

**LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH
NEGARA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi di Desa Sepanjang, Kec. Sapeken, Kab. Sumenep)

SKRIPSI

Oleh

Sulthonul Ghuyub

15220062



**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2022**

**LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH
NEGARA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi di Desa Sepanjang, Kec. Sapeken, Kab. Sumenep)

SKRIPSI

Dijadikan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Strata Satu Sarjana

Hukum (S.H)

Oleh

Sulthonul Ghuyub

15220062



JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH
NEGARA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM**

(Studi di Desa Sepanjang, Kec. Sapeken, Kab. Sumenep)

Benar benar karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik oranglain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar, jika di kemudian hari terbukti skripsi ini di susun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindah data oranglain, baik sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang penulis peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 30 Agustus 2021

Peneliti,



Sulthonul Ghuyub
NIM 15220062

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Sulthonul Ghuyub, NIM 15220062, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH
NEGARA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN
HUKUM ISLAM (Studi di Desa Sepanjang, Kec. Sapeken, Kab. Sumenep)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 30 Agustus 2021

Dosen Pembimbing,



Naghfir, M.Kn.
NIP: 20007

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Sulthonul Ghuyub, NIM 1220062, mahasiswa Program Studi Hukum Eonimi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul: **LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH NEGARA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN HUKUM ISLAM (Studi di Desa Sepanjang, Kec. Sapeken, Kab. Sumenep)**

Dengan Penguji:

1. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

NIP. 198212252015031002



Ketua

2. Nagfir, S.HI.,S.H.,M.Kn

NIP. 20007



Sekretaris

3. Dr. H.Khairul Anam, Lc.,M.H.

NIP. 196807152000031001



Penguji Utama

Malang, 24 Juni 2022

Bekas



Dr. Sudirman, M.A

NIP. 197708222005011003

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi merupakan pemindahan tulisan Arab ke tulisan Indonesia (latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke bahasa Indonesia. Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah baik dari standar internasional maupun nasional. Namun disini peneliti menggunakan rujukan penulisan transliterasi yang ditentukan oleh Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yaitu transliterasi yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada table berikut ini:

Huruf Arab	Huruf Latin	Huruf Arab	Huruf Latin
ا	Tidak dilambangkan	ض	Dl
ب	B	ط	Th
ت	T	ظ	Dh
ث	Ta	ع	'----
ج	J	غ	Gh
ح	H	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dz	ل	L

ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sy	ه	H
ص	Sh	ي	Y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (,), berbalik dengan koma (,) untuk penggantian lambang ع.

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasrah	I
◌ُ	Dlommah	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Contoh	Latin
◌ِ dan ◌َ	Fathan dan ya sukun	Ai	كَيْفَ	<i>kaifa</i>
◌ُ dan ◌َ	Fathah dan waw sukun	Au	حَوْلَ	<i>hauila</i>

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Contoh	Latin
اَ	Fathah – alif	â	قَالَ	<i>qâla</i>
اِ	Kasrah – ya'	î	قِيلَ	<i>qîla</i>
اُ	Dlumah – wawu	û	دُونِ	<i>dûna</i>

D. Ta'Marbutthah

Ta'marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan huruf "t" jika berada di tengah kalimat, tetapi jika ta'marbûthah (ة) berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan huruf "h" misalnya المدرسة السلسلة menjadi *al-risalah li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilaih*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan huruf "t" yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau Tasydid yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan tanda tasydid (ّ) , sedangkan dalam transliterasinya dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh : رَبَّنَا , jika dalam tulisan latinnya adalah *Rabbana*.

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

- الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)
- الزُّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

- شَيْءٌ : *syai'un* (hamzah di tengah kalimat)
- أُمِرْتُ : *umirtu* (hamzah di awal kalimat)

H. Penulisan Bahasa Arab Yang Lazim Digunakan Dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'a>n*), *Sunnah*, *khusus*

dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh: Al-Sunnah qabl al-tadwi>n

I. Lafadz Al-Jalalah

Kata ‚Allah‘ yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudlaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh: بِاللّٰهِ dalam tulisan latinnya menjadi *Billa>h*.

Adapun *ta' marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh: رَحْمَةً اللّٰهِ dalam tulisan latinnya menjadi *Rahmatillah*.

J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh :

- وما محمد الا رسول = *wa maâ Muhammadun illâ Rasûl*
- ان اول بيت وضع للناس = *inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi*

Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil ‘alamiin, Puji syukur kepada Allah SWT berkat Rahmat, Hidayah, dan Karunia-Nya kepada kita semua sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH NEGARA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN HUKUM ISLAM (Studi di Desa Sepanjang, Kec. Sapeken, Kab. Sumenep)”**.skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mengerjakan skripsi pada program Strata-1 di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari’ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Penulis menyadari dalam penyusunan proposal skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Karena itu pada kesempatan ini kami ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. M. Zainuddin, MA selaku Rektor Universitas Negeri Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. Sudirman, M.A. selaku dekan fakultas Syariah Universitas Negeri Islam Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Bapak Dr. Fakhruddin.M.HI. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah. Universitas Negeri Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Bapak Nagfir, S.Hi, S.H, M.Kn. selaku Dosen Pembimbing atas bimbingan, saran, dan motivasi yang diberikan.
5. Segenap Dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmunya selama ini kepada penulis.
6. Keluarga penulis khususnya kedua orang tua, yang telah memberikan dukungan baik berupa materi ataupun semangat serta yang selalu mendo'akan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada para bapak narasumber yang sudah rela meluangkan waktunya untuk memberikan pemaparan data yang dibutuhkan.
8. Terimakasih kepada sahabat-sahabat Dinasti Par. Satu kata kalian Luar biasa.
9. Seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini. penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya.

Semoga jasa kebaikan yang di berikan dapat ridho Allah SWT dan tercatat sebagai amal yang mulia. *Amin Ya rabbal 'Alaamiin*. Dengan ucapan syukur Alhamdulillah, skripsi ini penulis berikan kepada segenap pembaca. Penulis menyadari skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya. sehingga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapan di lapangan serta bisa dikembangkan lagi lebih lanjut.

Malang, 22 Juni 2022

Penulis,

Sulthonul Ghuyub

NIM 15220062

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	I
Halaman Judul cover.....	II
Pernyataan Keaslian Skripsi.....	III
Halaman Persetujuan.....	IV
Motto.....	V
Pedoman Transliterasi.....	VI
Kata Pengantar	XII
Abstrak.....	XVIII
Abstact.....	XIX
ملخص البحث.....	XX

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Oprasional	9
F. Sistematika Penulisan	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu	12
B. Landasan Teori.....	20
1. Pengertian Tanah	20
2. Macam-macam Hak Atas Tanah	21

3. Hak Pakai.....	21
4. Penguasaan Tanah Oleh Negara	28
5. Tinjauan Umum Hak Pakai atau Muzara'ah dalam Islam	32

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	43
B. Pendekatan Penelitian	43
C. Lokasi Penelitian.....	44
D. Jenis dan Sumber Data	44
1. Sumber Data Primer	44
2. Sumber Data Sekunder.....	45
E. Metode Pengumpulan Data	45
F. Metode Pengolahan Data	47

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Sepanjang	51
1. Letak Geografis dan topografis Pulau Sepanjang	51
2. Keadaan Iklim	51
3. Struktur Organisasi Desa Sepanjang	52
4. Jumlah Penduduk, Aspek sosial dan budaya.....	54
5. Aspek Agama	54
6. Aspek Pendidikan	54
B. Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Di Desa Sepanjang	55
1. Pendaftaran	55
2. Asas-asas Pendaftar Tanah	60
3. Objek Pendaftaran Tanah	63
4. Tujuan Pendaftaran Tanah	64
5. Manfaat Pendaftar Tanah	65
6. Dasar Hukum Pendaftaran	68
7. Syarat Permohonan Hak Pakai.....	69

C. Tinjauan Undang-Undang Pokok Agraria Terhadap Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Di Desa Sepanjang	70
D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Di Desa Sepanjang Kec. Sapeken Kab. Sumenep	75

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	81

DAFTAR PUSTAKA	82
-----------------------------	----

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTARK

Sulthonul Ghuyub, 15220062, 2021. Merumuskan Legalitas Hak Pakai yang Tidak terdaftar Atas Tanah Negara Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria.(Studi di Desa Sepanjang, Kecamatan Sapeken, Kabupaten Sumenep). Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Nagfir, S.Hi.,S.H.,M.Kn.

Kata Kunci : Legalitas Hak Pakai, Hak Pakai, Tanah Negara, UUPA, Hukum Islam

Dalam ketentuan Perundang-undang bahwa hak pakai wajib di daftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan. dengan arti lain bahwa ketika hak pakai itu tidak di daftarkan makan hak pakai itu tidak pernah terjadi. Ketidak sesuaian terjadi, Undang-undang yang berlaku tidak sesuai dengan fakta yang ada dilapangan. Atas dasar ini penyusun tertarik untuk melakukan penelitian ini. Beranjak dari judul Legalitas Hak Pakai yang Tidak terdaftar Atas Tanah Negara Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria.

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Empiris yang secara keseluruhan merupakan jenis penelitian yang sah secara sosiologis dan dapat juga disebut penelitian lapangan, yang secara khusus menganalisis pengaturan-pengaturan yang sah dan sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi di mata masyarakat. Teknik metodologi pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metodologi yuridis sosiologis dengan Wilayah penelitian ini berada di desa sepanjang, kecamatan Sapeken, kabupaten Sumenep.

Dari hasil peneliatan terdapat dua kesimpulan, *Pertama*, Bahwa Praktek legalitas hak pakai tanah Negara didesa sepanjang tidak sah seacara hukum. karena dalam prakteknya terjadi ketidak larasan antar teori yang ada dalam perundang-undangan dan fakta dilapangan. Dalam praktek lapangan, pemberian hak pakai itu diberikan oleh kepala desa kepada masyarakat. Bukan diterbitkan oleh mentri agrarian Setelah dikategorikan kepada hak pakai yang tidak sah, maka tanah Negara yang menjadi objek hak pakai di desa sepanjang akan kembali pada kepenguasaan semula. dalam hal ini kembali menjadi tanah penguasaan oleh Negara. Serta tanah dibawah pengawasan kementrian agrarian

ABSTRAK

Sulthonul Ghuyub, 15220062, 2021. Legality of Unregistered Use of Rights on State Land From the Perspective of the Basic Agrarian Law (Study in Sepanjang Village, Sapeken District, Sumenep Regency). Thesis, Department of Sharia Economic Law, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Mentor: Nagfir, S.Hi.,S.H.,M.Kn.

Keywords: Legality of Right of Use, Right of Use, State Land, Basic Agrarian Law. Islamic Law

In the provisions of the law that the right to use must be registered in the land book at the land office. in other words, when the usufructuary rights are not registered, the usufructuary rights never occur. Inconsistency occurs, the applicable law does not match the facts on the ground. Therefore, the writer is interested in conducting this research. Moving on from the title Legality of Unregistered Use of Land Rights on State Land from the Perspective of the Basic Agrarian Law.

This type of research is Juridical Empirical Research which as a whole is a sociologically valid type of research and can also be called field research, which specifically analyzes legal arrangements that are in accordance with what is actually happening in the eyes of the public. The methodological approach used in this study is a sociological juridical methodology.

From the results of the study, there are two conclusions, first, the practice of legality of state land use rights in Sepanjang village is not legally valid. Because in practice there is no harmony between the theory in the legislation and the facts on the ground. In practice in the field, the granting of usufructuary rights is given by the village head to the community. Not issued by the minister of agrarian after being categorized as an unauthorized use right, Then the state land which is the object of the usufructuary right in the village of Sepanjang will again become the control of the state land. As well as land under the supervision of the Ministry of Agrarian Affairs.

ملخص البحث

سلثول غويوب ، 15220062 ، 2021. صياغة شرعية الاستخدام غير المسجل لحقوق الأرض في أراضي الدولة من منظور القانون الزراعي الأساسي(دراسة حالة في قرية Sepanjang مقاطعة Sapeken منطقة Sumenep) قسم القانون الاقتصادي الشرعي ، مولانا مالك إبراهيم الدولة الإسلامية جامعة مالانج. المشرف: Nagfir, S.Hi.,S.H.,MKN

الكلمات المفتاحية: مشروعية حق الاستخدام ، حق الاستخدام ، أراضي الدولة, القانون الزراعي الأساسي, الشريعة الإسلامية,

وتنص أحكام القانون على وجوب تسجيل حق الانتفاع في دفتر الأرض في مكتب الأرض. بمعنى آخر ، عندما لا يتم تسجيل حقوق الانتفاع ، لا تحدث حقوق الانتفاع أبدًا. يحدث تضارب ، فالقانون المعمول به لا يتوافق مع الحقائق على الأرض. على هذا الأساس ، فإن المؤلفين مهتمون بإجراء هذا البحث. الانتقال من العنوان شرعية الاستخدام غير المسجل لحقوق الأرض على أراضي الدولة من منظور القانون الزراعي الأساسي

هذا النوع من البحث هو بحث تجريبي قانوني والذي يعد ككل نوعًا صالحًا من الناحية الاجتماعية من البحث ويمكن أيضًا أن يسمى البحث الميداني ، والذي يحلل على وجه التحديد الترتيبات القانونية ويتوافق مع ما يحدث بالفعل في نظر المجتمع. هذا البحث هو منهج علمي اجتماعي قانوني مع هذا المجال البحثي في قرية Sepanjang مقاطعة Sapeken منطقة Sumenep

من نتائج البحث ، هناك نتيجتان ، أولاً ، أن ممارسة شرعية حقوق استخدام أراضي الدولة في القرية Sepanjang غير صالحة من الناحية القانونية. لأنه يوجد في الواقع اختلال بين النظريات الموجودة في التشريع والحقائق على الأرض. في الممارسة الميدانية ، يتم منح حقوق الانتفاع من قبل رئيس القرية إلى المجتمع. لم يصدر عن وزير الشؤون الزراعية بعد تصنيفها كحق استخدام غير قانوني ، فإن أراضي الدولة التي هي موضوع حق الانتفاع بالقرية Sepanjang ستعود إلى سيطرتها الأصلية. في هذه الحالة ، تصبح أرضًا تسيطر عليها الدولة. وكذلك أرض تحت إشراف وزارة الشؤون الزراعية

BAB I

PEMBAHASAN

A. Latar belakang

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan dibumi termasuk tanah hakikatnya milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari semua sesuatu (termasuk tanah) Kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istilaf) kepada manusia untuk mengelolah milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Allah menciptakan bumi atau segala sesuatu untuk kepentingan manusia. Tanah merupakan bagian harta benda bagi sesuatu untuk kepentingan manusia. Bagi manusia keberadaan tanah adalah karunia dari Allah. Sebagai konsekuensi logis dari diciptakannya manusia, diciptakannya pula sarana hidup dan penghidupan untuknya. Sehingga Esensial Tanah merupakan salah satu faktor terpenting dalam kehidupan masyarakat.

