

tanah tersebut digunakan pemerintah untuk perluasan sungai yang digunakan sebagai pengairan.

Masyarakat memilih mendirikan bangunan di tanah *andil* yang berada di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi itu karena tanah tersebut terletak di sepanjang jalan raya, mereka kebanyakan mendirikan usaha di bangunan itu seperti salon, bengkel, warung, dan tidak sedikit juga rumah yang berdiri di tanah itu. Kebanyakan usaha yang didirikan di tanah itu bisa berkembang secara pesat karena keadaan yang strategis yang berada di pinggir jalan raya memacu para konsumen untuk mampir di warung-warung serta belanja di toko-toko.

Masyarakat mendirikan bangunan di atas tanah *andil* tidak serta merta gratis dan seenaknya, mereka yang mendirikan rumah mempunyai surat hak milik tapi bukan sertifikat kepemilikan yang sah, sedangkan mereka yang mendirikan usaha pertokoan, bengkel, salon, counter, mereka tidak mempunyai sertifikat kepemilikan yang sah maupun surat hak milik, mereka hanya membayar uang yang sudah di tentukan pemerintah pengairan tiap bulannya agar mereka bisa terus menempati tanah *andil*.

Pemerintah desa bagian pengairan juga tidak pernah melarang masyarakat untuk mendirikan bangunan di tanah *andil* tapi memberikan himbauan kepada masyarakat supaya tidak mendirikan bangunan di tanah itu karena suatu saat tanah akan digunakan pemerintah untuk kepentingan masyarakat juga. Tapi

tanah tersebut tidak juga dimanfaatkan untuk jalannya pengairan karena keberadaan sungai yang sudah lebar sehingga masih belum perlu untuk perluasan sungai. Tapi pemerintah juga berhak untuk menggunakan tanah *andil* itu kembali untuk perluasan sungai dan jalan raya karena letak sungai yang berada di dataran rendah menyebabkan sungai tertimbun tanah dikarenakan gempa atau hal yang lain.

Pemerintah dapat menggusur masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah *andil* jika mereka tidak mau pindah dari tempat itu apabila tanah itu digunakan kembali. Mereka dapat memiliki dan menempati tanah *andil* tapi tidak bisa bebas dan bisa menempati selamanya, karena dalam Islam konsep kepemilikan seseorang dapat memiliki tanah karena beberapa sebab tertentu. Secara konvensional seseorang dapat memiliki tanah karena ia membeli tanah tersebut, karena mendapatkan warisan berupa tanah, karena memperoleh hibah atau hadiah. Seseorang dapat memiliki tanah bisa karena sebab pemberian oleh khalifah dan *iḥyā' al-mawāt* (menghidupkan tanah yang mati). Mereka yang mendirikan rumah apabila ada penggusuran oleh pemerintah mendapatkan ganti rugi dari pemerintah pengairan, tapi mereka yang mendirikan pertokoan dan sejenisnya tidak mendapatkan ganti rugi sama sekali.

Berkaitan dengan hukum, tindakan mereka mendirikan bangunan di tanah *andil* melanggar peraturan agama maupun negara, karena dalam Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa "*semua hak atas tanah mempunyai fungsi*

fungsi sosial bagi masyarakat Desa Tegaldlimo. Dalam salah satu hadis Rasulullah SAW. bersabda:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه احمد و ابن ماجه)

*Artinya: “Seseorang tidak boleh menyusahkan dan tidak boleh disusahkan”.
(HR. Ahmad dan Ibnu Majah)*

Dalam pada itu Idris Ahmad berpendapat, bahwa barang siapa yang menghidupkan tanah mati, kemudian dari tanah tersebut memunculkan benda-benda yang tersembunyi (seperti barang-barang berharga atau barang tambang) maka benda-benda itu menjadi miliknya, sedangkan air, rumput dan api/ kayu bakar tetap menjadi milik masyarakat karena mengandung nilai-nilai sosial.⁷

