BAB II
PEMBAHASAN

A. Hukum Islam

1. *Iḥyā' al-Mawāt*

Secara umum, kandungan kata *Iḥyā'* memiliki arti membuat sesuatu menjadi hidup. Sedangkan kata *al-Mawāt* berarti tanah mati atau tanah gersang, tanah yang tidak dimanfaatkan. *Iḥyā' al-Mawāt* mengandung arti lahan atau tanah mati yang dihidupkan kembali untuk menjadi sesuatu yang bermanfaat.

A. Pengertian *Iḥyā' al-Mawāt*

Beberapa ulama mengemukakan pendapat mengenai *Iḥyā' al-Mawāt* dengan sudut pandang yang berbeda. Mazhab Syafi'i menyatakan bahwa *Iḥyā' al-Mawāt* adalah penggarapan yang belum diolah orang, baik yang terletak jauh dari pemukiman maupun dekat. Hanafi berpendapat bahwa lahan tersebut harus jauh dari pemukiman. Akan tetapi menurut Mazhab Maliki menyatakan tanah yang telah berubah menjadi tanah kosong karena ditinggalkan penggarapannya sehingga tidak terurus boleh digarap orang lain dengan cara *Iḥyā' al-Mawāt.* Seperti yang dikutip oleh Abdul Rahman Ghazali dan lainnya pada buku *Fiqh Muamalah* bahwa mazhab ini berpendapat atas dasar hadis Rasulullah Saw bersabda:

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ . (رواه أبو داود والنسائ والترمذي)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya :

"Barangsiapa yang membuka lahan (menyuburkan) tanah yang gersang, maka tanah tersebut menjadi miliknya" (HR. Abu Dawud, an-Nasa'i dan at-Tirmidzi).[1]

Menurut Syaikh Shihab al-Din Qalyubi wa Umairoh dalam kitabnya Qalyubi wa Umairoh bahwa yang dimaksud dengan *Iḥyā' al-Mawāt* adalah

عِمَا رَةِ الْاَرْضِ الَّتِى لَمْ تَمَرُ

Artinya : "Menyuburkan tanah yang tidak subur".[2]

Dalam kitab *al-Mughni* diceritakan bahwa Umar berkata "Barangsiapa yang mempunyai tanah kemudian dia membiarkannya selama tiga tahun, lalu ada sekelompok orang yang mendayagunakannya kembali, maka mereka lebih berhak atas tanah itu daripada pemiliknya".[3]

Rasulullah pernah menghentikan orang-orang dari Mazaniyah atau Juhainah dalam menggunakan tanah yang tidak pernah digunakan oleh mereka, kemudian kasus ini dihadapkan kepada Umar ra. beliau berkata bahwa "Jika tanah itu milik saya atau Abu Bakar, maka pasti akan saya kembalikan.[4] Tetapi tanah itu sudah dihentikan penggunaannya dari kalian oleh Rasulullah

[1] Abdul Rahman Ghazali dkk., *Fiqh Muamalah,* Jakarta: Kencana, 2010, 292.
[2] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), 265.
[3] Ibnu Qudamah, *Al-Mughni,* (Beirut: Dar al-Fikr, Jilid V 1998), 328.
[4] Sulaiman Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah : Sayyid Sabiq,* (Jakarta: Beirut Publishing, 2014), 808.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Saw". Kemudian beliau berkata bahwa "Barangsiapa mempunyai tanah kemudian membiarkannya selama tiga tahun, kemudian ada orang yang mendayagunakan tanah tersebut, maka dia lebih berhak atas tanah tersebut daripada pemiliknya sendiri".[5]

Dalam Kitab *Kharaj* Yahya bin Adam menceritakan bahwa Umar ra. berkata "Barangsiapa yang membiarkan tanahnya selama tiga tahun, kemudian ada orang yang menghidupkannya maka tanah itu miliknya".[6]

