

## ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TERHADAP PENDIRIAN BANGUNAN USAHA PEDESAAN DI TANAH ANDIL DI DESA TEGALDLIMO KABUPATEN BANYUWANGI

Sofi Faiqotul Hikmah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIDA Blokagung Banyuwangi

Email : [sofiefaiqotul@gmail.com](mailto:sofiefaiqotul@gmail.com)

**Abstrak** : Penelitian ini adalah hasil penelitian tentang “Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tentang Pendirian Usaha Pedesaan di Tanah Andil di Desa Tegaldlimo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi”. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang: 1) 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.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa menurut hukum Islam, cara memperoleh hak atas tanah andil yaitu tanah negara yang dikuasakan kepada pemerintah pengairan tidak diperbolehkan, walaupun tanah andil masih belum dipergunakan sampai bertahun-tahun. Hal itu sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 6 yang mengatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dan tanah andil merupakan tanah umum yang kegunaannya untuk memperluas sungai untuk pengairan dan memperluas jalan raya sewaktu-waktu digunakan pemerintah untuk kepentingan masyarakat banyak, tidak hanya dikuasai oleh kepentingan individu saja.

**Kata Kunci** : Hukum Islam, UUPA, Tanah Andil

### PENDAHULUAN

Keinginan dari masyarakat desa Purwoasri Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi untuk mendirikan bangunan di tanah yang tidak ada sertifikatnya yang disebut dengan tanah *andil*, sering berbenturan dengan aturan yang berlaku. Pendirian bangunan oleh masyarakat itu muncul karena semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin sempit lahan pertanian. Pendirian di tanah kosong yang tanpa sertifikat tersebut dipandang sangat menguntungkan bagi masyarakat, karena mereka tidak mengeluarkan uang untuk membeli tanah.

Pilihan mereka untuk mendirikan bangunan hanya didasarkan pada pertimbangan sesaat, mereka tidak berfikir tentang apakah penggunaan tanah kosong tanpa sertifikat

tersebut akan merugikan bagi dirinya sendiri ketika tanah tersebut digunakan pemerintah untuk perluasan sungai yang digunakan sebagai pengairan dan juga digunakan untuk pelebaran jalan raya.

Tanah *andil* adalah tanah yang berada diantara sungai dan jalan raya yang biasanya oleh masyarakat dimanfaatkan untuk pendirian bangunan yang akan digunakan untuk usaha perdagangan. Masyarakat memilih mendirikan bangunan di tanah *andil* yang berada di Desa 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 seandainya, 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.

## KAJIAN LITERATUR

### Pengertian Hak Kepemilikan Tanah Dalam Hukum Islam

Menurut pengertian umum hak adalah:

اِخْتِصَاصٌ يُقَرَّرُ بِهِ الشَّرْعُ سُلْطَةً أَوْ تَكْلِيفًا

Artinya: "Suatu ketentuan yang digunakan oleh syara' untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban hukum". (Hendi Suhendi, 2002: 32)

Sedangkan milik didefinisikan sebagai berikut:

اِخْتِصَاصٌ يُمَكِّنُ صَاحِبَهُ شَرْعًا أَنْ يَسْتَبِدَّ بِالتَّصَرُّفِ وَ الْاِئْتِفَاعِ عِنْدَ عَدَمِ الْمَانِعِ الشَّرْعِيِّ

Artinya: “Kekhususan terdapat pada pemilik suatu barang menurut syara’ untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syara’”. (Hendi Suhendi, 2002: 33)

Sedangkan pengertian hak milik dalam hukum adat ialah adanya hak perorangan sebagai suatu hak yang diberikan kepada warga desa ataupun orang luar atas sebidang tanah yang berada di wilayah hak purba persekutuan hukum yang bersangkutan. Jenis hak perorangan yang terpenting ada 6 yaitu: hak milik, hak wenang pilih, hak menikmati hasil, hak pakai, hak imbalan jabatan dan hak wenang beli, hak milik merupakan hak terkuat diantarak-hak perorangan.

