagaimana yang diatur di dalam hadits Nabi yang berbunyi:

فَإِنْ أَخَاهُ لِيَمْنَحْهَا أَوْ فَلْيَزْرَعْهَا أَرْضٍ فَضْلُ لَهُ كَانَتْ مَنْ أَرْضَهُ فَلْيُمْسِكْ أَبَى

[38] *Ibid.*, 347

[39] Rosmidah. 2013. *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia.* Inovatif Jurnal Ilmu Hukum. Vol 6 No 2 (2013)., 69

Barang siapa yang memiliki kelebihan tanah, hendaklah ditanaminya atau diberikan kepada saudaranya, jika dia enggan (menanaminya atau memberikannya), hendaknya memberikan tanah tersebut. [40]

Hadits di atas menjelaskan mengenai dilarangnya memiliki tanah secara berlebihan karena dikhawatirkan akan menjadi tanah terlantar dan tidak memiliki fungsi sosial yang akan dimanfaatkan oleh masyarakat lainnya.

Diriwayatkan dari Salman bin Abdullah, bahwa Umar bin Khaththab r.a. berpidato di atas mimbar, barangsiapa yang membuka lahan (tanah) baru, maka tanah itu menjadi miliknya. Namun, apabila tanah tersebut diabaikannya lebih dari tiga tahun, tanah tersebut bukan lagi menjadi haknya. Karena banyak sekali orang membuka lahan baru tanpa mengelola atau menggarap lagi[41]

G. Metode Penelitian

Dalam memperoleh data yang akurat maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian normatif atau penelitian yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris[42]. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu kepada norma hukum setatus atas tanah yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan

[40] Ibnu Majah, *Sunan Ibn Majah*, *Kitab al-Rahun,* Bab Muzara'ah bi as-Salati wa ar-Rabi. (Semarang: Toha Putra, t.t.), II:819. Hadits diriwayatkan dari 'Abdurrahman bin Ibrahim dari Walid bin Muslim dari Auza'I hadits dari 'Ata' berkata: mendengar Jabir bin 'Abdillah berkata.

[41] Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunnah*. Penerjemah: Nor Hasanuddin, dkk. (Jakarta: Darul Fath. Jilid 4, 2004), 199

[42] Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum.* cet.8. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 105.

penelitian yuridis empiris adalah metode penelitian yang mengacu pada kenyataan yang terjadi di lingkungan masyarakat yang dimana pokok pembahasannya pada tanah *gege* itu sendiri. Dalam penelitian ini juga penulis menggunakan pendekatan kualitatif yaitu melalui penelitian terhadap status tanah yang ada di Desa Jembatan Kembar.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah bersifat deskriptif analitis. Deskritip analisis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan, menguraikan secara jelas dan rinci mengenai status tanah *gege* di desa Jembatan Kembar sehingga nantinya penelitian ini bisa di lakukakn analisis yang akurat dari hasil deskripsi penelitian yang ada dan dapat menemukan korelasi terhadap hukum Islam dengan hukum positif di Indonesia.

3. Data Penelitian

Data penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a) Data Sekunder

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, adapun peraturan yang terkait adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan

Pebatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan peraturan Perundang-undangan lain, yang berkaitan dengan penelitian ini.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang terdapat pada dokumen, buku-buku, karya ilmiah, majalah, artikel yang berkaitan tentang penelitian ini.

3) Bahan hukum tertier

Bahan ukum tertier, yaitu berupa petunjuk penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer ataupun bahan-bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopeddia, majalah maupun surat kabar yang ada kaitannya dengan penelitian ini.[43]

b) Data Primer

Data Primer, yaitu berupa data yang didapatkan dengan melakukan wawancara kepada pemilik tanah *gege*, pejabat desa setempat, dan tokoh-tokoh masyarakat yang tau tentang penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah dengan:

a) Pengumpulan data sekunder

Cara pengumpulan data sekunder yaitu dengan mengumpulkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier. Dalam

[43] *Ibid.*, 224

penelitian ini peneliti melakukan pengumpulan data sekunder melalui penelitian kepustakaan (*library research*), mencari dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini baik yang terdapat pada buku-buku, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu dengan jalan mencari, mempelajari, memahami, dan mencatat menjelaskan hal-hal yang terkait pada penelitian ini.

b) Pengumpulan data primer.

Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan prime dengan cara melakukan wawancara yang terkait dengan fokus kepada kajian ini, adapun yang di wawancarai dalam penelitian ini adalah tokoh masyarakat, penduduk setempat yang mempunyai tanah *gege*, dan kepada kepala desa Jembatan Kembar sebagai pejabat desa setempat, dimana pokok permasalah yang akan diajukan sudah dipersdiapkan sebelumnya.

5. Teknik Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis, analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif teradap data primer dan data sekunder. Deskriptif yang dimaksud meliputi isi dan struktur hukum postif dan hukum Islam, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan penulis dalam penelitian ini untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian penelitian ini.[44]

[44] *Ibid.*, 107

H. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini secara garis besar terbagi kepada tiga bagian sebagai berikut:

1. Bagian pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.
2. Bagian isi, yang terdiri dari: Bab dua yang membahas tentang pengertia tanah, jenis-jenis hak atas tanah sebelum UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jenis-jenis hak atas tanah setelah UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah, hal-hal yang menyebabkan hilangnya hak atas tanah. Bab tiga yang membahas tentang gambaran umum geografis Desa Jembatan Kembar, jenis-jenis kepemilikan tanah, sarat-syarat untuk memiliki tanah, hak dan kewajiban pemilik tanah, jenis-jenis pungutan pemerintah kepada pemilik tanah. Bab empat yang membahas tentang aspek status hak atas tanah, aspek landasan hukum Badan Pendapatan Daerah dalam menarik pajak, Aspek Hak dan Kewajiban Para Penggarap Tanah.
3. Bagian penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

DISKRIPSI UMUM HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. Pengertian Tanah

Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali[45]

Di dalam ruang lingkup Agraria, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang terletak paling atas. Tanah yang dimaksud adalah bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu dari aspeknya saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut juga di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum." [46]

[45] Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Online.* Di akses pada tanggal 3 Maret 2018.

[46] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cetakan pertama. (Jakarta: Rhedbook Publisher, 2008), 560.

B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Sebelum Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Jauh sebelum Negara Indonesia merdeka, masyarakat Indonesia sudah memiliki peraturan mengenai hukum tentang tanah, yang dimana tidak hanya terdapat dalam satu macam hukum saja, namun secara garis besar dapat dijumpai dari lima macam hukum pertanahan yaitu, Hukum Agraria Adat, Hukum Agraria Barat, Hukum Agraria Administratif, Hukum Agraria Swapraja, dan Hukum Agraria Antar Golongan.

1. Hukum Agraria Adat

Hukum tanah adat adalah merupakan hukum tidak tertulis yang berlaku dikalangan masyarakat hukum adat (bumiputra) Indonesia, yang telah diterapkan jauh sebelum datangnya bangsa-bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan sebagainya untuk menjajah Indonesia. Menurut Kappayne untuk dapat memahami hukum adat di Indonesia, orang harus menempatkan dirinya sebagai pelaku dalam lingkungan Indonesia, harus melihat hukum rakyat sebagai satu kesatuan dan tidak boleh memisakan jawa dari daerah-daerah jawa.[47]

Dalam peraturan pertanahan sebelum lahirnya UUPA, peraturan yang digunakan masyarakat Indonesia untuk menyelesaikan maupun mengurus pertanahan yaitu menggunakan hukum tanah adat masa lampau, adapun ciri-ciri dari hukum tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah, sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada dilokasi daerah tersebut, dan

[47] Supriadi. *Hukum Agraria.* (Jakarta: Sinaf Grafik, 2010), 9.

atau memiliki tanda-tanda berupa sawah, ladang, hutan, dan symbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah yang ada di Indonesia.[48]

2. Hukum Agraria Barat

Hukum tanah barat mulai berlaku semenjak tahun 1848, yang terdapat di dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang termuat dalam Buku II membahas tentang Hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah, Buku III membahas tentang perihal Jual Beli, dan dalam Buku IV membahas tentang perihal Pembuktian dan Daluarsa.