Seorang yang menguasai/memiliki tanah di anggap menerima “amanah/kepercayaan” dari Allah untuk menggunakan (tasarruf) sesuai dengan yang di gariskan Allah dalam Al-qur’an dengan menitik beratkan kepada kemaslahatan umum (masalahah al’ ammah). Pernyataan-pernyataan para pemikir Islam menunjukkan bahwa semua segi termasuk masalah pertanahan dalam hukum Islam bersumber dari dua kecenderungan pemikiran (faham) manusia yaitu: *Pertama*, kecenderungan para teolog yang selalu mendasarkan pemikirannya atas suatu keyakinan kepada agamanya/ketuhanan atau pemikiran yang bersifat “teosentrik”, *Kedua*, kecenderungan para filosofers (Al-falasifah) yang

mendasarkan pemikirannya atas akal semata atau pikiran yang bersifat “antroposentrik”.

Islam juga mengatur tentang tanah, hal ini dapat dilihat dari banyaknya kata tanah/bumi. Hal ini terlihat dari banyaknya kata tanah/bumi, (al-ardh) dalam Al-Qur'an. Dalam Al-Qur'an diungkapkan, kata ard (tanah/bumi) dirujuk dalam sekitar 366 bagian yang tersebar dalam 72 surat dari 144 Surat Al-Qur'an.¹ Seperti yang ditunjukkan oleh Tholchah Hasan, lebih dari 450 bait dalam Al-Qur'an menyindir masalah tanah, dan hubungannya dengan keberadaan manusia. Mulai dari koneksi yang bersifat agama, politik, finansial dan sosial.²

Diterangkan didalam kitab suci Al-Qur'an diperjelas, dalam surat Al-a'raaf ayat 58 yang dibacakan;

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرِجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبُثَ لَا يَخْرِجُ إِلَّا نَكِدًا ۗ كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ

لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Artinya: “Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur”.

Tanah memiliki kepentingan vital bagi keberadaan manusia di planet ini. Hampir semua kehidupan manusia bergantung dan bermula di tanah, baik itu tanah

¹ Masdar F. Mas'udi (ed), *Teologi Tanah*, (Jakarta: PM3, 1994), 9-11.

² H.M Tholchah Hasan, *Pertanahan dan perspektif Agama Islam dan Budaya muslim Menuju Pembangunan Indonesia yang berkeadilan dan berkelanjutan*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), 50.

agraris, lokasi lokal, lingkungan bisnis, tempat tinggal, metode transportasi, dll. Tanah juga merupakan bagian tak terpisahkan dari wilayah suatu negara, maka masalah tanah harus dikelola sedemikian rupa oleh negara untuk kesejahteraan rakyatnya.

Sejak zaman penjajah, bahkan sebelum itu, tanah merupakan persoalan yang sangat erat kaitannya dengan keberadaan manusia, karena untuk hidup manusia membutuhkan tanah, bahkan ketika meninggalpun tetap membutuhkan tanah, khususnya untuk menguburkan. Mempertimbangkan bahwa jumlah individu bertambah dan berkembang, sementara ruang dari tanah itu sendiri tetap ada, terasa seolah-olah tanah itu menjadi sempit.

Pokok pikiran hak penguasaan tanah oleh Negara di Indonesia tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi: Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³ Sebelum disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan pokok-pokok agraria, di Indonesia terdapat dua macam hukum pertanahan, yaitu hukum adat dan hukum barat, sehingga hal ini menyiratkan adanya dualisme hukum agraria. Hadirnya dualisme hukum ini membuat kesulitan-kesulitan dan serta minimnya kepastian hukum dalam problem pertanahan.

³ Muhammad Bakri, *Hak Penguasaan Tanah oleh Negara (paradigm baru untuk revorma agrarian)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011), 1.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang fakta kehidupan rakyatnya masih banyak yang bercorak agraris, termasuk perekonomiannya, masih bersifat agraris dan saat ini sedang diciptakan untuk membantu kemajuan industrialisasi, Penggunaan lahan pada berbagai bidang seperti pertanian menjadikan lahan menjadi barang yang semakin dibutuhkan.

Berkaitan dengan kata menguasai tidak lain adalah tentang wewenang pengaturan kebijakan akan tanah yang dilakukan oleh negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menegaskan, kewenangan negara adalah : a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaannya; b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu ; c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Tujuan adanya wewenang Negara dalam menguasai pengaturan tanah tidak lain disebutkan dalam ayat 3 adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Ayat diatas juga menunjukkan bahwa tanah mempunyai sifat-sifat yaitu, subur, dan tidak subur (kering). Sifat tanah yang subur cenderung tanah itu dipergunakan untuk bercocok tanam oleh manusia, sehingga dengan upaya itu manusia bisa bertahan hidup dimuka bumi ini. Pemamfaatan tanah dalam berbagai

sektor kegiatan seperti pertanian, permukiman, sarana umum, dan lain lain mengakibatkan tanah menjadi suatu benda yang kian hari kian dibutuhkan.⁴

Dalam hal perolehan tanah oleh manusia yang hidup dalam suatu Negara, hukum Islam memberikan jaminan kepada khalifah (pemerintahan) untuk mengaturnya. Karena pemerintah merupakan perwujudan dari penggolongan ummat manusia dalam kapasitas yang besar, terorganisir dalam sistem tatanan hidup di suatu wilayah. Demi kepentingan dan kesejahteraan masyarakat, pemerintah dapat memberikan tanah-tanah Negara kepada rakyat yang membutuhkannya.

Demikian antara lain disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, merupakan peraturan dasar dan ketentuan pokok tentang kebijakan pertanahan di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bertujuan untuk meletakkan dasar bagi penyusunan hukum pertanahan yang bersifat nasional. Hukum pertanahan yang memberikan kesederhanaan dan kepastian hukum, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, Dan Pendaftaran Tanah. diatur secara rinci mengenai pemanfaatan/penggunaan atas tanah, yaitu di antaranya Hak Pakai atas tanah. Dalam ketentuan Pasal 54 ayat (2) di sebutkan bahwa hak pakai wajib di daftarkan dalam

⁴ “Hasim Purba, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Asas Musyawarah Mufakat*, (Medan: Cahaya Ilmu, 2006), 1.

buku tanah pada kantor pertanahan. dengan arti lain bahwa ketika hak pakai itu tidak di daftarkan makan hak pakai itu tidak pernah terjadi.⁵

Legalitas hak pakai yang terjadi di Desa sepanjang Kec. Sapeken, Kab. sumenep oleh warga setempat itu tidak didaftarkan dikantor pertanahan setempat sesuai dengan amanah perundang-undangan. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan wak jumran:

“Tidak ada yang namanya pendaftaran itu, dulu sempat dibicarakan, tapi sudah lama sekali mas, hingga tidak muncul lagi, dulu itu saya hanya dapat surat pattok tanah atau batasan tanah yang saya kelolah dari perhutani itu”.⁶

Wak jumran menjelaskan terkait tidak ada pendaftaran hak pakai itu kepada kantor pertanahan, dulu sempat di bicarakan, akan tetapi seriang berjalannya waktu tidak ada lagi pembahasan tentang itu, dan ia juga menjelaskan bahwa hanya mendapatkan patok tanah atau bisa disebut juga dengan batasan tanah yang mereka kelolah. Oleh karna itu, Ketidak sinkronan terjadi, Undang-undang yang berlaku tidak sesuai dengan fakta yang ada dilapangan. Atas dasar ini penyusun tertarik untuk melakukan penelitian ini. Beranjak dari judul Legalitas Hak Pakai yang Tidak terdaftar Atas Tanah Negara Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar beakang tersebut diatas, timbul beberapa permasalahan diantaranya yaitu;

⁵ “Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, Dan Pendaftaran Tanah.

⁶ Jumran, wawancara (Sumenep, 9 2020)

1. Bagaimana praktik legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa Sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep?
2. Bagaimana tinjua Undang-undang pokok agraria terhadap hak pakai yang terdaftar atas tanah Negara di Desa sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep?
3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa Sepanjang Kec. Sapeken Kab. Sumenep?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui dan memahami tentang praktik legalitas Hak Pakai yang tidak terdaftar atas Tanah Negara di desa sepanjang kec. Sapeken kab. Sumenep.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang praktek legalitas hak pakai dalam undang-undang pokok agrarian
3. Untuk mengetahui dan memahami tentang bagaimana hukum Islam mengatur terkait hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di desa sepanjang kec. Sapeken kab. Sumenep.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini diharapkan memberi manfaaat sebagai berikut;

1. Manfaat Teoritis

Dalam penulisan skripsi ini penulis menginginkan semoga akan menjadi tambahan ilmu pengetahuan baik masyarakat luas, mahasiswa, dan lainnya. Serta menjadi sebuah data untuk kajian-kajian penelitian yang akan datang..

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Pertama, Sebagai salah satu dasar dalam menambah wawasan terhadap problem tentang Legalitas Hak Pakai Atas Tanah Negara Yang Tidak Terdaftar Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Kedua*, Sebagai persyaratan dalam memenuhi tugas akhir sarjana strata 1 perkulilah di Uin Maulana Malik Ibrahim Malang.

b. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini Mampu menjadi sebuah solusi permasalahan terkait Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria.

c. Bagi Civitas Akademi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Berharap agar mejadi sebuah ilmu pengetahuan tambahan dalam hal Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria.

E. Definisi Operasional

1. Hak pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberi atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan merupakan perjanjian sewa. atau perjanjian pengelolaan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini. Sedangkan yang dimaksud dengan tidak terdaftar adalah hak pakai tidak terdaftar dalam buku tanah menurut peraturan pertanahan.

2. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Artinya, negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat, bertindak sebagai badan pengatur untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan. Negara juga menentukan hak atas tanah. artinya tanah sebagai obyek dan negara sebagai subyek dimana negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya, yaitu tanah.

3. Hukum Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria adalah undang-undang yang mengatur tentang dasar dan ketentuan tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia. Ini termasuk prinsip dan ketentuan

dasar, hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, ketentuan pidana dan ketentuan peralihan.

4. Hukum Islam

Istilah hukum Islam tidak disebutkan didalam Al-Qur'an dan hadis serta literature terdahulu, namun terdapat beberapa istilah kata seperti syari'ah, fiqh, dan hukum Allah dan istilah lainnya. Kata hukum islam merupakan terjemahan dari literatur barat yakni Islamic law.⁷ Adapun pengertian hukum islam adalah hukum yang bersumber atau berasal dari agama Islam. Yakni hukum yang diturunkan oleh Allah untuk kemaslahatan seluruh hamban-Nya di dunia dan akhirat.⁸

F. Sintematika Penulisan

Untuk bisa mudah dipahami dalam membahas masalah penelitian maka dalam menulis skripsi ini secara garis besar ditulis dalam lima bab, yang rinciannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan definisi operasional.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

⁷ Rohidi, *Pengantar Ilmu Hukum Positif* (Surbaya: Airlangga University Pree, 2010), 3.

⁸ Mohammad Ichsan, *Pengantar Hukum Islam* (Yogyakarta: Gramsurya, 2015), 2.

Pada bab ini berisikan tentang penelitian terdahulu, dan kajian pustaka yang isinya merupakan teori-teori yang berhubungan dengan masalah yang nanti akan diteliti.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisikan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, dan metode pengumpulan data.

BAB VI : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang hasil penelitian serta pembahasan dan dikaitkan dengan permasalahan yang diangkat.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi pemecah masalah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Peneliti Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan bagian utama dalam membuat penelitian, hal ini diharapkan untuk tidak terjadi kesamaan antar tulisan karangan penelitian orang lain. Serta penulis terhindar dari kesalahan ilmiah, seperti pencurian sastra, duplikasi dan redundansi, dengan penelitian-penelitian terdahulu. Sehingga untuk menjadikan hasil penelitian murni karangan dari penulis. Diantarnya:

1. Skripsi

Penelitian *Pertama* yang ditulis oleh Hamam Nasiruddin (2011), Jurusan Perbandingan Mazhab dan Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang berjudul "*Hak Pakai Atas Tanah Negara Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam*". Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu pembahasan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hukum islam.⁹

Sehubungan dengan permasalahan dalam skripsi yang disusun oleh Hamam Nasiruddin, ada dua: *Pertama* bagaimanakah pengaturan hak pakai atas tanah yang di atur dalam Undang-undang Pokok Agraria, *Kedua*, apa

⁹ Hamam Nasiruddin, *Hak Pakai Atas Tanah Negara Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam, Skripsi*, (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2011).

karakteristik Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam. Adapun metode penelitiannya yaitu: penelitian kepustakaan, khususnya pemeriksaan yang materi pokoknya adalah buku-buku dan informasi yang didapat dari penelitian kepustakaan.

Perbedaan yang paling mencolok antara penelitian yang disusun oleh Hamam Nasiruddin (2011) adalah terletak pada jenis penelitian dan perincian masalah yang akan dikaji, definisi masalah dalam penelitian terdahul, khususnya: Pertama, bagaimanakah pengaturan hak pakai atas tanah yang di atur dalam Undang-undang Pokok Agraria, Kedua, apa karakteristik Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam. Sedangkan rumusan masalah dari penelitian ini adalah pertama, Bagaimana praktik legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep. Kedua, Bagaimana tinjua Undang-undang pokok agraria terhadap hak pakai yang terdaftar atas tanah Negara di Desa sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep.