Dengan perkataan lain menurut Hukum Islam semua tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang baik islam maupun non islam dan tidak dimanfaatkan oleh sebab apapun juga maka dapat digolongkan sebagai tanah yang terlantar. Inti dari perbedaan pendapat fuqaha diatas bahwasanya Hukum Islam memandang apabila terdapat tanah tidak dimanfaatkan maka hal tersebut dikategorikan tanah terlantar atau tanah kosong yang boleh dihidupkan dengan cara *Iḥyā' al-Mawāt.*

Kategori tanah menurut Tolchah Hasan terdapat dua golongan :

a. Tanah yang dimiliki (*arḍ mamlukah*)

   a). Tanah yang didayagunakan/ tanah produktif (*arḍ 'amiroh*).

[5] Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensiklopedi Fiqih (Umar bin Khattab,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999), 172.
[6] Yahya, *Kitab al-Kharaj,* (Beirut: Dar al-Ma'arif, 1979), 18.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b). Tanah kosong / belum diolah (*arḍ ghomiroh*).

b. Tanah yang bebas (*arḍ muhabah*)

a). Tanah penyangga pemukiman (*marafiq al-balad*).

b). Tanah yang belum digarap oleh siapapun dan tidak menjadi penyangga pemukiman dan dapat disebut Tanah Negara (*amlak ad-daulah al-'ammah*). Dalam istilah fiqih disebut tanah mati atau *arḍ al-amwat.*[7]

Klasifikasi tanah yang berada dibawah kekuasaan yang sah menurut fiqh islam ada dua golongan, yakni :

a. Istila' yaitu penguasaan melalui perang / pembebasan atau cara penduduk lain tanpa ada kekerasan.
b. Istiqrar yaitu penguasaan melalui pewarisan secara turun temurun / alih milik dari orang lain dengan jual beli dan sebagainya.[8]

B. Dasar Hukum *Iḥyā' al-Mawāt*

Islam menyukai manusia yang memiliki nalar perkembangan terutama pada tanah. Membangun berbagai perumahan pada penjuru dunia salah satu cara dengan menghidupkan tanah-tanah tandus akan menghasilkan kekayaan dan tercapainya pemenuhan kebutuhan hidup, sehingga timbul kemakmuran dan kekuatan bersama.

[7] Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan Dalam Hukum Islam,* (Yogyakarta: Gama Media, 2008), 87.
[8] H M. Tolhah, *Fiqh Pertanahan,* (Jakarta: P3M, 1994), 92.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Al-Qur'an terdapat pada Surah Jumuah (62) : 10 :

فَإِذَا قُضِيَتِ ٱلصَّلَوٰةُ فَٱنتَشِرُواْ فِى ٱلْأَرْضِ وَٱبْتَغُواْ مِن فَضْلِ ٱللَّهِ وَٱذْكُرُواْ ٱللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

Artinya : "Apabila Telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung" (Q.S. Jumuah (62) : 10 .[9]

Riwayat dari Thawwus, Rasulullah Saw bersabda :

عَادِيُّ ٱلْأَرْضِ لِلَّهِ وَلِلرَّسُوْلِهِ ، ثُمَّ هُوَ بَعْدُ لَكُمْ ، فَمَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ وَ لَيْسَ لِمُحْتَجِرٍ بَعْدَ ثَلاَثِ سِنِيْنَ .

Artinya : "Tanah kaum Ad[10] adalah milik Allah dan Rasul-Nya, setelah itu tanah tersebut menjadi milik kalian. Barangsiapa orang yang membuka lahan (tanah) baru, maka tanah itu menjadi miliknya dan tidak memiliki hak lagi apabila selama tiga tahun diabaikannya. (HR Abu Ubaid dalam Kitab *al-Amwal*)[11]

Dalam hadits maupun Al-Qur'an tidak dijelaskan ciri-ciri tanah yang sudah dimiliki orang lain, hal-hal apa saja yang menunjukkan bahwa lahan itu lahan tidur yang boleh untuk dihidupkan, dan lain sebagainya. Hadis itu juga memotivasi umat