Hukum tanah barat diberlakukan pada saat itu, karena banyak orang Belanda yang memerlukan tanah untuk dijadikan sebagai, perkebunan atau bangunan rumah peristirahatan (*bungalow*) di luar kota. Dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha di dalam kota, lalu menguasai tanah.

Hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum tanah barat yaitu:

a) Hak Milik (*Eigendom*)

Menurut Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan atau pencabutan hak itu demi kepentingan

[48] *Ibid.*, 11

umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.[49]

b) Hak Usaha (*Erfpacht*)

Menurut Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.[50]

c) Hak Numpang Karang (*Recht v. Opstal*)

Menurut Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain.[51]

3. Hukum Agraria Administratif

Yaitu keseluruhan dari peraturan-peraturan atau putusan-putusan yang merupakan pelaksanaan dari politik agraria pemerintah di dalam kedudukannya sebagai badan penguasa.

Sumber dari hukum agraria administratif ini adalah *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55, yang dilaksanakan dengan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118, yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan politik pertanahan.[52]

---

[49] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cetakan pertama. (Jakarta: Rhedbook Publisher, 2008), 151.

[50] *Ibid.*, 177

[51] *Ibid.*, 176

[52] Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah.* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 8

4. Hukum Agraria Swapraja

Yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber dari peraturan-peraturan tentang tanah yang berada di daerah-daerah Swapraja (Yogyakarta-Aceh), yang memberikan pengaturan bagi tanah-tanah di wilayah daerah-daerah Swapraja yang bersagkutan.[53]

B.F. Sihombing yang mengutip dari pendapat Dirman menyatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah-tanah Swapraja, yaitu dahulu yang disebut daerah raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen*. Lebih lanjutnya B.F. Sihombing memberikan contoh-contoh tanah di daerah kawasan Swapraja yang dahulunya diakui keberadaannya, seperti di daerah-daerah yang yang dinamakan dengan *Gubernemen*. Hak tanah yang berada di daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan yang berhubungan dengan struktur pemerintahan dan masyarakat. [54]

5. Hukum Agraria Antar Golongan

Yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang menentukan hukum manakah yang berlaku dari dua buah hukum yakni hukum adan dan hukum barat apabila terdapat dua orang yang masing-masing tunduk pada hukumnya sendiri-sendiri bersengketa mengenai prihal tanah.

Dari kelima sumber hukum pertanahan yang digunakan sebelum lahirnya UUPA, setelah negara Indonesia merdeka, berdasarkan atas Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan masih berlaku sampai ada peraturan yang baru.

[53] *Ibid.*, 9
[54] Supriadi. *Hukum Agraria.* (Jakarta: Sinaf Grafik, 2010), 17-18

C. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Setelah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hukum tanah baru adalah hukum tanah yang diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berlaku secara universal bagi seluruh masyarakat Indonesia. Di dalam hukum agraria yang baru ini memiliki sifat dualisme yang terdapat perbedaan hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hak-hak atas tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada Buku II dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.[55]

Di dalam peraturan hukum tanah yang baru, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sekarang mempunyai keinginan untuk menghilangkan dualisme peraturan tersebut dan akan membentuk kesatuan hukum mengenai hukum pertanahan yang sesuai dengan keinginan rakyat dan sesuai dengan perekonomian bangsa. Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam hukum agraria, maka tujuan untuk menciptakan kesederhanaan hukum yang bertitik pusatkan pada UUPA akan menciptakan kesetaraan antara masyarakat yang berada dipedesaan dengan masyarakat diperkotaan.

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang dimuat di dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, dapat dikelompokkan menjadi beberapa bidang, yaitu:

1. Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik atas tanah dapat dikuasai oleh warga negara Indnesia maupun badan hukum yang ditunjuk oleh negara. Dalam menggunakan hak milik atas tanah, setiap warga negara Indonesia maupun

[55] Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah.* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 191

badan hukum yang memiliki hak ini, wajib memperhatikan fungsi sosial atas tanah tersebut.

Terjadinya hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA Pasal 22, yang berbunyi:

a) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
b) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
    1. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
    2. Ketentuan Undang-undang.[56]

Semenjak lahirnya UUPA pada tanggal 24 Septrmber 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi satu hak atas tanah saja yang diatur di dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas yang sehubung dengan berlakunya UUPA, dan hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA dalam Pasal 16.

Di dalam buku Hukum Agraria Dan Hak-Hak atas Tanah karya Urip Santoso, hak atas tanh terjadi melalui dua cara, yaitu:

1) Secara *Originair*

    Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut Hukum Adat, Penetapan Pemerintah, dan karena Undang-Undang.

2) Secara *Derivate*

    Suatu subjek hukum memperoleh tanah memperoleh subjek hukum lain, yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual beli, waris, tukar-menukar, dan hibah. Dengan terjadinya perbuatan hukum

[56] *Ibid.*, 161

atau peristiwa hukum tersebut, maka hak milk atas tanah yang sudah beralih atau berpindah hak dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

2. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah "hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan."[57]

Terjadinya hak guna usaha atas tanah karena adanya Penetapan Pemerintah dan melalui permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional. Jika persyaratan yang sudah ditentukan oleh permohonan tersebut terpenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), dan wajib didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya Hak Guna Usaha, diatur dalam Pasal 31 UUPA jo. Pasal 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.[58]

3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah "hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun."[59]

[57] *Ibid.*, 163
[58] *Ibid.*, 100
[59] *Ibid.*, 165

Terjadinya hak guna bangunan atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA Pasal 37, yang berbunyi:

a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah;
b) Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.[60]

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, 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, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini."[61]

Menurut Urip Santoso terjadinya hak pakai atas tanah berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Hak Pakai Atas Tanah Negara

Pasal 5 Peraturan Mentri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang untuk menerbitkan keputusan pemberian hak pakai, sedangkan dalam Pasal 10 membahas tentang pemberian wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian hak pakai.

[60] *Ibid.*, 166
[61] *Ibid.*, 167

b) Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wewenang menerbitkan keputusan pemberian hak pakai yang diatur dalam Peraturan Mentri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999.

c) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak pakai ini terjadi dengan adanya pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

5. Hak Sewa untuk Bangunan

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, Hak Sewa untuk Bangunan adalah "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa."[62]

Hak sewa untuk bangunan terjadi dengan adanya perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan yang tidak ada didalamnya sayrat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.

Dalam penjelasan atas UUPA pada Pasal 46, yang dimaksud dengan hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan

[62] *Ibid.*, 168

Pemerintah demi kepentingan umum yan lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.[63]

7. Hak atas Tanah yang Akan Ditetapkan Dengan Undang-Undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.[64]

8. Hak atas Tanah yang Bersifat Sementara

Yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus karena mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feudal, dan bertentangan dengan UUPA. Adapun macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Bagi Usaha (Perjanjdian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.[65]

Hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, tidak bersifat limitatif, maksudnya di samping hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang. [66]

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok yaitu:

[63] *Ibid.,* 169
[64] *Ibid.*
[65] *Ibid.,* 88
[66] *Ibid.,* 89

a) Hak atas Tanah yang Bersifat Primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.[67]

b) Hak atas Tanah yang Bersifat Sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjdian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Atas Tanah Pertanian.[68]

D. Hak dan Kewajiban Pemilik Hak atas Tanah

Dasar hukum dari ketentuan hak-hak atas tanah bisa dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi, Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagimenjadi dua bagian[69] yaitu:

[67] *Ibid.*, 90
[68] *Ibid.*
[69] *Ibid.*, 87

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum adalah pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang diatur menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus adalah pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam-macam hak atas tanahnya, misalnya seperti wewenang pada tanah hak milik, dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan, dapat menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan yang ada di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah dapat menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, peternakan, perkebunan, dan perikanan.[70]

a) Hak pemilik hak atas tanah

1) Hak Milik

Dalam UUPA peraturan pertanahan nasional tidak terdapat penjelaskan mengenai hak dan kewajiban dari hak milik itu sendiri, akan tetapi hanya menjelaskan lima pembahasan saja yaitu:

(a) Tentang pengertian Hak milik yang diatur dalam ayat (1) Pasal 20 UUPA yang menjelaskan hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.