Penelitian *Kedua* yang disusun oleh Dea Natasya (2016), Jurusan Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Lampung. berjudul Perolehan Hak Atas Tanah oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara, penelitian ini menggunakan pendekatan Normatif dan pendekatan empiris. Pendekatan normatif adalah suatu metodologi melalui penulisan yang berkonsentrasi dengan membaca, mengutip, dan membedah hipotesis dan undang-undang yang sah yang diidentifikasi dengan masalah dalam penelitian. Juga, pendekatan empiris yaitu

upaya untuk memperoleh kejelasan dan pemahaman masalah tergantung pada faktor-faktor nyata yang ada dilapangan atau penyelidikan kontekstual. Adapun rumusan masalah dalam penelitian yang disusun oleh Dea Natasya (2016), ada dua, yaitu; Pertama,, Bagaimanakah perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah negara. Kedua, faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat dalam perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah.¹⁰

Perbedaan yang paling mendasar antara penelitian yang ditulis oleh Dea Natasya (2016) dengan penelitian ini adalah bahwa objek sengketa adalah penelitian Dea Natasya tentang pelaksanaan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang, sedangkan objek penelitiannya adalah penelitian ini adalah Hak Pakai atas Tanah Negara yang Tidak Terdaftar.

Penelitian *Ketiga* oleh Arum Meilasari, yang mana membahas terkait hak pakai tanah atas dasar kepemilikan dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah pada objek kajian yakni terkait dengan legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara.

Penelitian *Keempat* oleh Nurika ayu, yang mana membahas tentang pemanfaatan Tanah Negara untuk kebutuhan oleh masyarakat ditinjau dari hukum islam. Letak perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan

¹⁰ Dea Natasya, *Perolehan Hak atas Tanah oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak atas Tanah Negar, Skripsi*, (Lampung: Universitas Lampung, 2016).

penulis teliti iyalah fokus problem permasalahan, dan objek penelitian yang berbeda.

2. Jurnal

Penelitian *Kelima* oleh Ula Safriati dan Suhaimin, yang mana membahas tentang tata cara pemberian hak pakai atas tanah Negara kepada kementerian pertahanan Republik Indonesia. Perbedaan mendasar penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah di objek penelitian yaitu legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara.

Penelitian *Keenam* oleh hadyan imam prasetya, membahas bagaimana tata cara pengelolaan tanah Negara oleh pihak ketiga ditinjau dari perspektif hukum pertanahan dan perbendaharaan Negara. Pededaan antara penelitian ini dengan penelitian yang yang hendak penulis teliti terletak pada objek penelitian yaitu legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara.

Berikut tabel perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu atau penelitian sebelumnya dengan penelitian penulis yaitu:

Tabel 1

Penelitian terdahulu

	Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Haman Nasiruddin	Hak Pakai Atas Tanah Negara Dalam Perspektif Undang-Undang	Pembahasan kajian pustaka terkait Hak Pakai, undang-	Metode penelitian Haman Nasiruddin yaitu keperpustakaan

		Pokok Agraria Dan Hukum Islam. (Skripsi)	undang pokok agrarian, dan Hukum Islam	(library research) sedangkan metode penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Dan fokus terhadap Legalitas Hak Pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara.
2	Dea Natasya	Perolehan Hak atas Tanah oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak atas Tanah Negara. (skripsi)	Sama-sama membahas tentang hak pakai tanah.	Perbedaan utama mendasar penelitian yang di karang oleh Dea Natasya (2016) dengan penelitian ini adalah terletak di permasalahan penelitian. penelitian Dea Natasya tentang penyelenggaran

				<p>pembangunan perumah yang tidak sesuai ketentuan undang-undang sedangkan objek penelitian menelitian ini adalah Legalitas Hak Pakai yang tidak terdaftar atas Tanah Negara.</p>
--	--	--	--	---

3	Arum Meilasari.	Hak pakai tanah atas dasar kepemilikan dalam perspektif hukum ekonomi syariah studi kasus di desa tatakarya rt. 01 rw. 06 kecamatan abung surakarta kabupaten lampung utara. (skripsi)	Sama-sama membahas tentang hak pakai dan penelitian lapangan	Pededaan yang paling mendasar ialah di objek sengketa, Rumusan masalah.
4	Nurika ayu	Pemanfaatan tanah Negara untuk perkebunan oleh masyarakat ditinjau dari hukum islam, studi di desa sekalak kecamatan seluma utara kabupaten seluma. (skripsi)	Sama-sama Meneliti tentang Tanah Negara dan hak pakai	Letak perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis teliti iyalah fokus problem permasalahan, dan objek

				penelitian yang berbeda.
5	Ula Safriati dan Suhaimin	Tata cara pemberian hak pakai atas tanah studi kasus pemberian hak pakai kepada kementerian pertahanan republik indonesia di kota sabang. (Jurnal)	Sama-sama membahas tentang hak pakai dan penelitian lapangan	Perbedaan antar penelitian ini adalah di objek penelitian yaitu legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara.
6	Hadyan imam prasetya	Pengelolaan tanah Negara oleh pihak ketiga ditinjau dari perspektif hukum pertanahan dan perbendaharaan Negara. (Jurnal)	Sama-sama meneliti tentang tanah Negara yang di peruntukan untuk masyarakat.	Pededaan antara penelitian ini dengan penelitian yang yang hendak penulis teliti terletak pada objek pelitian yaitu legalitas hak

				pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara
--	--	--	--	--

(sumber penelitian terdahulu)

Dari beberapa perbedaan dan persamaan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa perbedaan mendasar antara penelitian terdahulu terletak pada objek sengketa, jenis penelitian, dan rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian.

B. Kerangka Teori

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹¹ Pemanfaatan dan penggunaan tanah yang di berikan dan dipunyai orang dengan bermacam hak-hak yang tercantum dalam Undang-undang Pokok Agraria, tidak akan memiliki makna dan atau arti apapun jika terbatas hanya permukaan bumi saja. Karna manusia membutuhkan sebagian dari bumi yang terkandung didalamnya, dan air serta ruang angkasa untuk di manfaatkan.

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia makna tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;

¹¹ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2018), 6.

- b. Permukaan bumi dari satu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

2. Macam-macam Hak atas Tanah

Dalam Pasal 16 Undang-undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan macam-macam hak atas tanah yaitu antara lain¹²;

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana di sebutkan dalam pasal 53.

3. Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah diatur dalam Pasal 41, 42, dan 43 Undang-Undang Pokok Agraria serta diatur selanjutnya dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58 Peraturan

¹² Undang-undang Nomer 5 tahun 1960 tentang Peratura Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Presiden Nomer 40 tahun 1996. Yang dimaksud dengan Hak Pakai dalam Pasal 41

Ayat 1 ialah:

“Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil tanah yang dikuasai oleh Negara dan atau tanah hak milik orang lain, yang menyerakan wewenang dan kewajiban yang di tuangkan dalam perjanjian dengan pemilik tanah”¹³

Adapun bagian-bagain yang terdapat dalam Hak Pakai terdiri dari:

- a. Bahwa pemanfaatan dari hak pakai bisa digunakan untuk bangunan (dari kata hak untuk menggunakan) atau untuk pertanian (dari kata memungut hasil).
- b. Pakai berasal dari tanah negara yang cara terjadinya dengan melalui keputusan dari kepala Badan pertanahan nasional atau pejabat yang ditunjuk olehnya. Serta hak pakai juga bisa dari tanah hak milik melalui perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai. Berdasarkan pasal 41 Peraturan Pemerintahan Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah. maka hak pakai bisa juga berasal dari hak pengolahan dengan cara pemberian keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk olehnya berdasarkan usulan dari pemegang hak pengolahan tersebut.
- c. Yang bisa mempunyai hak pakai (subjek dari hak pakai) berdasarkan Pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria terdiri dari warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan badan

¹³ Sahlan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2018), 93.

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sedangkan dalam pasal 39 Peraturan Pemerintahan Nomor 40 tahun 1996, subjek hak pakai ini dirincikan lagi sehingga ditambahkan dengan Departemen lembaga pemerintahan non departemen dan pemerintahan daerah badan-badan keagamaan dan sosial dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

- d. Berdasarkan pasal 45, 46, dan 47 Peraturan Pemerintahan Nomor 18 tahun 2021, Hak pakai bisa diberikan untuk jangka waktu selama 20 tahun jika pemegang masih membutuhkan dana tersebut dengan mengikat tanahnya masih disahkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, serta syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, maka paling lambat 2 tahun sebelum jangka waktunya berakhir, pemegangnya bisa mengajukan permohonan perpanjangan hak pakai dengan jangka waktu paling lama dua puluh tahun, jika perpanjangannya sudah habis maka pemilik bisa mengajukan pembaruan hak pakai dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, dan jika sudah habis juga, bisa mengajukan permohonan perpanjangan lagi begitu seterusnya, asalkan semua syarat-syarat sebagaimana di muka terpenuhi.

Selain itu dapat juga diberikan hak pakai untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang bersangkutan, yang hanya bisa diberikan kepada departemen, lembaga

pemerintahan non departemen, pemerintahan daerah, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, badan keamanan dan badan sosial.

Dalam Pasal 54 PP No.18 Tahun 2021 dijelaskan mengenai bahwa:

“Hak pakai wajib didaftarkan pada kantor pertanaha. Hak pakai diatas tanah negara, atas tanah hak pengelolaan, tau diatas tanah hak milik terjadi sejak disaftarkannya di kantor pertanahan. Dan hak pakai diatas tanah hak milik megikat pihak ketiga sejak didaftarknya oleh kantor pertanahan”

Permohonan pemberian hak pakai diajukan secara tertulis kepada menteri Agraria. Permohonan hak pakai memuat:¹⁴

a. Keterangan mengenai pemohon:

- 1) Apabila perorangan: nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri atau suami dan anak yang masih menjadi tanggungannya;
- 2) Apabila badan hukum: nama badan hukum, AKTA atau peraturan pendirinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik:

Data yuridis adalah Dasar penguasaan atau alasan hak dapat berupa sertifikat, girik, surat kavling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, fakta pejabat pembuat akta (PPAT), akta pelepasan hak, suara nomore dan surat surat bukti perolehan tanah.sedangkan tada fisik adalah Letak, batasan-batasan dan luas (jika ada surat ukur atau gambaran situasi

¹⁴ “Diyani Isnaeni dan Suratman, *Reforma Agraria Lan Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*, (Malang:Intrans Publishing, 2018), 115.”

Sebutkan), tanggal dan nomornya), serta jenis-jenis tanah (pertanian/non pertanian). Rencana penggunaan tanah. Dan juga Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

Adapun kewajiban pemegang hak pakai di antaranya¹⁵:

- a. Membayar uang pemasukan kepada negara yang jumlahnya dan Cara pembayarannya diterapkan dalam keputusan pembelian haknya, perjanjian menggunakan tanah hak pengelolaan atau dalam perjanjian memberikan hak pakai atas tanah milik;
- b. Penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjiannya, atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian hak pakai batas tanah hak milik;
- c. Memelihara “dengan baik tanah dan bangunan yang 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 setelah hak pakai tersebut hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- f. Jika tanah hak pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup

¹⁵ Fifik wiryanti, *Hukum Agraria Kosep Dan Sejarah Hukum Agraria Era Colonial Hingga Kemerdekaan*, (Malang: Setara Press, 2018), 119

karangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau Jalan air, maka pemegang hak pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan Lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.

Pemegang hak pakai memiliki hak untuk:

- a. Menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi dan usahanya;
- b. Pemegang hak pakai atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan dapat membebani tanah hak pakai dengan hak tanggungan;
- c. Pemegang hak pakai dapat mengalihkan tanah hak pakainya kepada pihak lain dengan cara jual, tukar-menukar, hibah atau pewarisan. Peralihan tersebut harus dilakukan dengan akta pejabat pembuatan akta tanah ah (PPAT) kecuali untuk lelang dengan bukti berita acara lelang dan untuk pewaris dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Perihal hak pakai yang berasal dari hak pengelolaan atau hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik. Setiap peralihan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hapusnya hak pakai disebabkan diantaranya:¹⁶

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pembelian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberian nya.

¹⁶ Fifik wiryanti, *Hukum Agraria Kosep Dan Sejarah Hukum Agraria Era Colonial Hingga Kemerdekaan*, (Malang: Setara Press, 2018), 121

- b. Di batalkan hanya oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengolahan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir karena:
- 1) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilarangnya ketentuan yang wajib dilaksanakan;
 - 2) Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemenuhan hak pakai dengan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan;
 - 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Ditetapkan secara sukarela oleh pemegang hak pakai sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan UU 20/1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai dan jangka waktu 1 tahun tidak melepaskan atau mengalihkan tanah hak pakai kepada pihak lain yang memutuskan syarat.

Akibat hapusnya pakai maka tanahnya menjadi tanah negara atau akibat hapusnya pakai maka tanahnya menjadi tanah negara atau kembali ke dalam penguasaan hak pengelolaan atau hak milik sesuai dengan asal tanah hak pakai tersebut.

4. Penguasaan Tanah oleh Negara

Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Indonesia (WNI) diatur dalam Pasal 41 dan 42 Undang-Undang Pokok Agraria yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Landasan hukum ketentuan dalam Pasal 42 UUPA adalah pasal 2 UUPA yang merupakan implementasi dari amanat Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Salah satu bentuk kewenangan yang dimiliki Negara adalah:

“Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi (termasuk tanah), air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹⁷”

Menguasai menurut memori penjelasan UUPA bukanlah arti mempunyai, tapi Negara hanya berkewenangan mengatur dan menyelenggarakan. serta diperuntukan penggunaan persediaan dan pemeliharaan menentukan dan mengatur hak hak yang dapat di punya ai atas bumi, air dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan hubungan hukum antara orang-orang yang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut mengenai bumi air dan beruang angkasa.¹⁸

Berdasar hak yang di miliki Negara terdapat bermacam hak atas tanah (Pasal 4 jo Pasal 16 UUPA). Dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:

“Hanya warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dengan perkataan lain, hanya WNI saja yang dapat mempunyai Hak Milik (HM).”

¹⁷ Kadek Julia Mahadewi, *Tinjaun Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia*, Gema Keadilan, Vol. 6 (Bali:Agustus, 2019), 187.

¹⁸ Endang Murniasih, *Pemberian Hak Pakai Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolah Kotamadya Surabaya*, Skripsi (Surabaya: Universitas Airlangga, 1987), 12.

Sebagaimana diketahui dalam pasal 6 UUPA Tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya tanah harus dimanfaatkan sehingga membantu pemilik dan daerah sekitarnya serta negara. Tanah juga harus dimanfaatkan sesuai dengan sifat hanya untuk kepentingan masyarakat dan daerah harus saling menyesuaikan.