[9] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya : Juz 1- Juz 30,* (Jakarta: Surya Cipta Aksara, 1993), 933.
[10] Tanah kaum Ad adalah tanah yang pada masa lampau ada penghuni / pemiliknya lalu mereka musnah hingga tak ada satu pun dari mereka yang tersisa. Rasulullah menisbatkan tanah itu untuk kaum Ad karena selain mereka adalah orang-orang yang hidup di masa lampau, mereka juga memiliki kekuatan, kebengisan, dan peninggalan yang begitu banyak sehingga setiap peninggalan masa lalu dinisbatkan kepada mereka.
[11] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah : Terjemah dari Fiqhus Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara. 2006) 199.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Islam untuk menjadikan lahan kosong menjadi lahan produktif, sehingga karunia yang diturunkan Allah Swt dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kepentingan dan kemaslahatan umat manusia.

Ketentuan ini berlaku umum baik didayagunakan oleh orang islam maupun kaum zimi. Hanya saja, kepemilikan atas tanah tersebut memiliki syarat, yakni harus dikelola selama tiga tahun sejak tanah tersebut dibuka dan terus-menerus dihidupkan dengan cara digarap atau dimanfaatkan. Abu Yusuf dalam *al-Kharaj* menuturkan riwayat dari Said bin al-Musayyab. Disebutkan bahwa Khalifah Umar bin al-Khaththab pernah berkata:

وَ لَيْسَ لِمُحْتَجِرٍ حَقٌّ بَعْدَ ثَلَاثَ سِنِيْنَ .

Artinya : ”Orang yang memagari tanah (lalu membiarkan begitu saja tanahnya) tidak memiliki hak atas tanah itu setelah tiga tahun.”

C. Proses Pengelolaan *Iḥyā’ al-Mawāt*

Para ulama fiqih menyatakan bahwa jika seseorang menggarap sebidang lahan kosong yang memenuhi syarat-syaratnya, maka akibat hukumnya adalah :

a. Orang yang menggarap

Menurut Mazhab Syafi’i, orang yang diperkenankan menggarap lahan kosong hanya orang islam. Kaum zimi tidak berhak menggarap tanah umat islam, sekalipun diizinkan oleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak penguasa. Sedangkan Mazhab Hanafi, Maliki, dan Hanbali tidak disyaratkan harus umat islam yang menggarap melainkan kaum zimi diperizinkan.

Mayoritas ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa jika seseorang telah menggarap sebidang lahan kosong, maka ia berhak atas lahan itu sebagai pemilik lahan. Akan tetapi, Abu al-Qasim al-Balkhi pakar Fiqh Hanafi menyatakan bahwa status orang yang menggarap sebidang lahan hanyalah status hak guna tanah, bukan hak milik. Ia menganalogikannya dengan seseorang yang duduk di atas tempat yang dibolehkan, maka ia hanya berhak memanfaatkannya bukan memiliknya.

b. Tanah yang akan digarap

Menurut Mazhab Syafi'iyah lahan itu harus berada di wilayah islam, akan tetapi jumhur ulama berpendapat bahwa tidak ada bedanya antara lahan yang ada di negara islam maupun bukan. Bukan lahan yang dimiliki seseorang, baik muslim maupun dzimmi, bukan lahan yang dijadikan sarana penunjang bagi suatu perkampungan, seperti lapangan olah raga dan lapangan untuk mengembala ternak warga perkampungan, baik lahan itu dekat maupun jauh dari perkampungan.[12]

[12] Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam : (2) FIK – IMA,* (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), 659.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Batas-batas tanah harus ditandai dengan jelas seperti pohon-pohon, pagar atau tanda-tanda yang dapat memperjelas pemisahan batas tanah yang lain. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari sengketa tanah dimasa yang akan datang.