[70] *Ibid.*, 87-88

(b) Subyek hak milik yang diatur dalam ayat (1) Pasal 21.
(c) Penetapan mengenai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya yang diatur dalam ayat (2) Pasal 21.
(d) Terjadinya hak milik yang diatur dalam Pasal 22.
(e) Hapusnya hak milik yang diatur dalam Pasal 27.

2) Hak Guna Usaha

Hak bagi pemegang hak guna usaha atas tanah diatur dalam Pasal 14 ayat (1) yang berbunyi: "Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan."[71]

3) Hak Guna Bangunan

Hak bagi pemegang hak guna bangunan, diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi: "Pemegang Hak Guna Bangunann berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya."[72]

[71] *Ibid.*, 215
[72] *Ibid.*, 223

4) Hak Pakai

Hak pemegang hak pakai, diatur dalam Pasal 52 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, pemegang hak pakai berhak:

"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, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu."[73]

b) Kewajiban pemilik hak atas tanah

1) Hak Guna Usaha

Berdasarkan dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

(a) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
(b) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
(c) Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan bik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
(d) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;

[73] *Ibid.*

(e) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
(f) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
(g) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
(h) Menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.[74]

2) Hak Guna Bangunan

Berdasarkan dalam Pasal 30 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, pemegang hak guna bangunan berkewajiban:

(a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
(b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana 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 hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;
(e) Menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.

[74] *Ibid.*, 214

(f) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.[75]

3) Hak Pakai

Berdasarkan dalam Pasal 50 dan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, 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, 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 pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
(e) Menyerahkan sertipikat Hak Pakai 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 pakai.[76]

[75] *Ibid.*, 222-223
[76] *Ibid.*, 231-232

E. Hal-Hal Yang Menyebabkan Hilangnya Hak Atas Tanah

Di dalam ketentuan umum Pasal 1 Peraturan Mentri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Bahwa yang dimaksud dengan Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

1. Hak Milik

Berdasarkan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa faktor penyebab hilangnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh pada negara adalah:

a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
c) Karena diterlantarkan;
d) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
e) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

Hapusnya hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena musnah, seperti terjadinya bencana alam.[77]

2. Hak Guna Usaha

Berdasarkan dalam Pasal 34 UUPA, hak guna usaha hapus karena:

a) Jangka waktu yang berakhir;
b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

[77] *Ibid.*, 162

d) Dicabut untuk kepentingan umum;
e) Diterlantarkan;
f) Tanahnya musnah;
g) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).[78]

Menurut Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

(1) Hak Guna Usaha hapus karena:
    a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
    b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
        1) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
        2) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
    c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
    d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
    e. Ditelantarkan;
    f. Tanahnya musnah;
    g. Ketentuan Pasal 3 ayat (2).
(2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara.

[78] *Ibid.*, 165

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.[79]

3. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena:

a) Jangka waktunya berakhir;
b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d) Dicabut untuk kepentingan umum;
e) Ditelantarkan;
f) Tanahnya musnah;
g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).[80]

Hapusnya hak guna bangunan lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 35 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna bangunan adalah:

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:
    a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
    b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
        1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau

[79] *Ibid.*, 216-217
[80] *Ibid.*, 167

2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
e. Ditelantarkan;
f. Tanahnya musnah;
g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.[81]

4. **Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, faktor-faktor penyebab hapusnya hak pakai yaitu:

(a) Hak Pakai hapus karena:
1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

[81] *Ibid.*, 224-225

a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. ketentuan Pasal 40 ayat (2)

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.[82]

[82] *Ibid.*, 233-234

BAB III

GAMBARAN UMUM HAK ATAS TANAH *GEGE* DI DESA JEMBATAN KEMBAR KABUPATEN LOMBOK BARAT

A. Tanah Gege

Tanah *gege* adalah tanah yang digarap oleh masyarakat yang berada di daerah perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat, untuk dijadikan sebagai tempat bercocok tanam, tempat untuk tinggal maupun untuk keperluan yang lainnya.

Di dalam melakukan wawancara kepada pegawai desa yang berkompeten di dalam mengurus pertanahan di Desa Jembatan Kembar, peneliti mendapatkan fakta lain yang membahas mengenai tanah *gege* menurut Ramiyah[83] (pegawai desa), menuturkan bahwa tanah *gege* merupakan tanah bengkok yang dimana di Desa Jembatan Kembar sudah tidak dapat ditemukan lagi. Akan tetapi ketika dilapangan, tanah *gege* bisa dimiliki oleh masyarakat setempat, berbeda jauh dengan pembahasan mengenai tanah bengkok itu sendiri.

Menurut Pahruddin[84] (tokoh masyarakat) tanah *gege* merupakan tanah kosong atau tanah yang belum memiliki tuan yang berada di bukit Desa Jembatan Kembar, yang digarap oleh masyarakat sekitar untuk dijadikan sebagai lahan untuk perkebunan, pertanian maupun dijadika tempat tinggal. Tanah *gege* bukanlah tanah bengkok, karena tanah *gege* boleh diperjual belikan maupun berpindah kepemilikan, berbeda dengan tanah bengkok yang dimana tanahnya adalah sebagai kekayaan desa, dan tidak boleh di jadikan hak milik.

[83] Ramiyah di Desa Jembatan Kembar, tanggal 22 Juni 2018
[84] Pahruddin di Desa Jembatan Kembar, tanggal 22 Juni 2018

Di dalam memiliki dan memperoleh tanah *gege* tidak begitu susah seperti cara memiliki tanah pada umumnya, untuk memiliki tanah *gege* cukup dengan menggarap dan menghidupkannya saja akan tetapi mengurus tanah *gege* tidaklah semudah memperoleh tanah tersebut harus ada kewajiban yang harus dibayar oleh pemegang tanah *gege* yang dimana peroses pembayaran tersebut dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat, sebagai uang pemeliharaan atas tanah yang digarap.

Menurut Mahdi[85] (Pemilik tanah *gege*) bahwasannya benar, tanah *gege* adalah tanah yang digarap oleh masyarakan setempat dan status dari tanah *gege* tersebut akan menjadi hak milik jika tanah tersebut dihidupkan. Hak milik yang dimaksud adalah hak milik yang diakui oleh hukum adat setempat bukan hak milik yang diakui oleh negara. Adapun mengenai batas kepemilikan adalah sampai dimana dia menggarap atau menghidupi tanah tersebut. Adapun pengelolaan tanah yang dilakukan masyarakat setempat sudah dilakukan secara turun temurun, menurut hukum kebiasaan masyarakat setempat.

Dari hasil wawancara yang dilakukan di lapangan, bahwa semenjak dilakukannya Prona oleh Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2011, sebagian tanah *gege* yang berada di Desa Jembatan Kembar telah beralih status yang dimana pada dasarnya tanah *gege* berstatus hak yang hanya diakui secara hukum kebiasaan setempat, sehingga tanah *gege* kini beralih status menjadi tanah yang kepemilikanya diakui oleh negara.