Pelanggaran atas peraturan itu berakibat hukum bahwa Hak Milik WNA itu batal demi hukum dan hak atas tanah tersebut beralih kepada Negara. Yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untun menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.¹⁹ Yang memberwewenang atau 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 (Pasal 41 UUPA). Wewenang dan kewajiban pemegang hak pakai tersebut ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.

Hak pakai yang diberikan diatas tanah Negara, harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomer 9 Tahun 1999 Tentang Tatacara Pemberian Dan Pembatalan Ha Katas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Jangkauan hak pakai berkenaan dengan pemegang (subyek) haknya lebih luas dari HGB , yakni meliputi WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum

¹⁹ Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 2, (2014), 2.

asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 UUPA). Hak pakai adalah hak yang bersifat sementara, namun demikian jangka waktunya dapat terbatas atau ditentukan, atau dapat pula tidak terbatas, artinya dapat diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, misalnya untuk kantor dan rumah dinas/jabatan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, serta gedung-gedung perkantoran departemen dan lembaga pemerintah lainnya.²⁰

Setelah proklamasi kemerdekaan Negara Republik Indonesia, timbul keinginan kuat dari elit politik untuk mengubah bangunan hukum tanah kolonial yang mengabdikan kepada kepentingan penjajah Belanda dan mengabaikan kepentingan rakyat Indonesia, dengan undang-undang nasional yang akan lebih memperhatikan dan melindungi kepentingan rakyat Indonesia. Usaha untuk mewujudkan keinginan itu, pertama-tama dilakukan dengan cara mengganti atas "*domeinverklaring*" yang menjadi dasar pijakan kebijakan pemerintah Hindia Belanda di bidang pertanahan, dengan asas "hak menguasai tanah oleh negara" sebagaimana termaktub dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.²¹

Dalam undang-undang pokok Agraria disebutkan, di samping dikenal adanya hak bangsa atas semua tanah yang ada di wilayah Indonesia, juga dikenal adanya hak menguasai tanah oleh negara. Hak bangsa ini termaktub dalam pasal 1 ayat 1, 2, dan 3 yang berbunyi sebagai berikut:

²⁰ Kadek Julia Mahadewi, *Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia*, Gema Keadilan, Vol. 6 (Bali:Agustus, 2019), 190.

²¹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Paradigma Baru Untuk Reforma Agrarian*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011), 25.

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 Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
3. Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Dalam hal penguasaan Negara dalam hukum agraria atas bumi atau tanah, mengandung makna Negara merupakan suatu lembaga tertinggi pemegang kekuasaan untuk menguasai dan menguapayakan seluruh sumber daya agrarian yang terdapat dalam wilayah hukum Negara Indonesia. Pengertian demikian sejalan maksud istilah di penguasaan oleh Negara yang dituju pada objek-objek penguasaan yang diatur dalam Pasal 33 Ayat (2) dan (3) UUD 1945,²² sedangkan pengertian hak menurut Apeldoorn,²³ ialah merupakan sebuah kekuasaan (*macht*). Tetapi kekuasaan semata-mata bukanlah Hak. Yang dijadikan dasar bagi adanya hak untuk mengatur oleh Negara adalah kekuasaan yang dibenarkan oleh Hukum.

²² Diyan Isnaeni dan Suratman, *Reforma Agraria Lan Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*, (Malang: Intrans Publishing, 2018), 1

²³ Van Apeldoorn, L.j, *Inleiding tot de Studie van het Nederlandse Recht*, terjemahan Oetarid Sadino, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Pramita, 1985), 22.

5. Tinjauan umum Hak Pakai atau Muzara'ah dalam Islam

a. Pengertian muzara'ah

Pengertian muzara'ah menurut bahasa, al-Muzara'ah memiliki dua arti, yang pertama al- Muzara'ah yang berarti Tharhal-Zur'ah (melemparkan tanaman), maksudnya adalah modal yang pertama adalah makna pertama adalah makna majaz dan makna yang kedua ialah makna hakiki. Secara etimologis berasal dari kata al-Zar'u yang berarti penanaman atau pengolahan. Adapun muzara'ah secara terminologis adalah kerja sama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada si penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu (persentase) dari hasil panen.²⁴

Al-Muzara'ah seringkali diidentikkan dengan Mukharabah. Diantara keduanya terdapat sedikit perbedaan sebagai berikut. Muzara'ah : benih dari pemilik lahan Mukharabah : benih dari penggarap.²⁵

Secara etimologis, muzara'ah adalah akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya.²⁶ Maksudnya adalah suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah,

²⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Islam* (Jakarta: kencana, 2012), 204

²⁵ Dahrum, "Penerapan Sistem Muzara'ah Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat di Kelurahan Palampang Kecamatan Rilau Ale Kabupaten Bulukumba" Undergraduate Skripsi, (universitas Islam Negeri Alauddin Makasar, 2016), 8

²⁶ Sabiq, *Fiqh As-sunnah*, (Mesir: Dar Al-Fikr, 1983), 19

disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut Musaqat (هخس غخ).²⁷

Menurut istilah muzara'ah didefinisikan oleh para ulama sebagai berikut :

1) Menurut Hanafiyah, Muzara'ah ialah:²⁸

“Akad untuk bercocok tanam dengan sebagian yang keluar dari bumi”

2) Menurut hanabilah :²⁹

“Menyerahkan tanah kepada orang yang akan bercocok tanam atau mengelolanya, sedangkan tanaman hasilnya tersebut di bagi diantara keduanya.”

3) Menurut Syaikh Ibrahim al- Bajuri, Muzara'ah ialah :³⁰

“Pekerja mengelola tanah dengan sebagian apa yang dihasilkan darinya dan modal dari pemilik tanah.”

4) Menurut Syafi'i, muzara'ah ialah :

“Menggarap tanah dengan apa yang dikeluarkan dari tanah tersebut.”

Muzara'ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan zira'ah sebagai upaya mempertemukan kepentingan dua belah pihak.

²⁷ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995), Jilid 2, 260.

²⁸ Hendi suhendi, *fiqih Muamala*, (Jakarta: Pt raja grafindo persada, 2005), 154.

²⁹ Hendi suhendi, *fiqih Muamala*, 154

³⁰ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 215.

Praktek muzara'ah model tersebut pernah dilakukan Rasulullah dan para sahabat setelahnya. Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah Saw mempekerjakan penduduk Khaibar dengan upah sebagian dari biji-bijian dan buah-buahan yang bisa dihasilkan tanah Khaibar. Praktek muzara'ah ini juga dilakukan oleh istri-istri Nabi Muhammad Saw dan hampir seluruh penduduk Madinah melakukan praktek tersebut, dan hal ini telah menjadi suatu teradisi yang tidak dapat dihapuskan begitu saja dan hal ini juga dilakukan oleh khalifah-khalifah sesudahnya, para sahabat sepakat melakukannya dan tidak seorangpun yang tidak turut serta melakukannya, jadi tradisi ini tidak mungkin dihapuskan. Umar bin Khattab ra pernah melakukan muzara'ah dengan penduduk Najran yang pemiliknya diusir dengan persyaratan jika besi, sapi dan benih berasal dari Umar maka bagi Umar dua pertiga dan bagi penduduk Najran sepertiga, tetapi jika besi, sapi dan benih berasal dari Najran maka bagian mereka seperdua dan bagi Umar seperdua.³¹

Adapun unsur produksi dalam muzara'ah adalah lahan pertanian, pekerja (muzari') dan modal, dimana kadang pekerja bekerja sendiri dan tidak ada yang membantunya. Dalam hal ini pekerja tersebut lebih mirip buruh, namun terkadang muzari' bekerja dengan dibantu hamba sahaya yang bekerja dibawah pengawasannya, dalam hal ini ia lebih mirip dengan manajer.

b. Dasar Hukum Muzara'ah

Dalam Al-qur'an disebutkan:

³¹ Jaribah bin Ahmad Al-Harisi, *Al-fiqh Al-Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab. terj. Asmuni Sholihin Zamaksyari, Fikih Ekonomi Umar bin Khattab* (Jakarta: Khalifa, 2006), 97

أَهُمْ يُقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ
 دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S. Al-Zukhruf Ayat 32).³²

Ayat menegaskan bahwa penganugrahan rahmat Allah, apalagi pemberian wahyu, semata-mata adalah wewenang Allah, bukan manusia, apakah mereka yang musyrik, durhaka, dan bodoh itu yang dari saat ke saat dan secara bersinambuga membagi-bagi rahmat tuhanpemelihara dan pelimpah rahmat bagimu, wahai nabi yang agung, tidak kami telah membagi melalui penetapa hukum-hukum kami tetap kan atara mereka serta berdasar kebijaksanaan kami baik yang bersifat umum maupun khusus kami telah membagi-bagi sarana kehidupan dalam kehidupan dunia karena mereka tidak dapat melakukannya sendiri dan kami telah meningkatkan sebahagian mereka dalam harta benda, ilmu, kekuatan, dan lain-lain atas sebahagian yang lain peninggian beberapa derajat agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain sehingga mereka dapat tolong menolong dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Penggunaan kata Rabbika yang ditunjukkan kepada Nabi Muhammad saw. Kata ma'isyatahum/penghidupan mereka,terambil dari kata'aisy yaitu kehidupan yang berkaitan dengan hewan dan manusia di dunia ini.Ba'dhuhum ba'dhan/sebahagian kamu atas sebahagian yang lainmecakup semua manusia. Misalnya,

³² Departemen Agama RI, Al-qur'an dan Terjemah, CV Dipenogoro, Bandung, 2010, 491.

sikaya membutuhkan kekuatan fisik si miskin, dan simiskin membutuhkan uang si kaya.³³

Adapun dalam ayat lain dalam Al-Qur'an yakni dalam QS al-Maidah/5:1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

Ayat diatas menjelaskan tentang pentingnya menepati suatu perjanjian sesuai yang telah disepakati bersama demi memelihara untuk menjaga saling kepercayaan satu sama lain. Ayat ini mencakup sekian banyak ayat yang mengandung uraian tentang akad, baik secara tegas maupun tersirat. Kata auwfu, sebagaimana pada ayat diatas mulanya berarti memberikan sesuatu dengan sempurna, dalam arti melebihi kadar yang seharusnya. Sedangkan kata al-u'qud adalah jama' dari akad yang pada mulanya berarti mengikat sesuatu dengan sesuatu sehingga tidak menjadi bagiannya dan berpisah dengannya. Perintah ayat ini menunjukkan betapa Al-Qur'an sangat menekankan perlunya memenuhi akad dengan segala bentuk dan maknanya dengan pemenuhan sempurna. Kalau perlu melebihi dari yang seharusnya, serta mengecam mereka yang menyia-nyiakannya.

³³ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishab, Volume 12*, (Jakarta:, Lentera hati,2010), 240-241.

Dalam sebuah hadits lain ada yang membolehkan hukum muzara'ah adalah hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Ibn Abbas ra :

ان النبي ص م. لم يحرم المزارعة ولكن امر ان يرفق بعضهم ببعض بقوله من كانت له ارض فليزرعها او ليمنحها اخاه فان ابي فليمسك ارضه (رواه البخارى)

Artinya: “Sesungguhnya Nabi saw menyatakan ,tidak mengharamkan bermuzara'ah bahkan beliau menyuruhnya, supaya yang sebagian menyayangi sebagian yang lain,dengan katanya, barang siapa yang memiliki tanah, maka hendaklah ditanaminya atau memberikan faedahnya kepada saudaranya, jika ia tidak mau maka boleh ditahan saja tanah itu.”

Jumhur ulama membolehkan akad al-muzara'ah, tetapi harus mengemukakan rukun dan syarat harus dipenuhi sehingga akad dianggap sah.³⁴

Rasulullah s.a.w. bersabda sebagai berikut:

عن أبي هريرة رضي هلا عنه قال: قال رسول هلا صلى هلا عليه و سلم (من كانت له أرض فليزرعها أو ليمنحها أخاه فإن أبي فليمسك أرضه)

Artinya: “Dari Abu Hurairah ra. Berkata: Bersabda Rasulullah Saw (barangsiapa yang memiliki tanah maka hendaklah ditanami atau diberikan faedahnya kepada saudaranya jika ia tidak mau maka boleh ditahan saja tanah itu.”(Hadits Riwayat Muslim).³⁵

Dari beberapa hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim di atas, bahwa bagi hasil dengan sistem muzara'ah itu dibolehkan. Mengelola tanah ditanggung oleh si pemilik tanah, atau oleh petani yang mengelolanya, atau ditanggung kedua belah pihak. “Umar pernah mempekerjakan orang-orang untuk menggarap tanah dengan ketentuan. jika Umar yang memiliki benih, maka ia mendapat separuh dari hasilnya dan jika mereka yang menanggung benihnya maka

³⁴ M. Khairul Yusuf, dalam skripsi “Analisis Bagi Hasil Dalam Dalam Penggarapan Sawah Dengan Sistem Nuzaraah di Desa Golan Tepus” Undergraduate Thesis, Sekolah Tinggi Agama Islam Negri Kudus, 2016, 11

³⁵ Husen Khalid Bahreisj, *Himpunan Hadist Shahih Muslim*, (Surabaya: Al-Iklas, 1987), 173-174

mereka mendapatkan begitu juga.” Lebih lanjut Imam Bukhari mengatakan, “Al-Hasan menegaskan, tidak mengapa jika tanah yang digarap adalah milik salah seorang di antara mereka, lalu mereka berdua menanggung bersama modal yang diperlukan, kemudian hasilnya dibagi dua. Ini juga menjadi pendapat Az-Zuhri.

Hikmah Muzara’ah antara lain *Pertama* Terwujudnya kerja sama yang saling menguntungkan antara pemilik tanah dengan petani penggarap, *Kedua* Meningkatnya kesejahteraan masyarakat. *Ketiga* Tertanggulangnya kemiskinan. *Keempat* Terbukanya lapangan pekerjaan, terutama bagi petani yang memiliki kemampuan bertani tetapi tidak memiliki tanah garapan.

c. Rukun dan Syarat Muzara’ah

Rukun muzara’ah menurut jumhur Ulama³⁶

- 1) Pemilik Tanah (akid)
- 2) Petani penggarap
- 3) Objek al-muzara’ah yaitu antara manfaat tanah dengan hasil kerja petani
- 4) Ijab qabul

Syarat muzara’ah menurut jumhur ulama³⁷

- 1) Menyangkut orang yang berakad Untuk menyangkut orang yang berakad disyaratkan bahwa keduanya harus orang yang telah baligh dan berakal.

³⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 278.

³⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 279

- 2) Menyangkut benih yang akan ditanam Untuk menyangkut benih yang akan ditanam harus jelas, sesuai dengan kebiasaan tanah itu dan akan menghasilkan.
- 3) Untuk menyangkut tanah pertanian Menurut adat dikalangan para petani, tanah itu boleh digarap dan menghasilkan, jika tanah itu adalah tanah tandus dan kering, sehingga tidak memungkinkan dijadikan tanah pertanian, maka akad al-muzara'ah tidak sah. Batas-batas tanah itu jelas, tanah itu diserahkan sepenuhnya kepada petani penggarap, dan apabila pemillik tanah ikut mengelola pertanian itu, maka akad muzara'ah tidak sah.
- 4) Untuk menyangkut hasil panen Pembagian hasil panen bagi masing-masing pihak harus jelas, hasil itu benar-benar milik bersama orang yang berakad,tanpa bolah ada pengkhususan. Pembagian hasil panen itu ditentukan setengah, sepertiga, atau seperempat sejak dari awal akad, sehingga tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari dan penentuannya tidak boleh berdasarkan jumlah tertentu secara mutlak, seperti : satu kuintal untuk pekerja atau satu karung, karena kemungkinan seluruh hasil panen jauh dibawah jumlah itu atau dapat juga jauh melampaui jumlah itu.
- 5) Untuk menyangkut jangka waktu Syarat untuk menyangkut jangka waktu juga harus dijelaskan dalam akad sejak semula.

- 6) Untuk menyangkut objek akad untuk objek akad, jumhur ulama yang membolehkan muzara'ah mensyaratkan juga harus jelas, baik berupa jasa petani, sehingga benih yang akan ditanam datangnya dari pemilik tanah.

Secara jelas syarat-syarat muzara'ah ini meliputi syarat-syarat yang berkaitan dengan pelaku ('aqid), tanaman yang ditanam, hasil tanaman, tanah yang akan ditanam, objek akad, alat yang digunakan dan masa muzara'ah.³⁸

d. Hal-hal yang membatalkan Muzara'ah

Beberapa hal yang menyebabkan batalnya muzara'ah atau mukhabarah adalah sebagai berikut :³⁹

- 1) Habis masa muzara'ah dan mukhabarah Yakni jika masa atau waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak telah habis maka, muzara'ah yang dilakukan oleh kedua belah pihak itu secara otomatis berakhir. Jika diantara keduanya akan melanjutkan muzara'ah tersebut maka kedua belah pihak harus melakukan akad kembali.
- 2) Salah seorang yang berakad meninggal dunia Jika salah satu diantara orang yang berakad meninggal dunia maka akad muzara'ah yang telah dilaksanakan atau yang baru akan dilaksanakan secara otomatis berakhir, karena muzara'ah adalah

³⁸ Ali Imron Sinaga, *Fikih Bagian Pertama, Taharah, Ibadah, Muamalah*, (Sumatra: Cita Pustaka Media Perintis, 2016), 180.

³⁹ Rachamad Syafe'I, *Fiqih Mu'amalah*, (Bandung: CV. Pustaka setia, 2001), 205.

akad kerja sama dalam hal percocok tanama, jadi kedua belah pihak memiliki tanggung jawab masing-masing.

- 3) Adanya uzur Menurut ulama Hanafiyah, diantara uzur yang menyebabkan batalnya muzara'ah antara lain :tanah garapan terpaksa dijual , misalnya untuk membayar utang atau keperluan lain oleh pemilik tanah. Penggarapan tidak dapat mengelola tanah, seperti sakit, jihat dijalan Allah SWT dan lain sebagainya.

Sedangkan menurut para ulama fiqh yang membolehkan akad muzara'ah atau bahwa akad ini akan berakhir apabila :

- 1) Jangka waktu yang disepakati berakhir. Akan tetapi jika jangka waktu sudah habis, sedangkan hasil pertanian itu belum layak panen, maka akad itu tidak dibatalkan sampai panen dan hasilnya dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama diwaktu akad.
- 2) Menurut ulama Hanafiyah dan Hanabilah, apabila salah seorang yang berakat wafat, maka akad muzara'ah atau mukhabarah berakhir. Karena mereka berpendapat bahwa akad ijarah tidak boleh diwariskan. Akan tetapi Ulama Malikiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa akad muzara'ah atau mukhabarah itu dapat diwariskan. Oleh sebab itu akad tidak berakhir disebabkan oleh wafatnya salah seorang yang berakat.
- 3) Adanya uzursalah satu pihak. Baik dari pihak pemilik tanah ataupun dari pihak pengarap atau pengelola yang menyebabkan tidak boleh untuk melanjutkan akad tersebut. Uzur dimaksud antara lain:

Petama, Pemilik tanah terbelit utang sehingga tanah tersebut dijual oleh pemilik tanah, karena tidak ada lagi harta yang dapat dijual oleh pemilik tanah kecuali tanah tersebut untuk melunasi hutangnya.

Kedua, Adanya uzur petani. Seperti sakait ataupun akan melakukan perjalanan keluar kota, sehingga tidak mampu untuk melaksanakan pekerjaannya

e. Hikmah Muzara'ah

Hikmah yang terkandung dalam muzara'ah adalah sebagai berikut:⁴⁰

- 1) Saling tolong menolong di antara pemilik tanah dengan pengelola lahan saling menguntungkan.
- 2) Tidak terjadi adanya kemubaziran, yakni tanah yang kosong bisa dikelola oleh orang yang membutuhkan, begitupun pemilik tanah merasa diuntungkan karena tanahnya terkelolah.
- 3) Menimbulkan rasa keadilan dan keseimbangan dalam sosial.

⁴⁰ Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 218.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode Penelitian adalah metode mendasar yang digunakan oleh para ilmuwan untuk mengurai realitas dan menemukan jawaban atas masalah saat ini. Untuk menggambarkan realitas saat ini dan menemukan jawaban atas perincian masalah, perlu menggambarkan prosedur atau teknik yang digunakan dalam penyelidikan ini, secara spesifik. Yaitu:

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Empiris yang secara keseluruhan merupakan jenis penelitian yang sah secara sosiologis dan dapat juga disebut penelitian lapangan, yang secara khusus menganalisis pengaturan-pengaturan yang sah dan sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi di mata masyarakat.⁴¹ Atau sekali lagi secara keseluruhan, itu adalah penelitian yang mengarah pada keadaan asli atau kondisi nyata yang terjadi secara lokal dengan niat penuh untuk mengetahui dan menemukan realitas terkini dan informasi yang diperlukan, setelah informasi yang diperlukan dikumpulkan kemudian memunculkan permasalahan yang pada akhirnya mendorong pemikiran kritis. Penelitian ini dikenang untuk penelitian Empiris, mengingat fakta bahwa peneliti perlu mengetahui bagaimana Praktik Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara.

B. Pendekatan Penelitian

⁴¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm, 16.

Dalam penelitian hukum ada beberapa metodologi, pemeriksaan akan mendapatkan data dari perspektif yang berbeda sehubungan dengan masalah yang sedang dicoba dijawab. Teknik metodologi pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metodologi yuridis sosiologis. Metodologi yuridis sosiologis adalah untuk membedakan dan mengkonseptualisasikan hukum sebagai suatu tatanan sosial dalam sistem kehidupan manusia.⁴²

Metodologi yuridis sosiologis menekankan penelitian yang berencana untuk memperoleh informasi yang sah secara observasional dengan langsung ke lapangan, khususnya mengetahui bagaimana Praktik Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara di desa sepanjang.

C. Tempat Penelitian

Wilayah penelitian ini berada di desa sepanjang, Sapeken, kab Sumenep.

D. Sumber data atau sumber informasi

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis informasi, yaitu sebagai berikut:

1. Data Primer

Data Primer adalah informasi yang diperoleh secara langsung dari sumber utama yang diidentifikasi dengan masalah yang akan dibicarakan. Sumber

⁴² “Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), hlm, 51.”

informasi diperoleh dari lapangan secara lugas dengan wawancara dengan pihak terkait. khususnya:

- a. Para pemegang hak pakai di desa sepanjang;
- b. Para tokoh adat;
- c. Perhutani;
- d. Kepala desa.

2. Data Sekunder

Data sekunder sebagai data tambahan adalah data informasi yang didapatkan dari kajian perpustakaan atau karangan, karya-karya orang lain sebagai informasi yang sesuai untuk sumber informasi penting. Sumber informasi tambahan dari eksplorasi ini adalah informasi yang diperoleh dengan memimpin survei penulisan seperti buku logika, hasil penelitian.⁴³ Data sekunder mencakup catatan, buku, hasil penelitian tentang jenis laporan, dll. Yaitu:

- a. Peraturan Perundang-undangan;
- b. Pendapat para ahli (buku).

E. Teknik Pengumpulan Data

Strategi atau prosedur pengumpulan data adalah teknik yang digunakan oleh seorang analis untuk mendapatkan informasi yang diperlukan. Dengan strategi pengumpulan data yang tepat dalam suatu penelitian akan memungkinkan

⁴³ “Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada: 2006), hlm, 30.”

tercapainya masalah yang substansial dan solid yang pada akhirnya akan memungkinkan spekulasi yang objektif.

Pada bagian ini peneliti mendapatkan informasi yang tepat dan sah karena dengan mengumpulkan sumber informasi, baik data primer maupun data sekunder, yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Cara pengumpulan data primer dan data sekunder yang diterapkan adalah:

3. Wawancara

Wawancara langsung adalah keadaan dimana bertatap muka, ketika seseorang, khususnya penanya, mengajukan pertanyaan yang dimaksudkan untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah pemeriksaan kepada responden.⁴⁴

Wawancara langsung dalam mengumpulkan realitas sosial sebagai bahan observasional investigasi yang sah dilakukan melalui inkuiri dan jawaban langsung di mana semua pertanyaan diatur secara metodis, jelas dan terkoordinasi sesuai dengan masalah hukum yang diangkat dalam penelitian. Pertemuan langsung ini diharapkan dapat memperoleh data yang valid dan tepat yang tidak benar-benar diatur dalam sumber-sumber data.⁴⁵ Dalam wawancara tersebut, semua data yang diperoleh sehubungan dengan apa yang diinginkan dicatat atau dicatat dengan tepat. Wawancara dilaksanakan guna mendapatkan informasi dan mencapai tujuan

⁴⁴ “Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada: 2006), hlm, 270.”

⁴⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm, 167- 168.

penelitian. Serta dilakukan untuk mendapatkan data secara lisan untuk mencapai tujuan mendapatkan data yang tepat dari sumber yang terampil. Informasi yang diikuti dan didapat oleh dewan:

- a. Wawancara baik melalui alat komunikasi seperti Hp dan secara bertatap muka dengan para narasumber:
- b. Observasi langsung ke lokasi penelitian di Desa sepanjang, kecamatan Sapeken, kabupaten Sumenep.

4. Studi Dokumentasi

Prosedur dokumentasi adalah strategi pengumpulan informasi sebagai sumber informasi yang tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan foto yang terkait dengan permasalahan penelitian. Ditujukan untuk mendapatkan dan memahami ide dan teori serta ketentuan tentang Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Di Desa Sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep.

F. Metode Pengolahan Data

Analisis data informasi adalah cara yang paling umum untuk memilah dan mengatur informasi menjadi contoh, klasifikasi, dan dapat di penggambaran dasar sehingga topik dapat ditemukan dan teori kerja dapat dibentuk seperti yang direkomendasikan oleh data. Dari konsep di atas, kita dapat simpulkan bahwa analisi data yang berarti penyelidikan informasi untuk mengumpulkan informasi. Setelah informasi dari lapangan dikumpulkan dengan menggunakan berbagai

strategi di atas, analisis akan mengukur dan menyelidiki informasi tersebut dengan menggunakan analisis secara kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu teknik yang menggambar informasi sebagai kalimat yang teratur, runtun, masuk akal, tidak tumpah tindih dan efektif sehingga dengan mudah bisa dipahami.

Setelah berbagai jenis informasi dikumpulkan dari konsekuensi dari bermacam-macam informasi lapangan, sistem berikut adalah untuk mengukur atau menyelidiki informasi, tujuannya adalah untuk memperoleh informasi data yang terstruktur, baik, dan teratur. Tahapan dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

1. Pengeditan (*Editing*)

Editing adalah suatu kegiatan yang dilakukan setelah mengumpulkan informasi di lapangan. Proses ini penting karena realita data yang didapatkan terkadang belum sesuai dengan keinginan peneliti. Ada diantaranya bahkan tidak ada karena terlewatkan. Oleh sebab itu. Untuk mengisi kekosongan dari data ini, maka proses editing sangat dibutuhkan dalam mengurai data mana yang cocok dan tidak.

Ini menyiratkan bahwa dalam penelitian ini. peneliti kembali meneliti data-data yang telah diperoleh, baik sebagai data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep dengan tujuan untuk melihat apakah informasi tersebut lengkap, jelas, dan sesuai dengan informasi yang dibutuhkan

oleh peneliti, sehingga kekurangan dan kesalahan informasi dapat ditemukan dan dibatasi.

2. Pengelompokan data

“Setelah proses editing selesai, informasi penyiapan atau penguraian berikutnya adalah mengklasifikasi data atau pengelompokan data. Peneliti akan mengklasifikasi data berdasarkan ketentuan permasalahan yang ada.”

Maksudnya agar penelitian ini lebih tertib, maka data hasil wawancara dikelompokkan berdasarkan klasifikasi tertentu, khususnya tergantung pada pertanyaan dalam perincian masalah, sehingga informasi yang diperoleh benar-benar berisi data yang diperlukan dalam penelitian ini, dan dapat diterima secara umum dan dirasakan oleh pembaca.

3. Verifikasi

Verifikasi data adalah mendapatkan kembali dari informasi yang telah dikumpulkan untuk memutuskan keabsahan informasi apakah itu benar-benar sah dan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh peneliti. Jadi tahap verifikasi ini adalah tahap mendemonstrasikan realitas informasi untuk menjamin keabsahan informasi yang telah dikumpulkan.