Sedangkan berakhirnya hak milik tanah ialah Islam mengakui hak milik pribadi. Hak milik pribadi itu harus bersifat sosial, karena hak milik pribadi itu adalah hak milik Allah SWT. yang diamanatkan kepada orang-orang yang kebetulan memilikinya agar digunakan semaksimal mungkin untuk kesejahteraan pribadi dan juga kesejahteraan masyarakat. Karenanya Islam melarang orang memborong atau menyimpan atau menyembunyikan barang yang sangat dibutuhkan orang banyak, misalnya bahan makanan dengan maksud agar barang tersebut sukar dicari di pasaran bebas sehingga akibatnya masyarakat mencarinya dengan susah payah dan membelinya dengan harga yang tinggi, sedang pemilik barang yang tidak jujur tadi mendapatkan keuntungan yang berlebihan dengan cara yang tidak wajar.

## METODE PENELITIAN

### Subjek Penelitian

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*, pemerintah Desa Tegaldlimo, dan pemerintah pengairan wilayah Kecamatan Tegaldlimo. Dan sampel yang dijadikan subjek penelitian adalah 20 orang.

### Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, dianalisis deskriptif dari hasil wawancara, dokumentasi dan observasi.

### 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.

## HASIL PENELITIAN

### Keadaan Masyarakat yang Berada di Tanah Andil

Masyarakat Desa yang mendirikan bangunan untuk usaha di tanah *andil* karena tanah tidak diolah dan dibiarkan kosong, dikarenakan tempat dan keadaan tanah yang strategis untuk mengais rizki bagi masyarakat Tegaldlimo dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah pengairan. Kondisi perekonomian masyarakat Tegaldlimo yang bisa dikatakan menengah ke bawah juga merupakan motif dari pendirian bangunan yang digunakan untuk usaha di atas tanah *andil*. Tanah *andil* dimanfaatkan oleh masyarakat Tegaldlimo karena sekian lama tanah tidak juga dimanfaatkan oleh pemerintah pengairan juga berada di tempat yang strategis yang merupakan tanah yang berada di sisi jalan raya jalur utama menuju Kecamatan Tegaldlimo.

Tanah kosong dikatakan tanah mati karena menurut Hendi Suhendi bahwa seseorang yang telah memiliki tanah atau lahan dibolehkan mengelola dan memanfaatkannya sesuai dengan kehendaknya, dan yang terpenting tidak mengganggu milik orang lain dan menghalangi hak-hak sosial. Batas-batas lahan atau tanah harus ditandai dengan jelas seperti ditandai dengan pohon-pohon, pagar, tiang beton dan lain sejenisnya, yang terpenting dapat menunjukkan batas-batas tanah miliknya secara jelas. Hal ini dilakukan untuk menghindari perselisihan kepemilikan hak dengan orang lain. (Hendi Suhendi, 2002: 273)

Tapi tanah *andil* ialah tanah yang kosong yang suatu saat akan digunakan kembali oleh pemerintah pengairan untuk perluasan sungai maupun perluasan jalan raya, dan tanah *andil* tidak bisa dimiliki secara individu karena tanah *andil* mempunyai fungsi sosial bagi masyarakat Desa Tegaldlimo.

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.

Konsekuensi negative dari hal-hal diatas selain semakin sulitnya menemukan lahan-lahan kosong, ijin terkait pendirian pembangunan di suatu lahan/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 diabaikan 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.