[85] Mahdi di Desa Jembatan Kembar, tanggal 21 juni 2018

B. Gambaran Umum Geografis Desa Jembatan Kembar

1. Keadaan wilayah

Desa Jembatan Kembar merupakan salah satu dari 10 desa di Kecamatan Lembar, yang dimana Lembar merupakan ibukota kecamatan dengan jarak tempuh dari desa Jembatan Kembar menuju ibukota kecamatan 7,2 km dengan lama tempuh ke ibukota kecamtan 1 jam 38 menit. Desa Jembatan Kembar mempunyai total luas daerah 5.953,659 ha. Batas wilayah desa Jembatan Kembar adalah sebagai berikut:

a) Sebelah utara berbatasan langsung dengan desa Kebon Ayu
b) Sebelah timur berbatasan dengan desa Jembatan Gantung
c) Sebelah selatan berbatasan dengan desa Labuan Tereng
d) Sebelah barat berbatasan dengan desa Jakem

2. Keadaan penduduk

Berdasarkan data statistik Desa Jembatan Kembar tahun 2017, tercatat bahwa daerah ini telah didiami oleh 4.690 jiwa dengan rincian 2.212 laki-laki dan 2.478 perempuan, seluruhnya tersebar di 8 dusun dengan dusun terpadat penduduknya yakni dusun Beroro dengan jumlah penduduk 1.230 orang, dengan jumlah kepala keluarga 324 orang, dan jumlah rumah tangga 96 orang. sedangkan dusun yang paling sedikit jumlah penduduknya yakni dusun Dasan Tapen dengan jumlah penduduk 230 orang, dengan kepala keluarga 58 orang, dan jumlah rumah tangga 9 orang. Kesadaran akan taraf Pendidikan di Desa Jembatan Kembar yang baik, hal tersebut dapat dilihat dari data Pendidikan masyarakat Desa Jembatan Kembar. Dari total penduduk 4. 690 jiwa, masyarakat Desa Jembatan Kembar yang belum sekolah 421 orang, tidak tamat Sekolah dasar 397 orang, tamat SD / sederajat 1234 orang, tamat SLTP / sederajat 1024 orang, tamat SMA /

sederajat 975 orang, tamat akademi sederajat 150 orang, tamat perguruan tinggi / sederajat 125 orang, buta huruf 189 orang.

Mata pencaharian pokok warga desa Jembatan Kembar mayoritas merupakan petani dan pedagang. Jumlah warga desa yang berfropesi petani mencapai 738 orang, pedagang 700 orang, Pegawai Negri Sipil 71 orang, Pengrajin 86 orang, Pengangkutan 75 orang, Angota TNI 3 orang, Buruh bangunan 121 orang.

Dalam kehidupan peribadatannya, warga Desa Jembatan Kembar mayoritas warga memeluk agama Islam yang mencapai 4535 orang.[86]

C. Jenis-Jenis Kepemilikan Tanah Di Desa Jembatan Kembar

Berdasarkan data statistik Desa Jembatan Kembar tahun 2017, Jenis-jenis kepemilikan tanah yang dimiliki masyarakat terbagi menjadi empat yaitu:

1. Tanah sawah

Tanah sawah adalah tanah yang digunakan untuk bertanam padi sawah, baik terus menerus sepanjang tahun maupun bergiliran dengan tanaman palawija. Segala macam jenis tanah dapat disawahkan asalkan air cukup tersedia. Tanah sawah dapat berasal dari tanah kering yang dialiri air kemudian disawahkan, atau dari tanah rawa-rawa yang dikeringkan dengan membuat saluran-saluran drainase. Sawah yang airnya berasal dari air irigasi disebut sawah irigasi, sedang yang menerima langsung dari air hujan disebut sawah tadah hujan.[87]

[86] Data statistik Desa Jembatan Kembar tahun 2017

[87] Hardjowigeno, dkk. *Tanah Sawah Dan Teknologi Pengelolaannya: Morfologi Dan Klasifikasi Tanah Sawah.* (Jakarta: Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian (Balitbangtan), 2004), 1

2. Tanah Basah

Tanah basah bisa juga disebut juga dengan peristilahan tanah produktif, dikarenakan area pertanahan yang disebut dengan tanah basah yaitu tanah yang bisa digunakan untuk pertanian dan perkebunan.

3. Tanah Kering

Menurut Adimihardja Tanah kering adalah hamparan lahan yang tidak pernah digenangi atau tergenang air pada sebagian besar waktu dalam setahun. Secara umum berdasarkan penggunaannya lahan kering dikelompokkan menjadi empat yaitu pekarangan/bangunan/emplacement, tegal/kebun, lading/tanah huma, lading pengembalaan.[88]

4. Tanah Perkebunan

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan, Perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah dan memasarkan bareng dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat.[89]

D. Syarat-syarat Untuk Kepemilikan Tanah

Peraturan mengenai syarat-syarat kepemilikan tanah bisa dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sebelum mempunyai kepemilikan tanah, terlebih

[88] Wahyunto dan Shofiyati. *Prospek Pertanian Lahan Kering Dalam Mendukung Ketahanan Pangan*: *Wilayah Potensi Lahan Kering Untuk Mendukung Pemenuhan Kebutuhan Pangan di Indonesia.* (Jakarta: Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian (Balitbangtan), 2012), 298

[89] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2004 Tentang Kehutanan. (Bandung: Citra Umbara), 1

dahulu calon pemilik hak atas tanah terlebihdahulu mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan yang letak wilayah kerjanya berdekatan dengan tempat tanah tersebut. Syarat-syarat permohonan hak milik diatur dalam Pasal 8, sampai Pasal 9, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Pasal 8

1. Hak Milik dapat diberikan kepada :
   a) Warga Negara Indonesia;
   b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu, Bank Pemerintah dan Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.
2. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

Pasal 9

a) Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis.
b) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
   1) Keterangan mengenai pemohon:
      (a) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
      (b) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau eraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yurisis dan data fisik:
    a) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
    b) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
    c) Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
    d) Rencana penggunaan tanah;
    e) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3) Lain-lain:
    Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, ternasuk bidang tanah yang dimohon;
    Keterangan lain yang dianggap perlu

Syarat-syarat untuk memiliki tanah di Desa Jembatan Kembar pada dasarnya tidak ada perbedaan dengan peraturan di atas, adapun mengenai hukum adat yang mengatur mengenai pertanahan sudah lama ditingalkan oleh masyarakan sekitar, walaupun masih ada juga sedikit dari masyarakat menggunakan sistem hukum adat sebagai pedoman dalam mengatur pertanahan, dan lebih banyak mengunakan peraturan dari pemerintah.

E. Hak dan Kewajiban Pemilik Tanah

1. Hak pemilik tanah

Hak adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum. Kewenangan itu memberikan makna bahwa seseorang yang mempunyai hak milik dapat melakukan apa saja terhadap apa yang dimiliki, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Satjipto Raharjo, menyatakan bahwa hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang dengan maksud untuk melindungi kepentingan orang tersebut. Van Apeldoorn, menyatakan bahwa hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang dan yang menjadi tantangannya adalah kewajiban orang lain untuk mengakui kekuasaan itu[90]

Untuk melindungi kepentingan seseorang, hukum memeberikan kekuasaan untuk bertindak dalam rangka memenuhi kepentingannya. Kekuasaan dilakukan dengan cara terukur, dalam arti ditentukan melalui keluwasaan dan kedalamannya. Kekuasaan itulah yang disebut sebagai hak, ketika seseorang secara hukum telah memiliki hak, maka dengan hak tersebut mensyaratkan bahwa adanya kewajiban bagi orang lain untuk menghormati hak tersebut. [91]

Dalam kajian hukum, terdapat lima ciri-ciri yang selalu melekat pada hak, yaitu:

a) Hak dilekatkan pada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subyek dari hak tersebut.