Tanah yang berada di sisi jalur utama menuju Kecamatan Tegaldlimo merupakan wilayah strategis yang menjadi incaran masyarakat. Berbeda dengan tanah yang berada di pedalaman pedesaan, tanah perkotaan memiliki banyak kelebihan seperti dekat pusat pemerintahan, banyaknya peluang usaha, mudah dijangkau dan akibatnya banyak masyarakat yang berkeinginan untuk mendirikan usaha dan tinggal di tanah *andil*. Tidak heran bilamana angka tingkat kepadatan penduduk di wilayah perkotaan Kecamatan Tegaldlimo jauh lebih tinggi melampaui angka tingkat kepadatan penduduk yang tinggal di pedesaan.

⁷ Ahmad Idris, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2005), 151

Akibat selanjutnya beban yang ditanggung wilayah Kecamatan Tegaldlimo semakin berat sehingga muncul berbagai permasalahan. Sejalan dengan penambahan penduduk yang berada di wilayah Kecamatan Tegaldlimo yang semakin pesat, tanah menjadi salah satu kebutuhan yang mempunyai peran penting. Di satu sisi masyarakat membutuhkan tanah untuk perumahan, kegiatan usaha, dan lain-lain, sementara di sisi lain pemerintah pengairan juga memerlukan tanah sebagai sarana untuk pelaksanaan pengairan air irigasi sawah.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat perkotaan maka tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Hal ini mengakibatkan munculnya para spekulan tanah dalam penguasaan tanah, terutama tanah-tanah yang berada di wilayah strategis. Tindakan para spekulan tanah tersebut tentu saja merugikan masyarakat dan pemerintah. Bagi masyarakat, tindakan spekulan tanah mengakibatkan semakin kecilnya akses masyarakat untuk mendapatkan tanah.

Konsekuensi negatif dari hal-hal di atas selain semakin sulitnya menemukan lahan-lahan kosong, ijin terkait pendirian pembangunan di suatu lahan atau tanah *andil* tidak terlalu sulit. Karena memang lahan yang ada di wilayah pengairan air irigasi sawah sekian lama tidak dimanfaatkan. Lahan-lahan yang ada seperti yang telah dijelaskan diatas memang telah banyak untuk berbagai kegiatan yang mencakup bisnis dan kepentingan pribadi. Padahal idealnya tanah *andil* yang berada di wilayah Tegaldlimo juga dimanfaatkan untuk

kelestarian lingkungan dan pengairan air irigasi sawah untuk kepentingan masyarakat umum.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Agar dalam penelitian ini tidak ada penyimpangan, maka perlu dicantumkan batasan masalah dengan harapan hasil penelitian ini sesuai dengan apa yang dikehendaki peneliti. Adapun identifikasi dari penelitian ini adalah:

1. Motif dan fenomena yang terjadi pada pendirian bangunan di tanah *andil* ditinjau dari hukum Islam dan (UUPA) di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi.
2. Alasan masyarakat menggunakan tanah *andil* yang digunakan untuk mendirikan bangunan untuk usaha.
3. Syarat dan ketentuan yang berlaku dari pemerintah pengairan untuk masyarakat yang mendirikan bangunan di tanah *andil*.
4. Akibat yang diterima masyarakat yang mendirikan bangunan di tanah *andil*.
5. Proses perolehan izin dari pemerintah pengairan untuk mendirikan bangunan di tanah *andil*.

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah: Penelitian ini hanya terbatas pada motif dan fenomena yang terjadi pada pendirian bangunan di tanah *andil* ditinjau dari hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi.

C. Rumusan Masalah

Dari pemaparan latar belakang di atas, maka dapat diambil rumusan masalah: Bagaimana motif dan fenomena yang terjadi pada pendirian bangunan di tanah *andil* ditinjau dari hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi?