## Tinjauan Hukum Islam dan UUPA Terhadap Pendirian Bangunan di Tanah *Andil*

Menguasai tanah atau lahan kosong dibolehkan menurut ajaran Islam, asalkan tanah itu belum menjadi milik seseorang atau suatu lembaga, misalnya tanah-tanah yang masih dikuasai oleh Negara. Penguasaan tanah ini tergantung pada kebijakan pemerintah apakah akan dimanfaatkan untuk kepentingan industri atau akan digunakan masyarakat secara individu. Seperti yang terjadi pada pendirian bangunan di tanah *andil* yang ada di Dese Tegaldlimo. (Ahmad Idris, 2005: 297)

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 6 menyatakan bahwa “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*” dan Rasulullah saw. Bersabda:

النَّاسُ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثَةٍ فِي الْكَلْبِ وَالْمَاءِ وَالنَّارِ (رواه أحمد و أبو داود)

Artinya: “*Manusia itu bersekutu (mempunyai hak bersama) pada dalam tiga benda yaitu rumput, air dan api*”. (HR. Ahmad dan Abu Daud)”.

Dengan memperhatikan hadis tersebut di atas, para ulama berpendapat bahwa sekalipun tanah atau lahan kosong tersebut telah diolah dan dimiliki oleh seseorang, di dalamnya terdapat hak-hak sosial yang tidak dapat dilarang untuk dinikmati masyarakat demi keberlangsungan kehidupannya. Hak-hak tersebut ialah hak terhadap air, rumput dan api.

Oleh karena itu, menurut para ulama, haram hukumnya melarang orang yang menggunakan benda-benda tersebut karena benda-benda tersebut sangat vital kegunaannya untuk keberlangsungan kehidupan, terutama pada saat-saat hadits itu disabdakan. (Abdul Rahman Ghazali, Dkk., 2002: 296)

Menurut Syariat Islam hilangnya hak pemilikan tanah menetapkan bahawa hak pertanian akan hilang jika tanah itu dibiarkan dan tidak diusahakan selama tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikannya kepada orang lain yang mampu mengelolanya. Umar bin Khattab pernah berkata: “*Orang yang membuat batas pada tanah (muhtajir) tidak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun dibiarkan*”.

Menurut hadis dan pernyataan di atas, masyarakat Tegaldlimo telah melanggar ketentuan fungsi sosial hak atas tanah *andil* untuk mendirikan sebuah bangunan usaha pedesaan. Karena tanah *andil* mempunyai fungsi sosial yang harus dimanfaatkan orang banyak dan **tidak** dimanfaatkan secara individu, walaupun tanah masih belum digunakan, tanah *andil* tetap milik Negara dan berfungsi untuk masyarakat banyak.

Dalam sebab sebab kepemilikan, tanah *andil* merupakan tanah yang belum bisa dimiliki oleh masyarakat karena bukan merupakan tanah hasil transaksi jual beli, bukan tanah warisan, bukan pula tanah yang mubah untuk ditempati masyarakat untuk mendirikan bangunan karena tanah masih dimanfaatkan untuk pelebaran jalan raya dan kelangsungan sungai yang digunakan untuk air irigasi sawah.

Di samping adanya pembatasan-pembatasan atau retrikasi mengenai penggunaan hak atas tanah, juga ada kewajiban-kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah,

yaitu: (a) kewajiban menjalankan fungsi sosial hak atas tanah (pasal 6 UUPA); (b) kewajiban memelihara tanah (pasal 15 dan pasal 52 ayat (1) UUPA); dan (c) kewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif tanah pertanian (pasal 10 UUPA). Agar kewajiban-kewajiban bagi pemegang hak atas tanah ini lebih jelas.

*Pertama*, fungsi sosial hak atas tanah. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Penjelasan pasal 6 UUPA itu menegaskan bahwa tidak hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Di dalam penjelasan umum II (4) UUPA, hal tersebut menyatakan lebih rinci bahwa: “Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara”. Dalam pendirian bangunan di tanah *andil* jelas tidak sesuai dengan penjelasan umum II (4) UUPA karena masyarakat menggunakan tanah tersebut tidak untuk kepentingan umum, melainkan semata-mata untuk kepentingan pribadinya dan usaha individu untuk kelangsungan kehidupannya. □