[90] Asyhadie dan Rahman. *Pengantar Ilmu Hukum.* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 75

[91] Ridwan. 2013. "*Hak milik atas tanah dalam persefektip hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia".*al-Manahi Jurnal kajian Hukum Islam vol. VII, No. 2, Juli 2013, 259

b) Hak yang tertuju pada orang lain, yaitu sebagai pemegang kewajiban.
c) Hak pada seseorang yang yang mewajibkan pada orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan.
d) Obyek hak.
e) Peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya.[92]

2. Kewajiban pemilik tanah

Kewajiban pada prinsipnya merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada orang atau badan hukum. Misalnya membayar pajak, peraturan tentang kewajiban pemilik tanah dan penggarap diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil "Kewajiban membayar pajak mengenai tanah yang bersangkutan dilarang untuk dibebankan kepada penggarap, kecuali kalau penggarap itu adalah pemilik tanah yang sebenarnya".

Secara umum kewajiban bisa dibedakan menjadi tiga, yaitu:

a) Kewajiban Mutlak dan Kewajiban Nisbi
b) Kewajiban Publik dan Kewajiban Perdata
c) Kewajiban Positif dan Kewajiban Negatif[93]

UUPA melalui Pemerintah menentukan mengenai jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum, akan tetapi semua jenis hak atas tanah tersebut memiliki fungsi sosial sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, yang artinya bahwa setiap tanah mengandung unsur kebersamaan dan keseimbangan antara

[92] *Ibid.*, 259-260

[93] Asyhadie dan Rahman. *Pengantar Ilmu Hukum.* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 83

kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan melepas hak atas tanah yang dimiliki kepada penguasaan Negara, karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok, meski itu bukan berarti bahwa setiap kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum, karena sewaktu-waktu Negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan umum, pemilik tanah wajib melepaskan hak tanah tersebut dengan kompensasi gantirugi dari pemerintah.[94]

F. Jenis-Jenis Pungutan Pemerintah Kepada Pemilik Tanah

Jenis-jenis pungutan pemerintah kepada pemilik tanah *gege* menggunakan pungutan berdasarkan letak tanah tanah yang ada. Adapun jenis-jenis dari pungutan pemerintah kepada pemilik tanah yakni berupa, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT-PBB) yang dibayar di kantor badan pendapatan daerah kabupaten Lombok barat.

Di dalam Pasal 1 ayat (52) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Surat Setoran Pajak Daerah adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah atau bank atau melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah, sedangkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan adalah surat keputusan kepala KKP mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 tahun pajak, kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan memiliki tugas

[94] Rosmidah. 2013. *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia.* Inovatif Jurnal Ilmu Hukum. Vol 6 No 2 (2013), 71

melaksanakan pelayanan dibidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam daerah wewenangnya berdasarkan peraturan perundan-undangan yang berlaku.[95]

[95] Muhammad Rusjdi. *KUP (Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan).* (Jakarta: PT Indeks. Cetakan ke 4, 2007), 02-24

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Status Hak Atas Tanah

1. Status hak atas tanah menurut Undang-undang nomor 5 tahun 1960

Tanah *gege* merupakan salah satu jenis tanah yang dapat dikategorikan sebagai salah satu jenis tanah yang subur dikarenakan dilihat dari posisi dan letaknya. Tanah *gege* adalah salah satu sumber daya alam yang sangat potensial karena memiliki peranan yang multifungsi yaitu selain sebagai lahan perkebunan bisa juga digunakan sebagai lahan pertanian. Dengan adanya sumber daya alam yang berupa tanah *gege* di daerah perbukitan Desa Jembatan Kembar dapat menjadi suatu nilai tambahan yang bersifat ekonomis dan potensial untuk dimanfaatkan menjadi daerah perkebunan maupun pertanian. Pemanfaatan tanah *gege* tidak bisa terlepas dari ketentuan-ketentuan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan daerah perbukitan khususnya yang memiliki potensi yang cukup besar terhadap kerusakan kelestarian. [96]

Pemanfaatan tanah *gege* yang sudah berlangsung sangat lama dan sudah dikuasai secara turun menurun mengakibatkan hampir keseluruhan tanah *gege* sudah berpindah tangan penguasaannya baik melalui jual beli, pewarisan, maupun hibah.

Sebagaimana hasil penelitian yang telah didapatkan, keberadaan tanah *gege* di Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat merupakan sumberdaya alam yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar dalam berbagai sektor. Pertanian merupakan sektor utama dalam pemanfaatan

[96] Pahruddin di Desa Jembatan Kembar, Tanggal 22 Juni 2018

tanah *gege* mengingat mata pencaharian utama yang ada di Desa Jembatan Kembar adalah bertani dan ada juga sebagian masyarakat memanfaatkan tanh *gege* sebagai tempat mendirikan tempat tinggal. Selain itu tingkat kesuburan dari tanah *gege* membuat masyarakat gampang untuk mengolahnya.

Berdasarkan peraturan pertanahan nasional yang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada dasarnya tanah *gege* adalah tanah milik negara sebagaimana yang teradapat pada ayat (1) Pasal 1 yang berbunyi "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan ayat (2) Pasal 1 yang berbunyi bahwa: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ayat (1) dan 2 Pasal 1 UUPA ini lebih lanjutnya bisa dilihat dalam Penjelasan Umum (II) yang menjelaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Kesatuan Indonesia adalah menjadi hak negara, dan tidak semata-mata milik setiap orang yang walaupun dia memiliki hak kepemilikan yang dikatakan terkuat dan terpenuh. sehingga bisa disimpulkan bahwa status tanah *gege* adalah tanah milik negara walaupun diperoleh dengan cara membuka lahan atau menggarap tanah yang belum memilki status kepemilikan yang jelas.

2. Status hak atas tanah menurut Hukum Islam

Selain dari peraturan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 yang mengatur mengenai pertanahan yang ada di Indonesia, di dalam syari’at

Islam terdapat juga peraturan mengenai pertanahan, seperti *Al-Iqtha'* (pemberian lahan milik negara kepada masyarakat).

Al-Iqtha' yaitu menetapkan dan menjadikan sebagian lahan mati khusus untuk sebagian orang, baik itu berupa blok tambang maupun lahan biasa, sehingga sebagian orang itu menjadi pihak yang lebih berhak terhadap sebagian lahan mati tersebut daripada orang lain, dengan syarat lahan itu termaksuk lahan mati yang tidak mempunyai keterkaitan dengan orang dan hak seseorang di dalamnya. [97]

Imam al-Mawardi, menjelaskan bahwa seorang *Imam* atau pemimpin dinilai sah jika lahan tersebut bisa dimanfaatkan dan belum ada yang memilikinya, dan tidak sah jika lahan tersebut ternyata sudah ada yang memilikinya.[98]

a) Macam-macam *Al-Iqtha'*

Imam al-Mawardi secara garis besar membagi *Al-Iqtha'* menjadi dua macam, yaitu:

1) *Iqtha'* dengan status sebagai hak milik

yaitu lahan yang dipasrahkan menjadi hak milik orang yang dipasrahi, adapun jenis lahan yang dijadikan *iqtha'* dengan status hak milik terbagi menjadi tiga yaitu, lahan mati, lahan garapan dan lahan pertambangan.

(a) Lahan mati

Berdasarkan kesepakatan dari masab-mazhab yang ada, seorang Imam atau pemimpin mengizinkan bagi siapa saja

[97] Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan, 2011), 526

[98] Al-Mawardi. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014), 334

yang sanggup untuk menghidupkannya maupun menggarap lahan mati tersebut.

Abu Hanafi berpendapat bahwasannya *Iqtha'* menjadi syarat diperbolehkannya menghidupkan lahan mati, kecuali atas izin dari Imam atau pemimpin. Sementara itu Imam Syafi'i berpendapat bahwasannya *Iqtha'* menjadikan sesorang lebih berhak menghidupkan lahan tersebut daripada orang lain meskipun hal tersebut tidak menjadi syarat untuk diperbolehkannya seseorang untuk menghidupkan lahan mati, karena seseorang diperbolehkan menghidupkan lahan mati tanpa seizin dari Imam atau pemimpin. Dari kedua pendapat tersebut bahwasannya seseorang yang menerima *Iqtha'* dari Imam atau pemimpin lebih berhak untuk menghidupkan lahan mati, daripada orang lain.[99]

(b) Lahan Garapan

Adapun lahan garapan yang dijadikan *iqtha'* dengan status hak milik, terbagi menjadi dua jenis[100], yaitu:

(1) Lahan yang pemiliknya sudah jelas.