Verifikasi ini dilakukan dengan cara mendengarkan dan mencocokkan kembali hasil data wawancara yang didapatkan. dalam bentuk rekaman dengan tulisdari hasil wawancara peneliti ketika wawancara, kemudian menemui sumber data *subyek* dan memberikan hasilwawancara

dengannya untuk ditanggapi apakah data tersebut sesuai dengan yang diinformasikan olehnya atau tidak.

4. Analisa Data

Tahap analisis data adalah lebih spesifiknya tahap penguraian suatu subjek dari sumber informasi yang digunakan untuk menjawab isu atau perincian isu dalam penelitian. Strategi pemeriksaan yang digunakan adalah analisis deskriptif, dimulai dengan mengumpulkan informasi dan data yang sama seperti yang ditunjukkan oleh sub aspek dan lanjutannya dan kemudian menguraikan untuk menawarkan kepentingan masing-masing sub-sudut.⁴⁶

⁴⁶ “Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: CV. Mandar maju, 2008), 174.”

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Sepanjang

1. Letak geografis dan topografis Pulau sepanjang

Desa Sepanjang termasuk kedalam Kecamatan Sepekan, Kabupaten Sumenep Provinsi Jawa Timur. Pulau/desa Sepanjang terletak di bagian Timur gugusan kepulauan Kangean dengan posisi disisi utara Pulau Bali termasuk dalam wilayah Kecamatan Sapeken, Kabupaten Sumenep Propinsi Jawa Timur. Desa Sepanjang memiliki luas wilayah 73,44. km². Secara geografis Pulau Sepanjang terletak pada posisi 07⁰ 6' 07.1"• Lintang Selatan dan 115⁰ 59' 17.2"• Bujur Timur, dan berada pada ketinggian maximum 13 m di atas permukaan air laut. Secara administrasi Pulau Sepanjang berada dalam koordinasi Pembantu Bupati yang berada di Arjasa dengan wilayah kerja Kecamatan Sapeken.

2. Keadaan Iklim

Tinjauan posisi geografis pulau Sepanjang yang merupakan bagian dari Gugus Pulau Kangean dengan posisi yang mendekati garis khatulistiwa ke arah selatan, memberi ciri (karakteristik) pada pola iklim setempat yang cenderung kering (curah hujan rata-rata per tahun kurang dari 2000 mm/tahun). Berdasarkan

penelaahan data iklim tersebut dapat ditunjukkan bahwa curah hujan rata-rata tahunan di Pulau Sepanjang sekitar 1.924 mm/tahun dengan jumlah hari hujan rata-rata sekitar 106 hari. Suhu udara harian rata-rata tercatat sebesar 24⁰C - 35⁰C dan kelembaban udara relatif sekitar 84 %. Suhu minimum 24,4⁰C terjadi pada bulan Januari dan suhu maksimum 27,2⁰C terjadi pada bulan Mei, sedangkan suhu rata-rata tahunan adalah 27,8⁰C. Kelembaban udara berkisar antara 76 % - 86 % dimana kelembaban terendah terjadi pada Bulan Agustus dan kelembaban pada Bulan Mei.

3. Sturuktur Organisasi Desa Sepanjang

a. Banyaknya dusun, rukun warga, dan rukun tetangga.

Struktur Organisasi merupakan hal terpenting dalam sebuah sistem. Ketersusunan struktur organisasi bisa menjadikan sebab kemajuan atau kemunduran suatu organisasi. Artinya setiap organisasi apapun yang menginginkan suatu perubahan baik kepada organisasinya langkah pertama yang lakukan adalah membuat struktur organisasinya. Hal ini bisa menjadi modal dasar dalam menjalankan sebuah organisasi. Karna sejatinya organasi merupakan sebuah sistem yang mati. Struktur atau orang-orang yang ada didalamnya lah yang membuat itu berjalan dengan baik. Idealnya setiap wilayah mempunyai struktur

organisasi dalam menjalankan roda pemerintahannya, dan struktur desa sepanjang terdiri dari atas berbagai macam bagian, yaitu; Desa Sepanjang terdiri 2 dusun, 7 Rukun Warga (RW) dan 25 Rukun Tetangga (RT).⁴⁷

Tabel : 4.1

Struktur desa Sepanjang

Struktur desa Sepanjang	Jumlah
Dusun	2
Rukun Warga	7
Rukun tetangga	25

Dari tabel di atas bisa ditarik kesimpulan bahwa struktur organisasi desa sepanjang terdiri dari dusun, rukun warga, dan rukun tetangga. Dalam proses mencapai tujuan sebuah organisasi setiap elemen harus saling bersinergi, saling bekerjasama dengan baik sehingga nantinya visi dan misi tercapai.

⁴⁷ Desa sepanjang, angkatan 2019, halm 9

4. Jumlah penduduk, aspek sosial, dan budaya

Desa Sepanjang mempunyai luas 73,44 km². Jumlah total penduduk yang terdata yaitu 3.573 jiwa jumlah penduduk telah terhimpun dari semua jenis laki-laki dan perempuan.⁴⁸ Penduduk desa Sepanjang didominasi oleh tiga mata pencaharian pertama disektor petani, kedua disektor perikanan/nelayan, dan ketiga sektor peternakan. Masyarakat di Pulau Sepanjang terdiri dari 3 suku, yaitu suku Bajo, Mandar dan Madura. Walaupun masuk dalam kepulauan di Madura, tetapi mayoritas masyarakatnya bersuku Bajo.

5. Aspek Agama

Beragama merupakan aspek penting di setiap kehidupan individu, setiap jiwa manusia sangat membutuhkan ketenangan dan ketentraman batin baik dari luar atau dalam hatinya. Hal ini bisa di peroleh dengan beribadah, berserah diri kepada tuhan. tentu cara dan keyakinan masing-masing agama berbeda. Agama yang dianut oleh masyarakat desa Sepanjang 100% Islam dengan jumlah tempat ibadah 19 musolah/masjid.

6. Aspek pendidikan

⁴⁸ Desa Sepanjang, angkatan 2019, halm 11

Tabel : 4.2
Jenjang Pendidikan

Desa	SD	SMP	SMU	Perguruan tinggi	Jumlah
Sepanjang	2313	48	28	7	2396

Dari tabel diatas bisa diambil kesimpulan bahwa Taraf tingkat pendidikan masyarakat sepanjang tergolong cukup rendah hanya terdapat 7 sarjana dan 28 orang lulusan smu. Hal ini merupakan salah satu dari sebab faktu kurang berkembangnya pembangunan wilayah di desa sepanjang.

B. Legalitas hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep

1. Pendaftaran

Pendaftar tanah merupakan suatu aktivitas yang diselenggarakan oleh pihak menteri pertanahan secara berkesinambungan dan teratur. Cakupnya yaitu: pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, perihal aspek tanah dan satuan-satuan

rumah susun, serta pemberian sertifikat yang merupakan tanda bukti yang sah atas tanah.

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar, dan salah satu rangkaian kegiatan dari pendaftaran tanah adalah memelihara data fisik dan data yuridis yang dilakukan dalam bentuk peta dan daftar tanah yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang tanah bidang tanah dan satuan rumah susun. Yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak batas dan luas bidang bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan hak pihak lain serta kata-kata beban beban lain yang membebani. Pasal 1 angka 9 Peraturan pemerintahan nomor 18 tahun 2021.⁴⁹

Hak atas tanah ialah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria. Kemudian yang dimaksud dengan bidang tanah ialah

“Bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang yang terbatas. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan cara sistematis dan sporadis”

⁴⁹ Pasal 1 angka 9 Peraturan pemerintahan nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu suatu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas prakarsa pemerintahan yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang Belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara cara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali di yang dilakukan kan atas permintaan pihak yang berkepentingan, mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dan wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal.⁵⁰

Dalam menggali berbagai informasi yang di butuhkan mengenai prakter legalitas hak pakai di desa sepanjang maka salah satu usah yang dilakukan oleh peneliti yakni salah satunya melakukan wawancara terhadap beberapa tokoh-tokoh adat desa sebagai narasumber. Mengenai hal-hal yang terkait dengan hak pakai, status tanah yang menjadi objek hak, dan proses legalitasnya. Dan keterangan dari salah satu tokoh adat mangatakan bawah:

“aha dodolu iru cong dia due je jajamahne koko beke madilaut (nelayan) Sekitar ma tahun 1938 masyarakat desan sepanjang bebas, artine koleh aha muke hutan iru, dadi kebebasan untuk menggarap tanah. Baik nadi pugai koko atau di pammanan tinggal. Untuk di kelolah atau bisa jadi hak milik. Dadi romah (hutan) iru sude ditabasne le aha ma sapanjah sampai tembus ka dambila. Nah setalah ma tahun 1978 pasakne kehutan/perhutani iru. Dadi hutan sampaduang di garap le perhutani. setelah ma tahun 1995 nia ne penertipan agraria, artine gai lagi kole aha sa nanabasne dan tana anu ude

⁵⁰ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2018), 109.

ditabas ore dipisah ne. Nia tana desa, nia tanah hutan lindung anu gai koleh di tabas, dan tanah perhutani. desa dibunan batas anu kole di kelolah le masyarakat desa. Gai bette setalah iru, muncul ne iru peta desa liter A iru batas desa tanah desa beke tanah perhutani. Dadi iru teke pihak penertip agrari malaku data terkait dagai pare tanah atu dikelolah ne. dadi wattu ore anah ditilau dangai anu tanah kelolahnu. Nah maitu awal mula lahir ne istilah blok iru. Artine tanah ma sapanjah tergolah ada empat kelas pertama kelas 1 tanah lohon (tanah buat tempat tinggal), kelas 2 tanah mire (tanah buat untuk berkebun), kelas 3 iru galoh”⁵¹

Dari penjelasan bapak asmali tersebut dapat di simpulkan bahwa masyarakat desa sepanjang dulu memiliki kebebasan untuk membuka hutan untuk menjadi lahan baik itu di peruntukan untuk dikelolah atau bertani dan untuk tempat tinggal. Di sebutkan juga pada awal tahun 1978 perhutani masuk, dan sebagai hutan di garap oleh pihak perhutani. Sejak itu masyarakat tidak boleh lagi membuka hutan. Setelah tahun 1995 ada penertipan agrarian. Dan dibuatlah peraturan terkait batasan-batan tanah desa, tanah perhutani dan tanah hutan lindung. Didalam tanah desa ada tiga macam kelas tanah, yaitu pertama tanah kelas 1 yaitu tanah hitam khusus untuk tempat tinggal masyarakat, kedua tanah kelas 2 yaitu merah untuk di jadikan ladang atau kebun, ketiga yaitu kelas 3 merupakan tanah rawa.

Penjelasan lain terkait status terdaftarnya hak pakai atas tanah desa atau tanah TN, yaitu dari penjalasan oleh bapak jumran selaku pemegang hak pakai atas tanah desa atau tanah TN. Yaitu :

“kita menggarap hanya mengambil hasil saja, dan hasil ne ya gai jedu di bagi ka desa, dadi di ala didiri, tapi hanya saja lau itu untuk mendapat hak iru tembusanne harus ka desa dolo. sebenarne kita sangat berharap nia kejelasan terkait status tanah anu garap te, gai hanya surat keterangan penggarapan saja teke ma kepala desa. dadi gai nia bentuk sertifikat iru,

⁵¹ Asmali, Wawancara. (Sumenep, September 2020)

baik dalam bentuk surat-surat atau dalam bentuk lainnya teke ma pemerinte”⁵²

Dari penjelasan yang disampaikan oleh bapak jumran, bisa diambil kesimpulan bawah pemegang hak atas tanah desa hanya memungut hasil, dan penegasan bahwa tanah yang digarap dan dipungut hasilnya tidak ada surat-surat yang terbit dari pemerintah, hanya surat keterangan penggarapan dari kepala desa. dalam pengajuan untuk mendapatkan hak, masyarakat mengajukan ke pada desa, kepala desa mengeluarkan susurat keterangan penggarapan tanah.

Dipertegas oleh salah satu tokoh ada, bapak amin menjelaskan, bahwa:

“sebenar ne cong tanah anu di kelolah leh masyarakat itu (tanah koko/tanah desa/tanahTN) iru awal mulane merupakan tanah yang sudah dari dulu di jame atau kelolah le aha totowe, artine, tanah iru adalah tanah yang telah diwariskan, dalam artine diwariskan untuk di garap lagi, dadi aha lau itu ditanam ne kayu jati. Patokanne waktu dodolu dan masi di akui sampai sekarang le masyarakat te iru, sasasi ne tanah ne nia madilauk, iye berhak mengelolah tanah madarakne. Dadi tampe nia putusan ai, mutlak ne iru gai nia masyarakat na ngala atau na ngelolah kecuali sudene malaku izin ka aha dapu. Minimal iru da hektaran, dan lau itu sude ne di atur le desa, sai-sai na ngelolah tanah desa iru langsung kole mengajukan ka kepala desa, dah kepala desa mengeluarkan surat keterangan penggarapan”⁵³

Dari penjelasan bapak amin tersebut dapat di ambil kesimpulan bahwa sebenarnya tanah yang menjadi objek hak pakai ini adalah tanah yang sudah turun-temurun dikelolah sampai sekarang. Dulu yang menjadi dasar mereka untuk menggarap tanah itu adalah stetmen masyarakat dulu dan sampai sekarang yaitu masyaraat berhak mengelolah “tikolok tanah lohon” (ujung dari tanah hitam/hak milik), di masyarakat ini sangat mutlak, tidak bisa di ganggu gugat, kecuali sudah

⁵² Jumran, Wawancara (Sumenep, 09 2020)

⁵³Salam, wawancara (Sumenep, 08 2020)

mendapatkan izin dari yang bersangkutan. Dan penggarap tanah ini kurang lebih dari setengah hektar. Dan pada masa sekarang peraturan terkait pengelolaan tanah desa harus melalui izin dari desa.