D. Tujuan Penelitian

Sebagaimana rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah: untuk mengetahui motif dan fenomena yang terjadi pada pendirian bangunan di tanah *andil* ditinjau dari hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi.

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan kegunaan untuk:

1. Dalam aspek teoritis, menambah dan memperkaya khazanah keilmuan, khususnya tentang masalah pendirian bangunan di tanah *andil*, selama itu dapat dijadikan barbandingan dalam penyusun penelitian selanjutnya.
2. Dalam aspek praktis, dimanfaatkan sebagai bahan pertimbangan dan bahan penyuluhan secara komunikatif, informatif dan edukatif.

G. Kajian Penelitian Terdahulu

Masalah penguasaan terhadap tanah kosong telah banyak dibahas oleh para ahli, antara lain oleh Ahmad Fathul Mu'in dalam skripsinya yang berjudul "Konsep *ihyā' al-mawāt* dalam Islam dan Relevansinya dengan Program Transmigrasi di Indonesia, skripsi tersebut secara garis besarnya menjelaskan tentang konsep *ihyā' al-mawāt* dalam Islam, dimana ada tanah kosong (tidak bertuan). penulis merelevansikan dengan keadaan negara yang bermasalah dengan kepadatan penduduk, padahal Indonesia terdiri dari beribu-ribu pulau yang belum dimanfaatkan, sehingga pemerintah mengambil tindakan untuk memindahkan warga negaranya dari wilayah yang padat penduduk ke tempat yang belum dibuka atau belum dimanfaatkan. perpindahan tersebut dikenal dengan istilah transmigrasi.

Skripsi yang ditulis oleh Abdul Khalik "Studi Komparasi antara Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Hak Milik Atas Tanah Mati". Membahas lebih umum tentang pemanfaatan tanah yang sudah dimiliki oleh seseorang. hal tersebut sesuai dengan yang dimaksud oleh penulis atas pengertian hak milik atas tanah menurut Hukum positif, yaitu hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atas segala sesuatu yang ada di atas dan di dalam tanah itu untuk dimanfaatkan sesuai dengan keinginan pemiliknya asal sesuai dengan peraturan atau Undang-undang yang berlaku pada saat itu. jadi lebih dari pada usaha untuk memperoleh kepemilikan tanah secara pribadi yang mencakup sertifikasi tanah.

Yang dimaksud hukum positif terhadap hak milik atas tanah tentang tanah mati adalah berdasarkan pada pasal 53 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yaitu “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf (h) ialah hak gadai, hak usaha, bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat”. Jadi tanah mati yang dimaksud termasuk dalam tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam skripsi ini yang berjudul “Pendirian Bangunan Usaha Pedesaan (Analisis Hukum Islam dan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Atas Bangunan di Tanah *Andil* di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi)”. Penulis membahas lebih spesifik tentang hak kepemilikan atas tanah yang sekian lama tidak digunakan, mereka mendirikan bangunan di atas tanah tersebut karena tanah dibiarkan kosong dan tidak ada yang menghidupkannya, sehingga tanah tersebut dikatakan sebagai tanah kosong karena tidak ada yang memilikinya secara pribadi, dan tanah tersebut masih ada ikatan dengan pihak lain atau pemerintah setempat bagian pengairan. Dasar daripada skripsi ini adalah Undang-undang Pokok Agraria pasal 6 yaitu “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”, sepanjang menurut kenyataan

- a. Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Iandonesia*;
- b. Kartasapoetra, *Hukum Tanah*;
- c. Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*;

3) Subyek Penelitian

Subyek penelitian ini meliputi populasi dan sampel penelitian. Populasi adalah keseluruhan subyek penelitian. sedangkan sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti.⁹ Populasi yang digunakan ialah masyarakat setempat dan pemerintah desa bagian pengairan yang dapat memberikan keterangan yang dapat dibutuhkan, yaitu sekitar 54 orang yang terdiri dari masyarakat yang mendirikan bangunan di tanah *andil*, pemerintan Desa Tegaldlimo, dan pemerintah pengairan wilayah Kecamatan Tegaldlimo.