Imam atau pemimpin terhadap jenis ini tidak memiliki wewenang apapun, kecuali lahan tersebut memiliki keterkaitan dengan hak-hak *Baitul Mal* (kas negara), dengan ketentuan jika lahan tersebut berada di *darul Islam* (negara Islam), baik itu milik orang muslim ataupun kafir *dzimmi*. Dan jika lahan tersebut berada di *darul harbi* (negara kafir), yang tidak dikuasai oleh kaum muslimin

[99] *Ibid.,* 335
[100] *Ibid.,* 338

kemudian imam atau pemimpin ingin meng-*iqtha'*-kan kepada seseorang manakala lahan itu nantinya akan dikuasai oleh kaum muslimin, yang demikdian diperbolehkan.

Sebagaimana Tamim ad-Dariy pernah meminta kepada Rasulullah SAW, supaya meng-*iqtha'*-kan kepadanya beberapa mata air di wilayah Syam sebelum ditaklukkan dan Rasulullah SAW, mengabulkannya.[101]

(2) Lahan garapan yang pemiliknya belum jelas

Lahan jenis ini terbagi menjadi tiga bagian, yaitu: *Pertama,* lahan yang diambil oleh imam atau pemimpin untuk dijadikan milik *Baitul Mal* (kas negara)

Dari beberapa lahan yang berhasil ditaklukkan kaum Muslimin, baik dia memperolehnya berdasarkan hak seperlima maupun setelah meminta kerelaan dari kaum Muslimin yang berhasil menaklukkan.

Umar ibn Khattab r.a. pernah mengambil kekayaan Kisra beserta kekayaan keluarganya di daerah Sawad dan juga daerah-daerah yang ditinggal pergi oleh penduduknya atau ditinggal mati oleh mereka. Jumlah total kekayaan yang diperolehnya sebanyak 9 juta dirham, dan semuanya dialokasikan untuk kepentingan umum dan kepentinggan ummat Muslimin. Setelah diangkatnya Utsman ibn Affan r.a. sebagai khalifah dia meng-*iqtha'*-kan semua kekayaannya, dia berpendapat bahwa meng-*iqtha'*-kan

[101] *Ibid.*

kekayaan itu lebih mendatangkan kemaslahatan daripada tidak meng-*iqtha'*-kannya. Utsman ibn Affan r.a.[102]

Kedua, lahan *kharaj*

Jenis lahan seperti ini seorang imam atau pemimpin, tidak boleh di-*iqtha'*-kan kepada seseorang yang dengan status hak milik, karena lahan tersebut terbagi ke dalam dua jenis, yaitu:

a. Lahan tersebut berstatus lahan wakaf dan *kharaj* yang dibebankan kepadanya berupa sewa. Dengan demikdian memiliki lahan wakaf yang diperoleh melalui *iqtha'* hukumnya tidak sah.
b. Lahan tersebut berstatus hak milik dan *kharaj* yang dibebankan kepadanya berupa *jizyah.* Dengan demikdian meng-*iqtha'*-kan lahan yang sudah jelas kepemilikannya hukumnya tidak sah.[103]

Ketiga, lahan yang ditinggal mati oleh pemiliknya dan tidak dimiliki oleh ahli waris.

Lahan seperti ini akan secara langsung akan berpindah ke *Baitul Mal* (kas negara), sebagai warisan kepada seluruh kaum Muslimin. Abu Hanifah berkata, Lahan tersebut menjadi harta waris bagi orang yang tidak memperoleh warisan, yang diberikan secara khusus kepada orang-orang fakir sebagai bentuk sedekah dari orang yang meninggal. Menurut imam Syafi'i, pengalokasian lahan tersebut harus diarahkan pada kepentingan umum kaum Muslimin. [104]

[102] *Ibid.,* 340
[103] *Ibid.,* 341
[104] *Ibid.,* 341-342

(c) Lahan pertambangan (*al-Ma'aadin*)

Al-Ma'aadin adalah suatu material yang ditemukan di dalam perut bumi dari asal penciptaan, seperti logam emas, perak, tembaga, besi dan timah. Selain dari *Al-Ma'aadin* yang membahas mengenai bagian dari unsur bumi, terdapat juga istilah mengenai *Ar-Rikaaz* atau *al Kanzu*, yaitu harta yang terpendam di dalam bumi yang karena memang sengaja dipendam oleh pemiliknya, atau diakibatkan oleh bencana yang memporak-porandakan negeri tersebut, sehingga harta kekayaannya terpendam di dalamnya. [105]

Perbedaan antara *Al-Ma'aadin* dengan *Ar-Rikaaz* adalah kalau *Al-Ma'aadin* bagian dari unsur bumi yang terbuat tanpa ada campur tangan manusia dalam proses pembentukannya, sedangkan *Ar-Rikaaz* adalah bagian dari unsur bumi yang dimana dalam proses pembentukannya tidak ada campur tangan manusia di dalamnya.[106]

Ulama Syafi'iyyah dan ulama Hanabilah, membagi material *Al-Ma'aadin* menjadi dua yaitu material *Al-Ma'aadin azh-Zhaahiriyah* (yang nampak) dan materdial *Al-Ma'aadin al-Baathinah* (yang tidak nampak).

1. Material *Al-Ma'aadin azh-Zhaahiriyah* (yang nampak) adalah material *Al-Ma'aadin* yang terlihat dan tidak tercampur dengan tanah, sehingga mudah diambil tanpa harus ada proses pemisahan material dengan tanah, seperti

[105] Wahbah Az-Zuhaili. 2011. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insan, 2011), 531

[106] *Ibid.*, 532

minyak bumi, hara, tir, batu celak dan garam asam belerang.

2. Material *Al-Ma'aadin al-Baathinah* (yang tidak nampak) adalah materdial *Al-Ma'aadin* yang tidak terlihat dan tercampur dengan tanah, sehingga membutuhkan proses untuk memisahkan material dengan tanah, seperti emas, perak, tembaga dan timah.[107]

2) *Iqhta'* dengan status sebagai hak pakai

Iqhta' dengan status sebagai hak pakai terbagi menjadi dua, yaitu lahan *'usyr* (dikenakan wajib zakat sepersepuluh) dan lahan *kharaj*. Untuk lahan '*usyr*, seorang imam atau pemimpin tidak boleh meng-*iqtha'*-kan lahan tersebut kepada seseorang. Karena lahan tersebut adalah termasuk lahan yang dikenakann zakat dan harus diberikan kepada para penerimanya, lahan tersebut akan menjadi milik mereka jika telah diberikan.[108]

Sedangkan untuk lahan *kharaj* hukum kebolehan seorang imam atau pemimpin meng-*iqtha'*-kannya kepada orang lain ditentukan oleh kondisi dari penerima lahan. Jika mereka telah sah sebagai penerima *iqtha'*, yang harus difahami adalah kondisi lahan *kharaj*-nya, karena lahan *kharaj* memiliki dua kondisi[109], yaitu:

(a) Lahan *kharaj* sebagai *jizyah*

Lahan seperti ini merupakan kewajiban yang bersifat tidak tetap karena *jizyah* hanya diproleh darinya pada saat dia berstatus kafir dan jika dia masuk Islam, *jizyah* menjadi gugur

[107] *Ibid.*

[108] Al-Mawardi. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014), 342

[109] *Ibid.*, 343-344

darinya. Dalam hal ini seorang imam atau pemimpin tidak boleh meng-*iqtha'*-kan lahan jenis ini kepada orang tersebut lebih dari satu tahun, karena dia belum pasti akan memilikinya pada tahun berikutnya. Jika lahan *kharaj* tersebut di *iqtha'* kan lagi kepadanya setelah kepemilikannya selama setahun maka hal yang demikian tersebut sah.