Menurut ulama Hanabilah, Syafi'iyah, dan Malikiyah pemerintah tidak boleh mengambil pajak dari hasil lahan itu, jika yang menggarapnya seorang muslim. Tetapi, apabila penggarap itu seorang kafir dzimmi, pemerintah boleh mengambil pajaknya sebesar 10%. Menurut Abu Yusuf, apabila yang menggarap lahan itu seorang muslim, maka pemerintah dapat memungut pajak sebesar 10% dari hasil lahan garapan itu.

c. Mekanisme penggarapan lahan atas dasar kepemerintahan.

Mazhab Syafi'i, Hanbali, Imam Abu Yusuf dan Imam Muhammad bin Hasan asy-Syaibani menyatakan bahwa tanah kosong yang akan digarap tidak perlu izin dari pemerintah karena harta seperti itu adalah harta yang boleh dimiliki setiap orang. Sedangkan mazhab Hanafi dan Maliki mengharuskan izin terlebih dahulu kepada pemerintah apabila tanah tersebut dekat dengan pemukiman. Jika jauh dari pemukiman maka izin pemerintah tidak diperlukan. Hadis-hadis Rasulullah tidak ada yang menyatakan perlunya izin pemerintah akan tetapi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk menghindari sengketa tanah dikemudian hari maka hal itu sangat diperlukan.[13]

2. Hak Milik

A. Pengertian Hak Milik

Hak secara etimologis yaitu ketetapan dan kepastian dalam QS. Yaasin (36) : 7 Allah Swt berfirman :

لَقَدْ حَقَّ ٱلْقَوْلُ عَلَىٰٓ أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ ﴿٧﴾

Artinya : "Sesungguhnya Telah pasti berlaku perkataan (ketentuan Allah) terhadap kebanyakan mereka, kerena mereka tidak beriman.[14]

Adapun secara terminologi fiqh, hak adalah suatu hukum yang telah ditetapkan secara syara'. Sedangkan kata milik adalah penguasaan terhadap sesuatu untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaat selama tidak melanggar syara'.[15]

Kepemilikan merupakan harta yang dikuasai oleh seseorang sehingga dapat bertindak sesuai apa yang diinginkan tanpa melanggar syara' untuk memenuhi kebutuhan kehidupan maka Allah Swt menyuruh manusia memperolehnya, memilikinya dan memanfaatkannya. Yang memiliki harta secara mutlak adalah Allah Swt dan diperuntukkan untuk manusia sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat al-Baqarah (2) ayat 29 :

---

[13] Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam : (2) FIK – IMA, ...,* 659.
[14] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya : Juz 1- Juz 30,* 706.
[15] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah,* Jakarta: Kencana, 2012, 66.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

هُوَ ٱلَّذِى خَلَقَ لَكُم مَّا فِى ٱلْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ ٱسْتَوَىٰٓ إِلَى ٱلسَّمَآءِ فَسَوَّىٰهُنَّ سَبْعَ سَمَٰوَٰتٍ ۚ وَهُوَ بِكُلِّ شَىْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٩﴾

Artinya : "Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. dan dia Maha mengetahui segala sesuatu."[16]

Bila harta kekayaan Allah itu telah diperoleh oleh manusia maka untuk selanjutnya manusia berhak untuk memakan dan memanfaatkannya serta selanjutnya manusia berhak memilikinya. Kategori harta yang dimiliki harus halal tanpa diperoleh melalui jalan *bathil* dan dikatakan baik menurut syara'.[17]

Para fukaha berpendapat bahwa hak merupakan imbangan dari benda (a'yan), sedangkan ulama Hanafiyah berpendapat bahwa hak bukanlah harta.

إِنَّ الْحَقَّ لَيْسَ بِمَا لٍ[18]

B. Macam-Macam Kepemilikan

Ulama fiqh membagi kepemilikan menjadi dua bagian, yaitu[19] :

a. *Milku al-tam* (milik yang sempurna), penguasaan harta secara mutlak tanpa dibatasi waktu dan tidak digugurkan orang lain.