Sedangkan sampel yang diwawancarai dipilih di antara sekian jumlah populasi yang ada yang sekiranya bisa memberikan keterangan yang dibutuhkan dan memadai yaitu ada sekitar 20 orang dari masyarakat yang mendirikan bangunan di tanah *andil*, pemerintah Desa Tegaldlimo, pemerintah pengairan. Sampel yang dipilih dalam penelitian ini kemudian disebut subyek penelitian.

⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), 130-131

3. Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian dikumpulkan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. *Observasi* (pengamatan) yaitu teknik yang digunakan untuk mengamati secara langsung ke lokasi penelitian bagaimana alasan masyarakat mendirikan bangunan di tanah yang tidak bersertifikat, alasan pemerintah pengairan yang memberikan izin kepada masyarakat untuk mendirikan bangunan di atas tanah *andil*.
- b. *Interview* (wawancara) yaitu tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan, dengan responden (masyarakat setempat, pemerintah desa bagian pengairan dan pemerintah Dase Tegaldlimo).

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul dari hasil lapangan maupun hasil pustaka, maka dilakukan analisis data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing* adalah pemeriksaan kembali data-data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keserasian dan keselarasan antara satu dengan yang lainnya.
- b. *Coding* adalah usaha untuk mengkatagorikan data dan memeriksa data untuk relevan dan tema riset.
- c. *Organizing* adalah menyusun dan mensistematikan data yang diperoleh dalam kerangka uraian yang telah dirumuskan. Untuk memperoleh

bukti-bukti dan gambaran-gambaran secara jelas tentang pendirian bangunan di tanah *andil* di Kec. Tegaldlimo Kab. Banyuwangi agar sesuai dengan masalah penelitian ini.

5. Teknis Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dianalisis menggunakan model analisis *deskriptif verifikatif*, yakni menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai data-data yang diteliti, kemudian dikonfirmasi dengan data literatur. konfirmasi data lapangan dan data literatur merupakan cara kerja verifikatif untuk menganalisis data tentang apakah pendirian bangunan di tanah *andil* yang dilakukan oleh masyarakat sejalan dengan ketentuan hukum Islam dan UUPA atau sebaliknya.

Untuk mendukung analisis yang demikian, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan induktif. pendekatan ini dipilih agar kesimpulan yang diperoleh mampu menjawab permasalahan penelitian ini. pendekatan ini digunakan untuk mengemukakan kenyataan dari hasil penelitian tentang hak kepemilikan atas tanah *andil* yang digunakan masyarakat untuk mendirikan bangunan di Kec. Banyuwangi yang bersifat umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus.

I. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dikelompokkan menjadi lima bab, terdiri dari sub-sub bab yang masing-masing mempunyai hubungan dengan yang lain dan merupakan rangkaian yang berkaitan. Adapun sistematikanya sebagai berikut:

Bab 1 tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, kajian penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II berisi ketentuan hukum Islam dan UUPA tentang hak kepemilikan tanah, yang terdiri dari pengertian hak kepemilikan tanah dalam hukum Islam, akad pemindahan hak milik, jenis-jenis kepemilikan dalam Islam, hak atas tanah untuk mendirikan bangunan.

Bab III memuat tentang deskripsi hasil penelitian, yang terdiri dari kondisi Desa Tegaldimo, perolehan tanah dan pendirian bangunan da tanah *andil*, tanah *andil* yang berada di eksploitasi air irigasi wilayah Kecamatan Tegaldimo.

Bab IV menjelaskan tentang analisis dan pembahasan hasil penelitian, yang terdiri dari motif pendirian bangunan di tanah *andil* di Desa Tegaldimo, pendirian bangunan di tanah *andil* menurut hukum Islam, pembahasan masalah penelitian. Bab V penutup. Bab ini berupa kesimpulan dan saran-saran, serta penutup.