(b) Lahan *kharaj* sebagai sewa

Lahan seperti ini merupakan kewajiban yang bersifat tetap. Sehingga dalam hal ini, seorang imam atau pemimpin boleh meng-*iqtha'*-kan lahan jenis ini kepada orang tersebut selama dua tahun dan tidak perlu dibatasi akan hanya satu tahun, karena hal ini berbeda dengan *jizyah* yang bersifat tidak tetap.

Kondisi *iqtha'* oleh imam atau pemimpin dapat dibagi dalam tiga bagian[110] yaitu:

(1) *Iqtha'* dalam jangka waktu tertentu, misalnya sepuluh tahun.

Iqtha' seperti jenis ini hukumnya sah, dengan dua syarat yaitu:

a. Besaran gaji untuk penerima *iqtha'* diketahui oleh pemberi *Iqtha'* yaitu imam atau pemimpin. Jika ketentuan dari besar gaji yang akan diterima oleh penerima *Iqtha',* maka hukum *Iqtha'* tidak sah.

b. Besar *kharaj* diketahui oleh penerima *iqtha'* dan pemberi *iqtha'* yaitu imam atau pemimpin

[110] *Ibid.,* 343-346

(2) Seseorang meminta kepada imam atau pemimpin agar dijatahi *iqtha'* selama hidupnya kemudian akan diwariskan kepada ahli warisnya setelah dia meninggal.

Jenis *iqtha'* semacam ini hukumnya tidak sah, karena dengan *iqtha'* jenis ini telah keluar dari kepemilikan *Baitul Mal* (kas negara) dan akan berubah statusnya sebagai milik pribadi yang dapat diwariskan. Apabila *iqtha'* jenis ini tidak sah, semua tanaman yang tumbuh diperbolehkan untuk dimiliki oleh orang yang menanam dengan akad yang rusak dan dia dibebaskan dari beban *kharaj*.

(3) Seseorang meminta kepad imam atau pemimpin supaya dijatah *iqtha'* selama hidupnya saja.

Terdapat dua pendapat para ulama mengenai sah tidaknya *iqtha'* jenis ini, yaitu:

a. *Iqtha'* seperti ini dianggap sah jika orang tersebut menderita penyakit kronis yang tidak dapat menggugurkan gajinya.
b. *iqtha'* seperti ini tidak sah jika dia menderita penyakit kronis yang sampai menggugurkan gajinya.

3. Perbandingan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dengan Hukum Islam tentang status tanah *gege*.

a) Persamaan

1) Dasar hukum.

Muhammad Amin Suma berpendapat, bahwa Allah yang mencipkan bumi berikut segenap isinya, tetapi manusia yang diberikan mandat atau tugas untuk mengelolannya, dan sekaligus akan dimintai tanggung jawabnya. Semua yang ada dimuka bumi

dicipkatan Allah untuk kepentingan hidup manusia, tetapi dalam saat yang bersamaan Allah juga mengingatkan tentang kerusakan bumi ditangan manusia.

Di dalam pembuatan peraturan hukum agraria, pernyataan nilai-nilai hukum Islam dalam membahas masalah pertanahan, mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap hukum agrarian yang ada di Indonesia itu sendiri. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 29 ayat (1) UUD 1945 menegaskan, bahwa Negara berdasarkan atas ketuhanan Yang Maha Esa. Hal itu juga yang diatur juga dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960.[111]

2) Objek hak atas tanah.

Pasal 4 UUPA, tanah dalam pengertian permukaan bumi adalah kekayaan alam di dasar bumi (bahan tambang) adalah sebesar-besar milik negara. Dan di dalam Islam, tanah dalam pengertian permukaan bumi adalah kekayaan alam di dasar bumi (*al-ma'adin*) adalah milik negara.[112]

3) Proses peralihan hak.

Di dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 2004, peralihan hak atas tanah bisa terjadi melalui, akad jual beli, melalui hibah, melalui perwakafan.[113]

Dan di dalam Islam juga proses peralihan hak atas tanah melalui akad jual beli, waris, hibah wasiat dan wakaf.[114]

---

[111] Fitri, Ria. 2011. *"Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam*". Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No.55, Desember 2011, 5-6

[112] Ridwan. 2013. "*Hak milik atas tanah dalam persefektip hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia".*al-Manahi Jurnal kajian Hukum Islam vol. VII, No. 2, Juli 2013, 265

[113] *Ibid.*

[114] Al-Mawardi. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014), 342

4) Subjek hak.

Pada dasarnya setiap orang merupakan subjek dari hukum dan setiap dari subjek hukum pada dasarnya menyandang hak dan kewajiban. Konsep hak milik warga negara atas tanah dan pembatasannya adalah merupakan konteks sebagai warga negara menurut konsep hukum pertanahan yang ada di Indonesia, secara jelas peraturan tersebut sudah diatur sebagaimana tercermin dalam pasal-pasal UUPA, dalam ayat (2) Pasal 9.

Di dalam persepektif hukum Islam konsep kepemilikan termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidak bersifat mutlak. Setiap individu yang memiliki harta haruslah mementingkan fungsi social untuk kepentingan masyarakat lainnya juga. Dengan adanya Undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk terciptanya keadilan, dengan adanya landasan hukum yang dibentuk oleh pemerintah, negara harus didasarkan pada asas menciptakan kepentingan umum atau kemaslahatan Bersama.[115]

b) Perbedaan

1) Terjadinya hak milik atas tanah.

Di dalam pasal 22 Undang-undan nomor 5 tahun 1960, hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara yaitu, terjadinya hak milik menurut hukum adat, berdasarkan penetapan pemerintah dan berdasarkan ketentuan undang-undang.

Dalam Hukum Islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya maka akan melahirkan hak

[115] Ridwan. 2013. "*Hak milik atas tanah dalam persefektip hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia"*.al-Manahi Jurnal kajian Hukum Islam vol. VII, No. 2, Juli 2013, 262

kepemilikan bagi yang menguasai benda tersebut. Sehingga sifat dari kepemilikan dengan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru, yang dihasilkan karena sebab dari proses kerja.[116]

Menurut Mustofa Ahmad al-Zarqani, kepemilikan barang mubah bisa terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat yaitu:

a. Benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh orang lain.
b. Ada niat dari seseorang untuk memilikinya[117]

2) Pendaftaran hak milik atas tanah

Di dalam peraturan pertanahan nasional yang terdapat pada UUPA, terdapat pasal yang mengatur mengenai pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 yang menyatakan "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah yang diatur meliputi pengukuran, penetapan, pembukuan tanah, peralihan hak atas tanah dan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah.

Di dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang Imam kepada masyarakat yang akan membuka lahan baru bisa sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haqq al-intifaq*)[118]

[116] *Ibid*., 263
[117] *Ibid*.
[118] *Ibid*., 264-264

B. Landasan Hukum Badan Pendapatan Daerah Dalam Menarik Pajak

Sebagaimana halnya dengan system perekonomian dalam suatu rumah tangga atau keluarga, perekonomian negara juga mengenal dengan adanya sumber-sumber penerimaan dan pengeluaran. Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara, tanpa adanya pajak sebagian besar kegiatan negara sulit untuk dapat dilaksanakan[119]. untuk melaksanakan kegiatan negara yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat sebagaimana yang terdapat pada dasar falsafah sebuah bangsa. pemerintah sebagai penguasa tidak lepas dari pengatur sebuah keadilan itu sendiri, bentuk peraturan yang dibuat oleh pemerintah agar terciptanya kemakmuran bagi masyarakat salah satunya berupa pajak.