2. Asas-asas pendaftaran tanah

Didalam UUPA, menurut pendapat Sudikmo Mertokusumo (1988: 9.9)

diketahui ada dua asas dalam pendaftaran tanah yaitu:

a. Asas specialiteit

Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah : pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah, yaitu memberikan data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas, letak tanah dan batas tanah yang ditunjuk secara tegas.

b. Asas Openbaarheid

Asas ini disebut juga dengan asas publisitas keterbukaan yaitu memberikan data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti, siapa yang menjadi subjek haknya, Apa nama dari hak atas tanah yang diberikan,

serta apa yang terjadi setelah dilakukan peralihan dan pembebanannya.⁵⁴

Selain dari asas yang disebutkan diatas menurut soelarman Brotosoelarno (1997: 2) pengertian nya sebagai berikut:⁵⁵

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

b. Asas aman

Hal ini dimaksud untuk memberikan petunjuk bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas terjangkau

⁵⁴ Rakhamat Wiwin Hisbullah, Faridah Patingngi, Zulkifli Aspan, "Asas Publisitas Pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Efektifitas Pelayanan Publik," *Madani Legal Review*, no. 1 (2018): 42-43 <https://doi.org/10.31850/malrev.v2i1.331>

⁵⁵ Beni Osleni, "Asas Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Massal Atas Tanah Negara Melalui Persertifikatan Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kelurahan Belawan Sicanang" (Undergraduate Skripsi, Universitas Medan Area Medan, 2018), <http://repository.uma.ac.id/handle/123456789/9741>

Asas ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukannya dapat menjangkaunya terutama golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Dalam asas ini merupakan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan penjelasan perubahan-perubahan yang terjadi pada seni menentukan dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu up to date, sesuai dengan kenyataan di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini maksudnya supaya masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat (asas keterbukaan).

Menurut penjelasan tokoh adat mengenai pendafatar hak pakai yang terjadi di desa sepanjang, seperti yang dijelaskan oleh bapak amin sebagai berikut:

“fakta ne, salah satu penyebab gai nia hak pakai anu ta daftar iru karne suse cong, teo nagurus dan memang betul desa juga sebagai pemangku kebijakan gai di tindak lanjuti ka kantor pertanahan, jadi yah haya sebatas ma surat keterangan kepala desa iru ne”⁵⁶

Dari penjelasan bapak amin diatas dapat di ambil kesimpulan bahwa penyebab hak pakai tidak terdaftar karena susah, jauh, tidak terjangkau (mahal), dan pihak desa sebagai pemangku kebijakan tidak di tindak lanjuti ke kantor pertanahan. Serta anggapan masyarakat bahwa surat keterangan yang di keluarkan oleh kepala desa sudah cukup kuat.

3. Objek pendaftaran tanah

Dalam pasal 9 telah dinyatakan bahwa yang menjadi objek dari pendaftaran tanah adalah :

“Tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha hak guna bangunan, dan hak pakai, Tanah hak pengelolaan, Tanah wakaf; Tanah milik atas satuan rumah susun, Hak tanggungan, dan serta Tanah negara”

Adapun tanah yang menjadi objek hak pakai di desa sepanjang merupakan tanah Negara yang pengawasnya di bawah desa langsung. Ini sesuai penjelasan bapak asmali selaku tokoh adat dan mantan kepala desa priode 2000-2005. Menyebutkan:

“tanah desa atau tanah TN iru cong tanah negare tapi di bawah pengawasi desa, dan yang mengeluarkan suarat ne terkait keterangan penggarapan tanah TN itu kepala desa langsung”⁵⁷

⁵⁶ Amin, wawancara (Sumenep,09 2020)

⁵⁷ Asmali, wawancara (Sumenep, 09 2020)

4. Tujuan pendaftaran tanah

Dalam Pasal 3 dijelaskan terkait dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu ada tiga, berikut;⁵⁸

“Pertama Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan Rumah Susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti (Pasal 4 ayat 1). Kedua, Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, Ketiga, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Yanis Maladi (1998:17-18) menjelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah selain untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi juga untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat rechts kadaster, kepastian hak seorang maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanda tangan dengan iktikad baik.

Dalam fakta lapangan menyebutkan bawah terdaptarnya hak pakai ini hanya sebatas desa saja, maka kepastian hukumnya hanya mengikat kepada masyarat di lingkup desa, ini sesuai apa yang di jelaskan oleh salah satu pemegang hak pakai. Menjelaskan bahwa:

“sebetulnya pendaftaran hak pakai sudah ada wacana untuk didaftarkan ke pertanahan, tapi sampai sekarang tidak terealisasi dan hanya wacana saja, jadi

⁵⁸ Syendy A. karompis, “Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintahan Nomer 24 Tahun 1997,” *Lex Privatum*, No. 1 (2018): 21-22

sekarang masih hanya sebatas desa, dan manfaat yang didapatkan oleh masyarakat pemegang hak hanya bentuk pengakuan bahwa mereka yang garap tanah itu”⁵⁹

5. Manfaat pendaftaran tanah

Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang Pertanahan. Menurut R. M Sudikno Mertokusumo, (1988: 9. 5-9. 6) pendaftaran tanah mempunyai arti ganda, artinya disamping pemanfaatan bagi negara, juga bermanfaat bagi pemegang hak atas tanah. Adapun manfaat tersebut adalah :⁶⁰

a. Manfaat bagi pemegang hak atas tanah yaitu:

- 1) Dapat memberikan rasa aman;
- 2) Apabila terjadi peralihan hak-hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
- 3) Tafsiran harga tanah yang bersertifikat relatif lebih tinggi bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat;
- 4) dipakai sebagai jaminan hutang di bank;
- 5) Penempatan ipeka terhadap tanah yang bersertifikat tidak akan keliru.

b. Bagi pemerintah manfaatnya yaitu:

- 1) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah bagi para pemegang hak atas tanah maka akan tersedia tertib Administrasi dalam bidang

⁵⁹ Jumran, wawancara (Sumenep, 09 2020)

⁶⁰ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, 112.

pertahanan dan dapat memperlancar Setiap kegiatan pemerintahan yang menyangkut tanah dan pembangunan.

- 2) Bagi para pemegang hak atas tanah dapat mengurangi adanya perusahaan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya.

Sedangkan menurut Urip Santoso (2013: 295) pihak-pihak yang mendapatkan manfaat dengan dilakukan pendaftaran tanah yaitu : pemegang hak, pemerintah, dan calon pembeli atau kreditur.

a. Bagi pemegang hak:

- 1) Dapat memberikan rasa aman;
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas mengenai data fisik dan data yuridis nya;
- 3) Dapat memberikan kemudahan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah akan menjadi lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah yang belum terdaftar (tidak bersertifikat);
- 4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- 5) Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Bagi pemerintah:

- 1) Dapat terwujudnya tertib administrasi Pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan;
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;

- 3) Dapat mengurangi konflik atau sengketa di bidang pertanahan, sebagai misal sengketa yang berkaitan dengan batas-batas tanah, pendudukan tanah tanpa izin oleh pihak yang berwenang.

c. Bagi calon pembeli atau kreditur:

Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang akurat mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek dalam melakukan perbuatan hukum.⁶¹

Adapun apa yang dikemukakan di atas maka dapat dikatakan bahwa sertifikat dapat memberikan manfaat bagi pemegang haknya pemerintah dan atau pihak ketiga sebagai berikut:

- a. Sebagai alat bukti hak atas tanah yang terkuat dalam hukum memberikan perlindungan atas kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat;
- b. Sebagai jaminan kredit, Kalau hendak meminjamkan uang di bank;
- c. Apabila ada pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum dengan menggunakan tanaman syarakat, maka pemberian ganti rugi bagi tanah yang bersertifikat akan lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat;
- d. Dengan sertifikat hak atas tanah, pemerintah mengetahui pemilik tanah;
- e. Untuk dapat memberikan tertib administrasi pertanahan.

⁶¹ Lusiana, "Kajian Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Keadilan"(Undergraduate thesis, universitas antam jaya Yogyakarta, 2013), <http://e-journal.uajy.ac.id/4239/3/2MH01717>

Dari dikeluarkannya surat keterangan pengelolaan oleh desa atas tanah desa atau tanah TN kepada bagi setiap masyarakat yang akan menggarap tanah desa memberikan rasa aman tersendiri bagi pemegang hak pakai. Sesuai dengan apa yang disampaikan oleh bapak jumran selaku pemegang hak pakai atas tanah desa, Menjelaskan:

“dari setelah dapat surat keterangan penggarap dari kepala desa, gailagi nia aha na bani na ngalah koko te iru. Dadi lau itu aman dan jarang sekali nia sengketa”⁶²

6. Dasar hukum pendaftaran tanah

Mengenai pendaftaran tanah, UUPA telah mengatur secara jelas untuk memberikan suatu kepastian hukum. Pendaftaran menjadi suatu kewajiban bagi pemerintah ataupun bagi pemegang hak atas tanah. Kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam pasal 19 undang-undang pokok agraria yaitu.⁶³

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
- c. Pengukuran, perpetaan, dan pembukaan;
- d. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya hak tersebut dan

⁶² Jumran, wawancara (Sumenep, 09 2020)

⁶³ Harris Yonata Parmahan Sibuea, “arti penting pendaftaran untuk pertama kali,” *Negara Hukum*, no. 2(2011): 288

- e. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam pengaturan pemerintahan diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UUPA telah mengatur tentang kewajiban pemilik hak pakai atas tanah untuk didaftarkan. Pendaftaran tanah bisa dilakukan dengan dua acara, yaitu secara sporadik dan sistematis. Sporadik adalah kegiatan pendaftar tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian/kelurahan secara individu atau masal.⁶⁴

Sedangkan sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau namalainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai suatu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁶⁵

7. Syarat-syarat pemohon hak pakai

⁶⁴ Sovia Hasanah, «Pendaftaran Tanah Secara Masal,» *Hukum online.com*, Mei 8, 2017, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5902cfc843d40/pendaftaran-tanah-secara-massal> (alamat Url)

⁶⁵Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang Nomer 6 Tahun 2018 Tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap

Disebutkan dalam Pasal 50 Peraturan menteri agraria nomer 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengeolahan menyebutkan bawah:

“Permohonan hak pakai harus di ajukan secara tertulis, dan isi dari permohonan mengenai keterangan pemohon. yaitu, Apabila pemohon perorangan: Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anak-anaknya yang masih menjadi tanggungan”

Keterangan tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik. Data yuridis yaitu, mengenai dasar pengusaan tanah berupa sertifikat atau surar-surat bukti kepemilikan hak atas Tanah tersebut. Sedangkan data fisik meliputi letak, batas-batas dan luasnya. Serta surat terkait keterangan jenis usaha (pertania, perikanan, atau peternakan), rencana penggunaan tanah dan status tanah.

Dari paparan data diatas dapat diambil kesimpulan bahwa pendaftaran hak pakai atas tanah desa atau tanah TN di desa sepanjang tidak sesuai dengan teori perundang-undangan yang berlaku terkait pendaftaran hak pakai. Terjadi cacat administrasi, Oleh sebab itu peneliti berpadangan bahwa hak pakai ini tidak memilik hukum yang mengikat, dan hak pakai atas atah didesa sepanjang tidak sah.

C. Tinjuan Undang-undang Pokok Agraria Terhadap Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Di Desa Sepanjang Kec. Sapeken. Kab. Sumenep

Berdasarkan penjelasan umum angka 2 undang-undang nomer 5 tahun 1960 tetang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa

makna kata dikuasa tidak sama dengan dimiliki. Artinya, memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi tertinggi kekuasaan. Untuk mengatur dan menyelenggarakan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa. Serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa.⁶⁶

Penyatan dalam Pasal 519 dan Pasal 520 BW, menyebutkan bahwa setiap bidang tanah selalu ada yang memiliki. Kalau tidak dimiliki oleh perorangan atau badan hukum maka Negaralah pemiliknya. Maka atas dasar Pasal inilah dikenal adanya dua bentuk tanah Negara yakni:⁶⁷

Pertama, tanah Negara bebas "*vrij landsdmein*" yaitu tanah Negara yang benar-benar bebas artinya tanah yang belum pernah atau tidak dibebani oleh suatu hak atas tanah. Termasuk lingkupnya hak rakyat atas tanah yang pada saat itu tanah-tanah yang mendasarkan pada hukum adat setempat. Sepanjang tidak didaftarkan haknya dengan cara menundukkan diri secara suka rela kepada hukum barat maka tanah yang dikuasa rakyat ialah bagian dari atau berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai bagian tanah Negara yang di manfaatkan oleh rakyat.

⁶⁶ Siti raga fatma, "permohonan tanah hak ulayat di minangkabau menjadi tanah hak milik," *Lentera Hukum*, Vol. 5(2018): 416 <http://doi.org/10.19184/ejrh.v5i3.8291>

⁶⁷ Dayat limbong, "Tanah negara, tanah terlantar dan penertibanya," *Jurnal Marcatoria*, No. 1(2017) 2-4

Dalam dalam perkembangannya ternyata pemerintah Hindia Belanda juga berpendapat bahwa sebutan tanah negara bebas itu cakupannya dibedakan menjadi dua:

1. Tanah tanah yang menjadi tanah negara bebas karena dibebaskan dari hak hak milik rakyat oleh suatu instansi atau departemen, dianggap tanah negara di bawah pengesahan departemen yang membebaskan;
2. Tanah Negara bebas yang tidak ada penguasaannya secara nyata diserahkan kepada suatu departemen, bahwa tanah tersebut dimasukkan dalam penguasaan Departemen dalam negeri (binnen Van bestuur)

Kedua, "Tanah negara yang tidak bebas "onvrij landsdomain" tanah negara yang di atasnya ada hak-hak rakyat atas tanah atau tanah yang dikuasai atau diduduki oleh rakyat berdasarkan pada hukum adat mereka (hak ulayat masyarakat hukum adat). Setelah kemerdekaan sebelum terbitnya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, pengertian tanah negara disebut dalam Peraturan pemerintahan nomor 8 tahun 1953 dalam peraturan pemerintahan tersebut tanah negara dimaknai sebagai "tanah yang dikuasai penuh oleh negara". Setelah terbitnya undang-undang pokok agraria tahun 1960, pengertian tanah negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya negara dikonstruksikan negara bukan pemilik tanah, tetapi negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang oleh rakyat:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Substansi tanah Negara paska terbitnya undang-undang pokok Agraria, dalam berbagai peraturan perundang-undangan disebutkan bahwa pengertian negara adalah tanah yang tidak dilengkapi dengan suatu hak atas tanah. Atas ketentuan inilah konsep dan peraturan perundang-undangan tentang pengertian tanah negara dapat diambil kesimpulan dalam tataran yuridis yakni ada dua katagori tanah negara berdasarkan dari asal-usulnya:

1. Tanah negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang mendekati atau disebut sebagai tanah negara bebas;
2. Tanah negara yang berasal dari tanah tanah yang sebelumnya ada haknya, karena suatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu yang menjadikan tanah negara. Tanah bekas hak berat, tanah atas hak tanah yang telah berakhir masa waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepas secara sukarela oleh pemiliknya karena tidak sesuai dengan tata ruang.

Berdasarkan pasal 3 peraturan pemerintahan nomor 8 tahun 1953 bahwa penguasaan tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri. Sehubung dengan itu Menteri Dalam Negeri:

1. Menyerahkan penguasaan lagi pada satu Kementerian, jawatan atau daerah swatantra;
2. Mengawasi supaya tanah negara dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

Setelah dalam pasal 5 Peraturan pemerintahan nomor 8 tahun 1953 bahwa Kementerian, jawatan atau daerah swatantra berkewajiban akan menyerahkan kembali penguasaan atas tanah negara kepada Menteri Dalam Negeri di dalam hal tanah atau sebagian dari tanah itu tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan suatu penyelenggaraan kepentingan tertentu dari Kementerian atau jabatan.

Bentuk Negara dalam upaya mengatur dan menyelenggarakan hak-hak atas tanah, yaitu dengan terbitnya UUPA yang menjadi payung hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah. Serta diterbitkannya peraturan-peraturan pemerintanah, dan peraturan-peraturan menteri agraria.

Dalam Pasal 9 UUPA ayat (2) menjelaskan bahwa setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarga.⁶⁸

Setelah diberikanya hak atas tanah kepada warga negara yakni salah satu berupa hak pakai yaitu hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka konsekuensi yuridis bagi pemegang hak

⁶⁸ Pasal 9 angka 2 Undang-undang nomer 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrari.

atas tanah itu harus tetap dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. Tetapi jauh sebelum itu, ada sebuah proses-proses untuk memperoleh hak pakai ini. Dalam hal ini di ataur secara lengkap Pasal 49 sampai dengan Pasal 66 Peraturan Menteri Agraria Nomer 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Pada paragraf 4 tentang terjadinya hak pakai disebutkan dalam Pasal 53 Peraturan pemerintahan nomer 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Yaitu, hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri. Artinya hak pakai yang sah adalah hak pakai yang izinya diterbitkan oleh menteri. Jika selain dari itu maka hak pakai bisa dikatakan tidak sah atau tidak terjadi. Maka sebab itu status tanah negara yang di bebani hak pakai didesa sepanjang tidak sah secara hukum maka status tanah akan kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara dibawah pengawasan menteri agraria.

D. Tinjauan hukum Islam terhadap hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa Sepanjang Kec. Sapeken Kab. Sumenep

Islam telah mengatur setiap kegiatan atau aktivitas manusia baik yang berkenaan dengan interaksi dengan Tuhan, maupun interaksi sosial (interaksi sesama manusia dan lingkungan). Interaksi dengan Tuhan diatur dalam fiqh al-ibadah dan interaksi sosial sesama manusia dalam hal perniagaan (ekonomi) diatur dalam fiqh al-muamalah. Dalam fiqh al-muamalah, setiap transaksi dibedakan berdasarkan akadnya.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memberikan pengertian bahwa akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁶⁹ Muzara'ah ialah Transaksi kerjasama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian dan bibit kepada sipenggarap untuk menanam dan memelihara dengan imbalan pembagian tertentu (persentase) dari hasil panen. Sesuai dengan definisi muzara'ah yang di fatwakan oleh DSN MUI tentang Pembiayaan sindikasi (Al-Tamwil Al-Mashrifi Al-Mujamma') bahwa muzara'ah adalah:⁷⁰

“akad kerjasama usaha pertanian antara pemilik lahan dan pengelola (penggarap), di mana benih tanaman berasal dari pemilik lahan, hasil pertanian dibagi antara pemilik dan penggarap sesuai nisbah yang disepakati”

Akad perjanjian yang dilakukan oleh desa sebagai pemilik tanah dengan masyarakat sebagai pengelola dilandaskan pada perjanjian tertulis, yakni perjanjian yang memuat ketentuan :

1. Identitas para pihak
2. Penjelasan terkait apa tanaman yang hendak di tanam
3. Penjelasan terkait batasan tanah
4. Ditentukannya bagi hasil dalam perpanen
5. Penyelesaian perselisihan.
6. Persetujuan para pihak (Ijab Qabul)

⁶⁹ Pasal 20 Angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

⁷⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 91/DSN-MUI/IV/2014

Ketentuan yang ada dalam surat perjanjian tersebut diatas dapat di golongkan dalam beberapa istilah yang masyhur dalam *Fiqih muamalah*. Keterangan terkait identitas para pihak dapat dikatakan '*aqidain*, yang dimaknakan para pelaku kontrak perjanjian.⁷¹

Syarat yang berlaku untuk tanaman adalah harus jelas dan pemilik lahan harus menjelaskan apa yang harus ditanam. Syarat yang berlaku untuk tanaman disyaratkan hal-hal yang harus dipenuhi dalam muzara'ah yaitu sebagai berikut:

1. Hasil tanaman harus dijelaskan dalam perjanjian, karena hal itu sama dengan upah, maka apabila tidak jelas akan menyebabkan rusaknya akad.
2. Hasil tanaman harus dimiliki bersama oleh para pihak yang melakukan akad.⁷²
3. Pembagian hasil panen itu ditentukan setengah, sepertiga, seperempat sesuai kesepakatan dari awal akad, sehingga tidak timbul perselisihan di kemudian hari.⁷³
4. Syarat yang menyangkut jangka waktu juga harus dijelaskan dalam akad sejak mula, karena akad muzara'ah mengandung makna akad ijarah (sewa-menyewa atau upah- mengupah) dengan imbalan sebagai hasil panen. Oleh sebab itu, jangka waktu ni biasanya disesuaikan dengan adat setempat. Dan untuk objek akad, jumhur ulama yang membolehkan almuzara'ah,

⁷¹ Mudaimulah Azza, *Metodologi Fiqih Muamalah Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial Ekonomi*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 279.

⁷² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 397.

⁷³ Abdurrahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), 117.

mensyaratkan juga harus jelas, baik berupa jasa petani, maupun pemanfaatan tanah, sehingga benihnya dari petani.⁷⁴

Sah tidaknya suatu akad muamalah dalam Islam dapat dilihat dari terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun akad tersebut. Hal ini dikarenakan rukun merupakan unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu terwujud, adanya unsur-unsur tersebut maka terbentuklah sesuatu tersebut.

Ditinjau dari surat perjanjian dan hasil wawancara yang menerangkan bahwa rukun dan syarat akad muzara'ah atau Memungut hasil telah terpenuhi, sehingga dapat dikatakan bahwa akad perjanjian yang dilakukan oleh kepala desa selaku pimpinan tertinggi dari desa dengan masyarakat tidak bertentangan dengan konsep muzara'ah dalam Islam sehingga akad tersebut sah.

Pada hakikatnya perjanjian yang dilakukan agar kedua belah pihak mendapatkan keuntungan atau manfaat. Desa selaku instansi lingkup kecil sebagai sambung tangan dari sebuah Negara bisa mewujudkan cita-cita UUD yaitu memberikan kesejahteraan bagi masyarakat. Karna secara tidak langsung masyarakat kan mendapat pekerjaan yang tetap untuk memenuhi kebutuhan primer, sekunder, bahkan tersier.

⁷⁴ Andini Arwini, dalam Skripsi "Sistem Bagi Hasil (muzara'ah) Pada Masyarakat Petani Penggarap dan Pemilik Lahan di Desa Tanjonga Kec.Turatea Kab.Jenepono Menurut Tinjauan Hukum Islam" Undergraduate Thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2014, 20.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian pembahasan data yang dipaparkan diatas dapat di ambil kesimpulan bahwa:

1. Praktek legalitas hak pakai tanah Negara didesa sepanjang tidak sah seacara hukum. karena dalam prakteknya terjadi ketidak larasan antar teori yang ada dalam perundang-undangan dan fakta dilapangan. Dalam praktek lapangan, pemberian hak pakai itu diberikan oleh kepala desa kepada masyarakat. Bukan diterbitkan oleh mentri agraria dan hal ini sangat berbeda denga apa dijelaskan dalam Pasal 53 Peraturan pemerintahan Nomer 18 Tahun 2021.
2. Setelah dikatagorikan kepada hak pakai yang tidak sah maka tanah Negara yang menjadi objek hak pakai di desa sepanjang akan kembali pada kepenguasaan semula. dalam hal ini kembali menjadi tanah penguasaan oleh Negara. Serta tanah dibawah pengawasan kementrian agrari. ini Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan pemerintah Nomer 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.
3. Tinjauan hukum Islam terhadap hak pakai yang tidak terdaftar atas tanah Negara di Desa Sepanjang Kec. Sapeken Kab. Sumenep Telah terpenuhinya syarat dan rukun akad muzara'ah tersebut. Maka perjanjian yang dilakukan telah sesuai dengan prinsip muzara'ah atau sah.

B. Saran

Untuk mencapai terciptanya tertib administrasi dalam pertanahan maka seharusnya kita berupaya baik dari tingkat perangkat desa dan masyarakat untuk melaksanakan seperti yang di amanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Kepada para pelajar dan akademisi bisa mengkaji menlanjatkan terkait bagaimana peraturan tentang Hak pakai daerah-daerah yang sangat terpencil.

DAFTAR PUSTAKA

- Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Ali Imron Sinaga, *Fikih Bagian Pertama, Taharah, Ibadah, Muamalah*, Sumatra: Cita Pustaka Media Perintis, 2016.
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 2, 2014.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Beni Osleni, *Asas Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Massal Atas Tanah Negara Melalui Persertifikatan Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kelurahan Belawan Sicanang*, Universitas Medan Area Medan, 2018. Karya ilmiah skripsi.
- Dahrum, *Penerapan Sistem Muzara'ah Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat di Kelurahan Palampang Kecamatan Rilau Ale Kabupaten Bulukumba*, universitas Islam Negeri Alauddin Makasar, 2016. Karya Ilmiah Skripsi.
- Dayat limbong, *Tanah negara, tanah terlantar dan penertibanya*, *Jurnal Marcatoria*, No. 1, 2017.
- Dea Natasya, *Perolehan Hak atas Tanah oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak atas Tanah Negara*, Lampung: Universitas Lampung, 2016. Karya ilmiah skripsi.
- Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, CV Dipenogoro, Bandung, 2010.
- Desa sepanjang, angkatan 2019.
- Diyan Isnaeni dan Suratman, *Reforma Agraria Lan Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*, Malang: Intrans Publishing, 2018.

- Endang Murniasih, *Pemberian Hak Pakai Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelola Kotamadya Surabaya*, Surabaya: Universitas Airlangga, 1987. Karya ilmiah skripsi.
- Fifik wiryanti, *Hukum Agraria Kosep Dan Sejarah Hukum Agraria Era Colonial Hingga Kemerdekaan*, Malang: Setara Press, 2018.
- H.M Tholchah Hasan, *Pertanahan dan perspektif Agama Islam dan Budaya muslim Menuju Pembangunan Indonesia yang berkeadilan dan berkelanjutan*, Bandung: Mandar Maju, 2002.
- Hamam Nasiruddin, *Hak Pakai Atas Tanah Negara Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam*, Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2011. Karya ilmiah skripsi.
- Harris Yonata Parmahan Sibuea, arti penting pendaftaran untuk pertama kali, *Negara Hukum*, no. 2. 2011.
- Hasim Purba, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Asas Musyawarah Mufakat*, Medan: Cahaya Ilmu, 2006.
- Hendi suhendi, *fiqih Muamala*, Jakarta: Pt raja grafindo persada, 2005.
- Husen Khalid Bahreisj, *Himpunan Hadist Shahih Muslim*, Surabaya: Al-Iklas, 1987.
- Jaribah bin Ahmad Al-Harisi, *Al-fiqh Al-Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab. terj. Asmuni Sholihin Zamaksyari, Fikih Ekonomi Umar bin Khattab*, Jakarta: Khalifa, 2006.
- Kadek Julia Mahadewi, *Tinjaun Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia*, Gema Keadilan, Vol. 6 Bali:Agustus, 2019.
- Lusiana, *Kajian Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Keadilan*, Undergraduate thesis, universitas antam jaya Yogyakarta, 2013.
- M. Khairul Yusuf, dalam skripsi, Analisis Bagi Hasil Dalam Dalam Penggarapan Sawah Dengan Sistem Nuzaraah di Desa Golan Tepus, Undergraduate Thesis, Sekolah Tinggi Agama Islam Negri Kudus, 2016.
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishab, Volume 12*, Jakarta:, Lentera hati,2010.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Islam*, Jakarta: kencana, 2012.

- Masdar F. Mas'udi (ed), *Teologi Tanah*, Jakarta: PM3, 1994.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Paradigma Baru Untuk Reforma Agrarian*, Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011.
- Muhammad Bakri, *Hak Pungusaan Tanah oleh Negara paradig baru untuk revorma agrarian*, Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Pasal 1 angka 9 Peraturan pemerintahan nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang Nomer 6 Tahun 2018 Tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap
- Pasal 9 angka 2 Undang-undang nomer 5 tahun 1960 tetang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrari.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, Dan Pendaftaran Tanah.
- Rachemad Syafe'I, *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: CV. Pustaka setia, 2001.
- Rakhamat Wiwin Hisbullah, Faridah Pattingngi, Zulkifli Aspan, Asas Publisitas Pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Efektifitas Pelayanan Publik, *Madani Legal Review*, no. 1, 2018.
- Sabiq, *Fiqh As-sunnah*, Mesir: Dar Al-Fikr, 1983.
- Sahlan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2018.
- Siti raga fatma, permohonan tanah hak ulayat di minangkabau menjadi tanah hak milik, *Lentera Hukum*, Vol. 5, 2018.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986.
- Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sovia Hasanah, Pendaftaran Tanah Secara Masal, *Hukum online.com*, Mei 8, 2017, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5902cfc843d40/pendaftar-tanah-secara-massal> (alamat Url).

Syendy A. karompis, Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintahan Nomer 24 Tahun 1997, *Lex Privatum*, No. 1, 2018.

Undang-undang Nomer 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Van Apeldoorn, L.j, *Inleiding tot de Studie van het Nederlandse Recht*, terjemahan Oetarid Sadino, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Pramita, 1985.

LAMPIRAN I

Fota Wawancara