[16] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya : Juz 1- Juz 30,* 13.
[17] Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqh,* Bogor: Kencana, 2003, 178.
[18] Abdul Rahman Ghazali dkk., *Fiqh Muamalah,* Jakarta: Kencana, 2010, 48.
[19] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah,* 67.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun juga harta mutlak didasari penguasaan legal dari hukum.

b. *Milku al-naqis* (milik yang tidak sempurna), penguasaan harta yang hanya menguasai materi tetapi manfaat daripada benda dikuasai orang lain seperti sawah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain.

Adapun menurut Pasal 19 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, prinsip pemilikan *amwal* adalah[20] :

a. Pemilikan yang penuh mengharuskan adanya kepemilikan manfaat dan tidak dibatasi waktu.
b. Pemilikan yang tidak penuh mengharuskan adanya kepemilikan manfaat dan dibatasi waktu.
c. Pemilikan yang penuh tidak bisa dihapuskan tetapi bisa dialihkan.
d. Pemilikan syarikat yang tidak penuh sama dengan kepemilikan terpisah *tasharruf*-nya.
e. Pemilikan syarikat yang penuh di *tasharuf*kan dengan hak dan kewajiban secara proporsional.

C. Sebab-sebab Kepemilikan

Menurut ulama ada empat cara kepemilikan harta yang disyariatkan dalam islam, yaitu :

[20] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 42.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Melalui penguasaan harta yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam islam disebut harta yang mubah.
b. Melalui suatu transaksi yang dilakukan dengan seseorang atau suatu lembaga badan hukum seperti jual beli, hibah, dan wakaf.
c. Melalui peninggalan seseorang seperti harta warisan.
d. Hasil/ buah dari harta yang telah dimiliki seseorang baik dari hasil itu datang secara alami seperti buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir, maupun melalui usaha kepemilikan.

Sedangkan menurut Pasal 18 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, benda dapat diperoleh dengan cara[21] :

a. Pertukaran.
b. Pewarisan.
c. Hibah.
d. Pertambahan alamiah.
e. Jual beli.
f. *Luqathah.*
g. Wakaf.
h. Cara lain yang dibenarkan menurut syara'.

D. Hukum Positif (Hukum Agraria dan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik)

[21] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 40.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hukum agraria dapat disebut juga Hukum Tanah, namun secara luas kata agraria tidak hanya dimaksudkan tanah. Hal tersebut dapat dipertegas di Pasal 1 ayat (2) pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) 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 serta ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional"*.[22] Tanah yang dimaksud pada pasal ini adalah kata bumi yang sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.

Agraria dibentuk aturan atas dasar hukum adat yang berlaku pada tiap-tiap budaya yang ada di Indonesia. Hukum adat dijadikan sebagai dasar hukum berlakunya UUPA. Pernyataan ini ditegaskan pada Pasal 5 dan Penjelasan Umum angka III (1).[23]

Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Penjelasan Umum angka III (1)

Dengan sendirinya hukum agraria yang baru ini harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia

---

[22] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,* 549.
[23] Supriadi, *Hukum Agraria,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 52-53.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat swapraja yang feodal.

Memperhatikan pasal ini maka kiranya mengetahui batasan tanah kosong menurut hukum adat. Kriteria tanah kosong dapat diumpamakan tanah terlantar sebab tanah telah dengan sengaja tidak dimanfaatkan oleh penggarap / pemilik sehingga menjadi terabaikan. Operasional mengenai tanah terlantar diatur pada Peraturan Pemerintah No 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pada dasarnya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 suatu tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar apabila memenuhi kondisi sebagai berikut :

1. Tanah tersebut sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah.

2. Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Pasal 3 menyatakan bahwa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 adalah :

a. *Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan*
b. *Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara / Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya."*[24]

Ketentuan ini juga diatur pada Pasal 27, 34, dan 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Disebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar dan menjadi penguasaan negara apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara degan baik.

Pada dasarnya tanah terlantar dari pernyataan diatas adalah tanah negara yang memiliki hak penggunaan atas tanah sesuai sifat dan keadaannya dengan sengaja tidak didayagunakan dengan baik sehingga tanah menjadi tidak produktif.

Berdasarkan UUPA terdapat azas yang perlu diperhatikan dalam masalah penelantaran tanah. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*". Untuk itu hak atas tanah apapun yang dimiliki seseorang atau badan hukum tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi ataupun sehingga membahayakan masyarakat. Penggunaan/

[24] Peraturan Pemerintah No 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemanfaatan tanah seorang atau badan hukum adalah untuk mencapai kesejahteraan rakyat.

Ditegaskan juga pada Pasal 15 UUPA bahwa *"Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan-hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah".*[25] Pemeliharaan tanah harus sebaik-baiknya dijaga kesuburannya dan mencegah kerusakannya. Kesuburan tanah mudah berkurang dan tanah menjadi rusak jika penggunaannya tidak teratur. Hal tersebut secara tidak langsung telah mempengaruhi kepentingan orang lain dimana mereka akan merasakan dampak dari pengelolaan tanah. Apabila berdampak merugikan maka pencabutan hak atas tanah perlu dilakukan mengingat kita berada di wilayah kekuasaan negara kesatuan Republik Indonesia yang kepentingan pribadi juga harus memperhatikan masyarakat lain. Pasal 18 menyatakan bahwa *"Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".*[26] Pasal tersebut menjelaskan bahwa ketika hak atas tanah tidak diindahkan yang mengakibatkan pencabutan hak atas tanah maka negara atau pihak yang berwenang wajib memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak.

---

[25] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,...*, 554.
[26] Ibid ., 555.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam rangka hak bangsa dan Negara maka tidak ada tanah yang merupakan *"res nullius"* yang setiap orang dengan leluasa dapat menguasai dan menggunakannya. Menguasai tanah tanpa ada landasan haknya yang diberikan oleh Negara atau tanpa izin pihak yang mempunyai tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana.[27]

Pada hukum tanah kita bersumber pada adat maka untuk ketentuan bangunan pada adat kita telah memiliki asas yaitu *asas pemisahan horizontal.* Asas tersebut menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman diatasnya. Realita praktik memungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, asal :

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras;
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah ; dan
3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.[28]

[27] Ibid., 272-273.
[28]Ibid., 263

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pernyataan diatas menghasilkan perbuatan untuk menganalogi dalam memadukan antara hukum adat dan realita yang terjadi. Hukum Tanah Nasional kita tetap menggunakan hukum adat yaitu *asas pemisahan horisontal* yang dipadu padankan pada realita menjadi *asas accesie.* Asas tersebut mengemukakan bahwa bangunan dan tanaman tersebut tetap bukan merupakan bagian dari tanah. Untuk dapat diikutsertakan pada pemindahan hak maka ketentuan kekikutsertaan tanah dapat dirinci pada akta yang bersangkutan.

Pembangunan sekitar daerah aliran sungai dapat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai. Adapun kejadian mengenai sungai keseluruhan diatur dalam PP tersebut seperti halnya pembangunan bangunan di wilayah garis sempadan[29]. Garis sempadan berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar sungai dan kegiatan manusia tidak terganggu. Pada pasal 8 poin b disebutkan ada 7 penentuan mengenai garis sempadan. Terkhusus sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan diatur mengenai batas sempadan bahwa :

Pasal 9,

Garis sempadan pada sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a ditentukan :

a. *Paling sedikit berjarak 10 m (sepuluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m (tiga meter);*

[29] Garis sempadan adalah garis maya kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *paling sedikit berjarak 15 m (lima belas meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m (tiga meter) sampai dengan 20 m (dua puluh meter); dan*
c. *paling sedikit berjarak 30 m (tiga puluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 m (dua puluh meter).*[30]

Sekitar garis sempadan yang membatasi kegiatan manusia dengan ekosistem sungai diharapkan bersih dari bangunan yang akan mengurangi tekstur tanah. Namun ketika masyarakat yang ingin memanfaatkan sekitar lahan sekitar sungai harus mendapat izin terlebih dahulu dari bupati setempat. Sesuai pasal 57 angka 1 bahwa *"setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin"* dilengkapi dalam Pasal 58 angka 1 bahwa "*Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf f diberikan oleh Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya"*.

Kegiatan yang diperbolehkan oleh undang-undang diatur pada Pasal 57 angka 2, bahwa :

Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. *pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai;*
b. *pelaksanaan konstruksi yang mengubah aliran dan/atau alur sungai;*
c. *pemanfaatan bantaran dan sempadan sungai;*
d. *pemanfaatan bekas sungai;*
e. *pemanfaatan air sungai selain untuk kebutuhan pokok sehari-hari dan pertanian rakyat dalam sistem irigasi yang sudah ada;*
f. *pemanfaatan sungai sebagai penyedia tenaga air;*
g. *pemanfaatan sungai sebagai prasarana transportasi;*
h. *pemanfaatan sungai di kawasan hutan;*
i. *pembuangan air limbah ke sungai;*
j. *pengambilan komoditas tambang di sungai; dan*
k. *pemanfaatan sungai untuk perikanan menggunakan karamba atau jaring apung.*

[30] Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional terdapat banyak macam sehingga dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau *hierarkhi* sebagai berikut [31]:

1. Hak Bangsa Indonesia, uraian ini dipertegas pada Pasal 1 UUPA bahwa :

   1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
   2) 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 Indoneesia dan merupakan kekayaan nasional.
   3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
   4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
   5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
   6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut ayat 4 dan 5 pasal ini.

2. Hak Menguasai dari Negara, uraian ini dipertegas pada Pasal 2 UUPA, bahwa :

   1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
   2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
   a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
   b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
   c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

[31] Ibid,. 264

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) *Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.*
4) *Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan Pemerintah.*

3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, uraian ini dipertegas pada Pasal 3 UUPA, bahwa :

"Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak-ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi."

4. Hak-hak individual:

   a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4):

      - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara (Pasal 16);

      - Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lain (Pasal 37, 41, dan 53).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Wakaf (Pasal 49).

c. Hak jaminan atas tanah : Hak tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51, dan Undang-Undang 4/1996).

Adapun penggunaan tanah kosong atau terlantar dapat dimanfaatkan melalui hak atas tanah berupa "Hak Pakai". Dalam ketentuan umum dijelaskan pada Pasal 41 bahwa :

> *(1) "Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil drai 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 dengn jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini."*
> *(2) Hak pakai dapat diberikan:*
> *a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.*
> *b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.*
> *(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.*

Terjadinya hak pakai berdasarkan asal tanahnya dapat disebutkan sebagai berikut[32] :

a. Hak pakai atas tanah negara, dapat diperoleh atas keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Jangka waktu penggunaan pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

[32] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah,* Jakarta : Kencana, 2005, 116-117.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Hak pakai atas tanah pengelolaan, dapat diperoleh atas keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usulan pemegang Hak Pengelolaan. Jangka waktu penggunaan selama 25 tahun untuk pertama kali, dapat diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak pakai atas tanah hak milik, dapat diperoleh dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jangka waktu penggunaan selama 25 tahun untuk pertama kali dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang dimiliki negara dimana permasalahan pelik mengenai tanah setiap tahun tidak akan habis. Semakin bertambahnya waktu semakin tinggi pula nilai tanah saat ditransaksikan. Upaya UUPA untuk mengatur segala perbuatan manusia mengenai tanah tidaklah cukup sehingga banyak peraturan pemerintah ikutserta dalam mengatur mengenai tanah. Dalam lingkup kota kecil juga memiliki aturan sendiri sesuai adat setempat. Seperti halnya Peraturan Daerah Kabupaten Gresik No 7 Tahun 2005 tentang Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah yang ditetapkan oleh Bupati Gresik. Peraturan tersebut mengatur mengenai pemberian ijin yang diberikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh Pemerintah Daerah atas penggunaan tanah kepada Badan Usaha dan atau perorangan yang akan menggunakan tanah di Wilayah Kabupaten Gresik.

Banyak ragam masalah mengenai tanah di negara ini baik persengketaan, penggusuran, maupun pembukaan lahan baru. Panitia pembentuk peraturan lingkup daerah sangat memperhatikan perkembangan wilayah yang dihaki dari tahun ke tahun. Sehingga peraturan mengenai retribusi ijin peruntukan penggunaan tanah yang memuat pembukaan lahan baru ini telah dilakukan perubahan. Satuan penyelenggara kekuasaan mengenai urusan pemerintahan memiliki golongan yang dapat dibedakan menjadi :[33]

1. Kekuasaan membuat peraturan (*statutory legislative* power).
2. Kekuasaan melaksanakan kekuasaan kehakiman (*statutory judicial power*).
3. Kekuasaan menyelenggarakan pemerintahan (*statutory administrative power*).

Dalam hal ini pemerintah memiliki wewenang untuk merubah apapun aturan yang dianggap sudah tidak layak untuk diberlakukan. Seperti halnya Perda ini yang sebelumnya diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Gresik No 2 Tahun 2000 tentang Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sekarang dicabut dan ditetapkan tidak berlaku oleh Peraturan Daerah Kabupaten Gresik No 7 Tahun 2005 tentang

[33] Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria,* (Yogyakarta: GRAHA ILMU, 2011), 111.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT). Dengan demikian dapat diketahui bahwa perkembangan mengenai pembukaan lahan baru sangat lebih diperketat.

Definisi IPPT menurut Pasal 1 huruf j yaitu *"Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah adalah pemberian ijin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah atas penggunaan tanah kepada Badan Usaha dan atau perorangan yang akan menggunakan tanah di Wilayah Kabupaten Gresik".* Serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan mengenai pembukaan lahan baru di wilayah kabupaten Gresik diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Gresik No 7 Tahun 2005 tentang Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

Pada Pasal 2 dan 3 menyatakan Obyek, Subyek IPPT bahwa :

Pasal 2,

"Subyek Retribusi adalah Orang/ badan hukum yang menggunakan tanah untuk mendirikan bangunan di daerah harus mendapatkan ijin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) terlebih dahulu dari Bupati Gresik / Pejabat yang ditunjuk".

Pasal 3,

"Obyek Retribusi adalah ijin peruntukan penggunaan tanah di wilayah Kabupaten Gresik dan perkecualian penggunaan tanah dimaksud berada di lokasi jalur primer dan atau jalan sekunder".

Secara umum syarat untuk Surat Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah yang tercantum pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 24/PRT/M/2007

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan menyatakan bahwa "SIPPT atau izin lokasi diperuntukan bagi bangunan gedung yang menempati luas tanah 500m^2". Apabila perorangan dan atau badan hukum menggunakan tanah milik orang lain maka dibutuhkan pemenuhan syarat mengenai Surat Pernyataan kerelaan dari pemilik tanah dibubuhi materai cukup. Pemohon diwakilkan hukumnya boleh dengan syarat pemenuhan Surat Kuasa atas perwakilannya dibubuhi materai cukup.[34]

Ketentuan-ketentuan ini dilengkapi pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 23 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 22 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bahwa:

> *"Ketentuan pasal 6 huruf d berbunyi sebagai berikut :*
>
> *Bupati Gresik dapat mendelegasikan kewenangan pemberian ijin dimaksud kepada Dinas terkait untuk mengeluarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Penduduk (Perorangan) untuk bangunan lama (Pemutihan) maupun Bangunan Baru."*

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa apapun perbuatan manusia mengenai pembukaan lahan baru harus patuh terhadap aturan setempat dan memenuhi syarat yang telah dicantumkan pada Peraturan Daerah.

[34] Ibid., 117

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id