Pemerintah Kabupaten Lombok Barat di dalam mengelola dan mengatur tentang tanah *gege* di Desa Jembatan Kembar, menetapkan peraturan-peraturan yang mengatur tentang tanah *gege* itu sendiri, baik berupa Undang-Undang, Peraturan Mentri, hingga Peraturan Daerah. yang dimana pada peraturan-peraturan tersebut mengetur mengenai tanah *gege* baik dari penguasaan, tatacara memperoleh, dan hak maupun kewajiban yang wajib di taati bagi pemilik tanah *gege.* Adapun landasan hukum Badan Pendapatan Daerah dalam menarik pajak bisa dilihat dalam:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.[120]
2. Peraturan Mentri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007 Tentang Tatang Pedoman Pengeloaan Kekayaan Desa.[121]

[119] Diana Sari. *Konsep Dasar Perpajakan.* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013), 40
[120] Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000
[121] Peraturan Mentri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pebatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.[122]
4. Ayat (1) Pasal 41 dan ayat (2) Pasal 41 Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah. Yang berbunyi:
   a. Subjek Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
   b. Wajib Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah[123]
5. Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan yang berbunyi Setiap Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor Perkotaan dan Pedesaan Dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan dipungut pajak untuk semua kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.[124]

C. Hak Dan Kewajiban Para Penggarap Tanah

Di dalam melakukan wawancara kepada narasumber yang yang berkompeten di dalam penelitian ini, peneliti mendapatkan beberapa masalah mengenai hak dan kewajiban para penggarap tanah.

1. Hak penggarap tanah
   a) Hak berkehendak atas tanah garapannya.

      Penggarap tanah berhak untuk menggunakan tanah yang digarap sebagaimana yang dia inginkan, baik digunakan sebagai perkebunan, pertanian maupun sebagai tempat tinggal.

   b) Hak menikmati hasil garapan

[122] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 9 tahun 1999
[123] Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 2 Tahun 2011
[124] Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 3 Tahun 2012

Penggarap tanah berhak untuk menikmati hasil apapun yang berada di atas tanah tersebut.

c) Hak untuk menjual maupun mewariskan tanah garapan yang dimiliki

Penggarap tanah berhak untuk menjual, mewariskan maupun memberikannya kepada orang lain, tanpa harus melakukan izin kepada pegawai desa.[125]

2. Kewajiban penggarap tanah
   a) Membayar Pajak Daerah dan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan, sebagaimana yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya.
   b) Memelihara dan merawat tanah.[126]

[125] Mahdi di Desa Jembatan Kembar, tanggal 21 Juni 2018
[126] Pahruddin di Desa Jembatan Kembar, tanggal 22 Juni 2018

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai status tanah *gege*, maka dapat disimpulkan mengenai beberapa hal sebagai berikut:

1. Perbandingan antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian dengan Hukum Islam tentang status dari tanah, memiliki beberapa perbedaan dan persamaan. Adapun perbedaannya terletak pada pembentukan, sifat, ciri-ciri dan beberapa substansi hukumnya. Sedangkan persamaannya terletak pada asas keadilan, asas fungsi sosial, asas dikuasai oleh negara, dan asas non diskriminasi.

2. Di dalam syari'at Islam dikenal dengan adanya *kharaj* yang merupakan pajak khusus yang diberlakukan negara atas tanah-tanah produktif yang dimiliki rakyat. *Kharaj* pajak terhadap tanah, yang bila dikonversi ke Indonesia, lebih dikenal sebagai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Penarikan *kharaj* oleh syari'at Islam di bolehkan sebagaimana yang telah dijelaskan oleh ulama-ulama masyhur di kalangan ummat Islam seperti Imam Syafi'i, Imam Maliki, dan Imam Abu Hanifah.

3. Islam di dalam menciptakan sebuah keadilan di antara sesama manusia sangat teliti, agar tidak terjadinya rasa diskriminasi antara sesama. Salah satunya dalam mengatur hak dan kewajiaban para penggarap tanah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dilapangan, diperoleh beberapa saran mengenai penelitian ini yaitu:

1. Untuk para peneliti selanjutnya yang nantinya akan menbahas tema tentang tanah *gege* disarankan untuk lebih memperhatikan kebiasaan-kebiasaan masyarakat setempat dalam mengurus maupun mengatur tanah *gege*.
2. Kelengkapan data untuk menyusun sebuah penelitian menjadi salah satu hal yang harus diperhatikan oleh para peneliti selanjutnya, khususnya sumber tempat pengambilan data seperti, keadaan wilayah, data statistik, keahlian narasumber dalam menjelaskan pertanyaan yang diberikan.

Daftar Pustaka

Tim Penerjemah Al-Qur'an UII, *Al-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: UII Press, 2010)

Az-Zuhaili, Wahbah. 2011. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Penerjemah: Abdul Hayyie al Kattani, dkk. Jakarta. Gema Insan.

Ibnu Majah, *Sunan Ibn Majah, Kitab al-Rahun,* Bab Muzara'ah bi as-Salati wa ar-Rabi. (Semarang: Toha Putra, t.t.)

Sabiq, Sayyid. 2004. *Fiqih Sunnah*. Penerjemah: Nor Hasanuddin, dkk. Jilid 4. Jakarta: Darul Fath.

Al-Mawardi. 2014. *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah.* Penerjemah: Khalifurrahman

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria.* Jakarta: Sinaf Grafik

Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah.* Jakarta: Prenada Media.

Asyhadie dan Rahman. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum.* Jakarta: Rajawali Perss.

Rusjdi, Muhammad. 2007. *KUP (Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan).* Cetakan ke 4. Jakarta: PT Indeks.

Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum.* cet.8. Jakarta: Sinar Grafika.

Hardjowigeno, dkk. 2004. *Tanah Sawah Dan Teknologi Pengelolaannya: Morfologi Dan Klasifikasi Tanah Sawah.* Jakarta: Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian (Balitbangtan).

Wahyunto & Shofiyati. 2012. *Prospek Pertanian Lahan Kering Dalam Mendukung Ketahanan Pangan*: *Wilayah Potensi Lahan Kering Untuk Mendukung Pemenuhan Kebutuhan Pangan di Indonesia.* Jakarta: Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian (Balitbangtan).

Aisah, Nur. 2013. "*Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung*". E- jurnal. Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Mulyadi. 2013. "*Tinjauan Hukum Status Penguasaan Tanah Balete di Derah Pesisir Danau Lapomakka Kabupaten Wajo*", Sekripsi. Hukum Keperdataan. Universitas Hasanuddin Makasar.

Mandala, Marthinus Mesak. 2016. *"Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Barito Timur* ".e-Journal. Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Fitri, Ria. 2011. *"Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam*". Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No.55, Desember 2011.

Pamuji, Reza Aditya. 2014." *Studi Komparatif antara UU NO.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Hukum Islam tentang Hak Milik Atas Tanah*". Skripsi. Hukum Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Rofiq, M. Khoirur. 2010. "*Studi Komparasi Antara Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*". Skripsi. Universitas Islam Indonesia. Di akses tanggal 2 Januari 2018

Ismail, Ilyas. 2012. "*Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat".* Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No. 56, Th. XIV April, 2012

Ridwan. 2013. "*Hak milik atas tanah dalam persefektip hukum Islam dan hukum pertanahan di Indonesia".*al-Manahi Jurnal kajian Hukum Islam vol. VII, No. 2, Juli 2013

A, Nurhayati. 2017. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria.* Al-Muqaranah Jurnal Program Studi Perbandingan Mazhab. Vol 5, No 1 (2017).

Rosmidah. 2013. *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia.* Inovatif Jurnal Ilmu Hukum. Vol 6 No 2 (2013).

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan Undang

Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2004 Tentang Kehutanan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil

Peraturan Mentri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007 Tentang Tatang Pedoman Pengeloaan Kekayaan Desa

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pebatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Mentri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan