

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada dasarnya, tanah merupakan salah satu aset yang sangat penting bagi keberlangsungan ekonomi suatu negara. Di Indonesia, tanah negara memiliki peran yang sangat vital dalam pembangunan dan perekonomian nasional. Namun, masih banyak terdapat masalah dalam pemanfaatan tanah negara yang belum sepenuhnya teratasi.<sup>1</sup>

Hubungan manusia dengan tanah sangat erat dan merupakan faktor krusial dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagian besar penduduk Indonesia bergantung pada tanah untuk penghidupan mereka. Dalam perspektif Al-‘Arab, Ibn Mandzur menyatakan bahwa Allah Ta’ala adalah pemilik mutlak segala yang ada di bumi ini dan Dia adalah yang Maha Kuasa pada hari kiamat. Dia adalah pencipta, pemelihara, dan pemilik seluruh alam semesta.<sup>2</sup>

Allah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial yang selalu berinteraksi dalam kehidupan bermasyarakat. Manusia memerlukan bantuan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan mencari karunia Allah yang tersedia di bumi sebagai sumber ekonomi. Dalam Islam, interaksi manusia diatur melalui fiqh muamalah, yaitu ilmu yang membahas aturan-aturan dalam transaksi ekonomi dan sosial. Fiqh muamalah lebih fleksibel dibandingkan fiqh ibadah. Aturan hukum dalam muamalah diberikan oleh Islam melalui al-Qur’an dan sunnah Rasulullah untuk dijadikan pedoman.<sup>3</sup>

Allah SWT menciptakan langit, bumi, dan segala sesuatu di antaranya dengan tujuan untuk kesejahteraan manusia. Semua ini dibuat agar manusia dapat memanfaatkannya sebaik mungkin sebagai khalifah di bumi. Sesuai dengan firman Allah SWT, yaitu terdapat dalam Q.S. Al-Baqarah/2: 29 :

---

<sup>1</sup> Hayatul Isma, "Pengakuan dan perlindungan hukum hak masyarakat adat atas tanah ulayat dalam upaya pembaharuan hukum nasional." *Jurnal Ilmu Hukum* 3.1 (2012), h. 3

<sup>2</sup> Nur Fadlilatul Choiriyah, dkk, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ihya’Al-Mawat atas Hak dan Pemanfaatan Government Ground," *Al-Faruq: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Islam* 1.2 (2023), h. 15

<sup>3</sup> Abdul Munib, "*Hukum Islam dan Muamalah* (Asas-asas hukum Islam dalam bidang muamalah)," *Al-Ulum Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ke Islaman* 5.1 (2018), h. 2 3

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ ۗ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

"Dialah (Allah) yang menciptakan segala apa yang ada di bumi untukmu, kemudian Dia menuju ke langit, lalu Dia menyempurnakannya menjadi tujuh langit. Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu."(QS. Al-Baqarah 2: Ayat 29).<sup>4</sup>

Berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia pun dijelaskan Hak atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Kebutuhan akan tanah tidak hanya berlaku pada saat ini, tetapi telah ada sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT dan ditempatkan di bumi. Oleh karena itu, tanah sangat penting sebagai sarana dan kebutuhan hidup manusia. Sekarang, tanah tidak hanya dipandang sebagai masalah agraria saja, tetapi telah berkembang dalam hal manfaat dan kegunaannya. Manusia sangat bergantung pada tanah, dan salah satu dari banyaknya manfaatnya adalah sebagai tempat tinggal dan sumber penghasilan bagi manusia itu sendiri<sup>6</sup>. Oleh karena itu, karena tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, tidak mengherankan jika setiap orang ingin memanfaatkannya. Namun, selain membawa dampak positif, tanah juga dapat menyebabkan konflik yang timbul terkait kepemilikanmilikan maupun bagaimana memanfaatkan tanah tersebut.

Tanah negara adalah wilayah tanah yang telah memunculkan banyak permasalahan sejak masa penjajahan. Mulai dari perbedaan pendapat dalam menentukan tanah mana yang termasuk dalam kategori tanah negara, hingga masalah kewenangan yang bertanggung jawab atas pengelolaannya, masih menjadi permasalahan yang belum terselesaikan sampai sekarang. Undang-undang utama mengenai tanah, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan undang-undang terkait lainnya, tidak secara jelas menyebutkan atau mengatur tanah negara beserta peraturan pelaksanaannya.

---

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Cordoba, 2019), h. 5

<sup>5</sup> Undang-undang Tahun 1945 Nomor 33 ayat 3

<sup>6</sup> Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.1

Berdasarkan apa yang ada dalam UUPA, istilah yang digunakan untuk merujuk pada tanah negara adalah "tanah yang dikuasai langsung oleh negara". Penggunaan istilah "tanah negara" lebih sering muncul dalam praktik administrasi pertanahan, di mana pengelolaannya dilakukan oleh pihak berwenang dalam bidang pertanahan. A.P. Parlindungan menjelaskan bahwa sebenarnya istilah "tanah negara" tidak dikenal dalam sistem UUPA, yang ada hanyalah "tanah yang dikuasai oleh negara".

Sesuai dengan apa yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa "tanah yang dikuasai oleh negara" merupakan penjabaran dari hak negara untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Meskipun begitu, masih banyak produk hukum yang salah menggunakan istilah "tanah negara" sebagai penggunaannya. Istilah "tanah negara" menunjukkan bahwa tanah tersebut di i oleh negara, padahal kenyataannya tidaklah begitu. Istilah ini berasal dari terjemahan dari *staatsdomein* (pernyataan pada masa penjajahan Belanda menyatakan bahwa hak agraria berupa suatu kewenangan untuk mengolah tanah negara hanya sebagai seorang penggarap) yang sebenarnya sudah tidak tepat lagi digunakan. Sebaiknya, istilah yang lebih tepat digunakan adalah "tanah yang dikuasai oleh negara" seperti yang telah diatur dalam UUPA.<sup>7</sup>

Sebagai sebuah negara yang berlandaskan pada prinsip hukum, segala tindakan yang dilakukan oleh pemerintah harus memiliki dasar kewenangan atau legitimasi yang kuat. Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang menjadi milik negara dan dimanfaatkan sebaik mungkin untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Prinsip ini secara jelas tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria.

Berdasarkan ketentuan tersebut, negara memiliki wewenang penuh dalam mengatur penggunaan hak-hak atas tanah di wilayah Indonesia. Negara mengambil peran penting dalam perencanaan, pengendalian, dan pengawasan terhadap penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah. Hal ini diperlukan karena tidak semua

---

<sup>7</sup> Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 3

masalah pertanahan dapat diselesaikan oleh masyarakat secara mandiri. Oleh karena itu, kekuasaan negara atas tanah merupakan pelengkap dari hak-hak kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

Pemahaman atas hak penguasaan negara terhadap tanah memberikan kewenangan bagi negara untuk mengatur hubungan hukum dalam pemanfaatan hak atas tanah oleh masyarakat. Penting untuk diingat bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat. Karena tanah memiliki keterbatasan sebagai sumber daya ekonomi, diperlukan adanya regulasi dari pemerintah agar kepemilikan dan pemanfaatan tanah dapat berkontribusi maksimal dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>8</sup>

Desa Jalancagak adalah sebuah desa yang berada di kecamatan Jalancagak kabupaten Subang, tepatnya wilayah Subang Selatan. Disana terdapat beberapa tanah yang berada di kawasan kebun teh pinggir jalan tepatnya berada di desa Jalancagak yang digunakan oleh para pedagang untuk membangun jongko-jongko untuk menjual beberapa diantaranya makanan khas Subang, yang mana para pedagang tersebut memanfaatkan tanah negara untuk membangun atau mendirikan jongko-jongko tersebut sebagai lahan usaha pribadi mereka. Pengelolaan tanah milik negara untuk kepentingan usaha pribadi seperti yang dilakukan masyarakat yang menggunakan jongko-jongko sebagai tempat mereka berusaha yang berada di Desa Jalancagak umumnya melibatkan perizinan atau hak guna usaha, dengan adanya hak guna usaha tersebut masyarakat memiliki hak untuk memanfaatkan tanah milik negara tersebut

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria Hak Guna Usaha adalah izin yang diberikan oleh pemerintah kepada perusahaan di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan untuk menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Detail mengenai Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 28(1), (2), (3). Pihak yang berhak memegang HGU dijelaskan dalam Pasal 30 dan 31 UUPA. Dalam Pasal 30 UUPA secara luas memperluas kriteria subjek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah.

---

<sup>8</sup> A. B. D. Kunu , *Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, (2012), h. 6(1) 3

Selain perorangan warga negara yang bersifat individu, badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum negara Republik Indonesia juga dapat menjadi pemegang HGU dengan dua syarat utama, yaitu didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>9</sup>

Berdasarkan wawancara yang sudah dilakukan sebelumnya terhadap salah satu pemilik jongko, masyarakat harus sudah memiliki hak guna usaha atau izin untuk pemanfaatan tanah untuk mendirikan jongko tersebut. Dalam kasus ini masyarakat meminta hak pemanfaatan tanah negara tersebut yaitu kepada pihak PTPN (PT Perkebunan Nusantara) sebagai yang mempunyai kuasa atas tanah yang mereka pakai untuk membuat jongko tersebut. Hubungan masyarakat dengan pihak PTPN terkait pemberian hak guna usaha adalah sebuah aspek yang penting dalam konteks pengembangan wilayah, pemanfaatan sumber daya, dan pertumbuhan ekonomi.

Islam mengajarkan prinsip-prinsip etika dan pedoman untuk bermuamalah yang adil, baik, dan menghormati hak-hak individu. Ada banyak ajaran Islam yang berkaitan dengan bermuamalah, dan beberapa di antaranya melibatkan aspek ekonomi, sosial, dan hukum. Muamalah sendiri menurut bahasa berasal dari akar kata *فاعل - يفاعل - مفاعلة*, yang memiliki bentuk wazan *عامل - يعامل - معاملة*. Artinya, muamalah melibatkan saling bertindak, berbuat, dan mengamalkan. Istilah ini merujuk pada semua hukum syariat yang terkait dengan urusan dunia, dengan mempertimbangkan aktivitas hidup individu dalam berinteraksi dengan sesama manusia. Fiqih Muamalah adalah pemahaman tentang kegiatan atau transaksi yang didasarkan pada hukum-hukum syariat. Ini mencakup perilaku manusia dalam kehidupan sehari-hari, yang diambil dari pedoman-pedoman Islam secara rinci.

Sedangkan kontemporer dalam bahasa merujuk pada waktu yang sama, pada masa kini, atau dewasa ini. Oleh karena itu, Fiqih Muamalah Kontemporer dapat diartikan sebagai aturan-aturan Allah SWT yang harus ditaati dalam mengatur hubungan antar manusia dengan manusia lainnya terkait dengan harta benda, khususnya dalam transaksi-transaksi modern yang sesuai dengan

---

<sup>9</sup> A patra M. Zen, dan Daniel Hutagalung. *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI, 2009), h. 163

perkembangan zaman saat ini. Dalam kerangka prinsip-prinsip hukum muamalah dalam Islam, terdapat asa-asa pokok, yakni asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran, serta asas tertulis. Selain itu, terdapat asas utama yang menjadi dasar setiap tindakan manusia, termasuk dalam muamalah, yaitu asas ilahiah atau tauhid.<sup>10</sup> Dalam pemanfaatan tanah berdasarkan muamalah atau hukum Islam, terdapat berbagai akad yang mengatur interaksi antara masyarakat dengan pihak PTPN. Beberapa akad tersebut bisa melibatkan konsep *Mudharabah*, *Musyarakah*, jual beli dan sewa (*ijarah*).

Sebagian kecil masyarakat setempat memanfaatkan tanah negara tersebut untuk mencari nafkah dengan mendirikan jongko-jongko, karena disana terdapat lahan tanah negara yang menurutnya bisa dimanfaatkan, lahan tersebut digunakan oleh masyarakat karena letaknya yang strategis berada di pinggir jalan yang berada di Desa Jalancagak dan sepanjang wilayah tersebut banyak dijumpai jongko-jongko yang didirikan oleh masyarakat untuk mencari nafkah. Jongko-jongko yang terletak di pinggir jalan tersebut sudah lama didirikan oleh masyarakat setempat untuk mendapatkan penghasilan, padahal jongko-jongko tersebut berdiri di atas tanah negara bukan di atas tanah milik pribadinya.

Disebutkan dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Kuasanya, berdasarkan undang-undang tersebut, diatur mengenai dilarangnya penggunaan tanah negara tanpa memiliki izin yang sah dari yang berhak atau kuasanya. Bahkan apabila ada melanggar aturan tersebut dapat di kategorikan sebagai suatu tindak pidana. Sejalan dengan pasal 3 Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960, maka pemerintahan daerah setempat memiliki kewenangan untuk mengambil langkah-langkah guna menyelesaikan permasalahan penggunaan lahan negara tanpa izin yang sah dari pemilik atau yang memiliki wewenang sesuai dengan kebijakan yang berlaku.<sup>11</sup>

Mengacu pada pasal 2 tersebut, apabila masyarakat yang ingin membangun sebuah jongko di desa Jalancagak tersebut harus terlebih dahulu meminta izin

---

<sup>10</sup> Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Lamongan: Academia Publication, 2021), hal. 15

<sup>11</sup> A. W. Bedner, *Peradilan tata usaha negara di Indonesia*, (Jakarta: HuMa, 2010), hal. 315

mendirikan usaha di tanah tersebut kepada pihak yang mempunyai kuasa atas tanah negara tersebut, dalam kasus ini yang mempunyai hak atas tanah negara tersebut yaitu PTPN (PT Perkebunan Nusantara VIII) sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Namun, permasalahan yang terjadi di Desa Jalancagak, sebagian pedagang tidak memiliki izin ketika mereka membangun jongko tersebut.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas perlu dikaji dan dianalisis sejauh mana tanah negara tersebut bisa dimanfaatkan dan bagaimana izin untuk mendirikan usaha di atas tanah negara yang berada di pinggir jalan di Desa Jalancagak, kemudian apakah perilaku masyarakat dengan membangun jongko-jongko tersebut bertentangan dengan prinsip hukum ekonomi syariah atau tidak. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut dengan skripsi yang berjudul **“PRAKTIK PEMANFAATAN TANAH NEGARA UNTUK USAHA PRIBADI DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, terdapat pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh masyarakat yang dijadikan sebagai lahan usaha pribadi mereka. Namun, tanah yang digunakan tersebut adalah tanah negara atau pemerintah, dimana masyarakat membangun jongko-jongko yang digunakan mereka sebagai tempat usaha berdiri di lahan yang bukan milik pribadinya. Meskipun beberapa masyarakat sudah memiliki izin, tetapi masih ada yang tidak memiliki izin. Penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut. Berdasarkan masalah tersebut, maka penulis merumuskan pembahasan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana izin mendirikan usaha di atas tanah negara di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang?
2. Bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah dalam mendirikan usaha di atas tanah negara?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam pembahasan suatu masalah maka tidak terlepas dari tujuan yang ingin dicapai. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme mendirikan usaha di atas tanah milik negara di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang.
2. Untuk mengetahui bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah dalam mendirikan usaha di atas tanah negara

### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi :

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Menambah khazanah keilmuan hukum ekonomi syariah dalam bidang yang berhubungan dengan mu'amalah.
  - b. Dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian lanjutan dengan topik yang sama, namun dengan metode dan analisis teknis yang berbeda, sehingga dapat dilakukan verifikasi untuk kemajuan pengetahuan.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Memberikan pengetahuan dan manfaat kepada para pendiri jongko mengenai penggunaan tanah negara, dengan mempertimbangkan perspektif hukum ekonomi syariah, dengan tujuan agar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
  - b. Penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi masyarakat jika suatu saat mereka ingin menggunakan tanah yang bukan merupakan hak pribadi mereka, tetapi milik negara, dalam aktivitas mu'amalah.

### **E. Studi Terdahulu**

Penelitian yang terkait dengan pemanfaatan tanah milik negara sudah pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang membahas mengenai pemanfaatan tanah negara sebagai berikut :

Pertama, penelitian yang dibuat oleh Hamka (2016) dengan skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Negara Untuk

Usaha Pribadi (Studi Kasus Pendirian Kios-kios Di Pinggir Jalan Desa Mata Wolasi Kec. Wolasi Kab. Konsel). Dengan pokok permasalahan dimana kios-kios di pinggir jalan yang berada di Desa Mata Wolasi ada yang mendapatkan izin dan juga ada yang tidak mendapatkan izin. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa para pendiri kios di pinggir jalan menggunakan bentuk pemanfaatan berupa pinjam pakai. Menurut perspektif hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah milik negara di pinggir jalan Desa Mata Wolasi, ada beberapa hal yang diperbolehkan dan ada yang tidak diperbolehkan. Jika pemilik kios hanya menjual minuman dan makanan untuk membantu orang yang sedang bepergian dan membutuhkan tempat istirahat, hal tersebut tidak dilarang. Namun, jika pemilik kios menjual minuman keras dan mendirikan kios yang menjadi tempat pelanggaran moral, maka hal tersebut tidak diizinkan atau tidak diperbolehkan.

Kedua, penelitian yang dibuat oleh Imam dan Taulabi Huda, M. M (2020) dengan judulnya yaitu “Pemanfaatan Tanah Milik Negara Sebagai Masjid Dalam Perspektif Fiqh Wakaf. Studi Kasus Masjid Al Hikmah Dusun Gatok Desa Sepawon Kecamatan Plosoklaten Kediri”. Permasalahan dalam penelitian tersebut yaitu di Dusun Gatok ialah tanah yang berada di pemukiman warga Dusun Gatok itu merupakan tanah milik negara eks HGU PTPN XII dan Masjid Al Hikmah dibangun di atas tanah tersebut. Berdasarkan penelitian dari skripsi tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah di Dusun Gatok, Desa Sepawon, awalnya merupakan tanah negara yang sebelumnya di dimiliki oleh PTPN XII dan sedang dalam proses pengajuan untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan. Meskipun di atas tanah tersebut telah dibangun sebuah masjid, hal itu tidak menjadikan tanah tersebut secara otomatis menjadi tanah wakaf karena tidak ada wakif yang memiliki tanah tersebut, yang merupakan salah satu syarat penting dalam wakaf. Ini sejalan dengan status hukum tanah Masjid al Hikmah di Dusun Gatok, yang juga dibangun di atas tanah negara dan saat ini masih dalam sengketa antara masyarakat dan perkebunan. Namun, pemerintah masih dapat memberikan sertifikat wakaf atas tanah tersebut melalui proses hak atas tanah dengan melibatkan nadzir dan pengajuan permohonan, meskipun tidak ada akta ikrar wakaf yang ada.

Ketiga, penelitian yang dibuat oleh Nurpika Ayu (2019) yang memiliki judul

“Pemanfaatan Tanah Negara Untuk Perkebunan Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi di Desa Sekalak Kecamatan Seluma Utara Kabupaten Seluma)”. Masalahnya yaitu pemanfaatan tanah milik negara dalam arti menempati tanah kosong yang tepat bersebelahan dengan hutan lindung yang ada di Desa Sekalak Kecamatan Seluma Utara Kabupaten Seluma yang mereka jadikan Perkebunan dan juga dijadikan sebagai tempat tinggal. Hasil yang didapat dari penelitian ini menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah milik negara oleh masyarakat desa Sekalak di Kecamatan Seluma Utara, Kabupaten Seluma memiliki dampak signifikan terhadap lingkungan, hewan, dan perekonomian mereka. Selain itu, pemanfaatan tersebut juga belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam karena belum ada izin yang diberikan oleh pemerintah Republik Indonesia.

Keempat, penelitian yang dibuat oleh Umi Irfatin Nuha (2017) . Skripsi tersebut berjudul “Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Desa Tegalwangi Kecamatan Umbulsari Kabupaten Jember Dalam Perspektif Fiqih Muamalah.”. Permasalahannya yaitu dalam pemanfaatan tanah tersebut tidak ada perjanjian ataupun izin dari negara atau pemerintah yang berwenang, serta belum diketahui bagaimana status tanah yang dimanfaatkan oleh warga tersebut, apakah status tanah tersebut merupakan hak milik, hak guna usaha, hak pengelolaan ataukah hak pakai. Menurut penelitian yang dilakukan dalam skripsi tersebut, yaitu dalam Fiqih Muamalah atau Hukum Islam telah dijelaskan bahwa seseorang bisa memanfaatkan atau menggunakan tanah milik negara harus sesuai dengan ketentuan penguasa dan kebijakan negara. Selain itu dalam pemanfaatan tanah milik negara di Desa Tegalwangi tidak terdapat sebab-sebab kepemilikan dan dalam pemanfaatan tanah negara tersebut merupakan atas kemauan sendiri, bukan pemberian negara atau konsep Iqta’.

Kelima, penelitian yang dibuat oleh Husnul Mirzal (2017) berjudul “Penggunaan Tanah Milik Negara untuk kepentingan Pedagang Kaki Lima dalam Perspektif Milk al-Daulah dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 tentang Pengaturan dan pembinaan Pedagang Kaki Lima (Suatu Penelitian di Kecamatan Syiah Kuala)”. Permasalahan dalam penelitian ini adalah penggunaan fasilitas umum untuk kepentingan Pedagang Kaki Lima dalam wilayah Kecamatan

Syiah Kuala merupakan tindakan yang melawan hukum dan mengganggu ketertiban umum serta menghambat aktivitas masyarakat karena adanya monopoli dalam penggunaannya. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa dalam Kecamatan Syiah Kuala, ada beberapa cara penggunaan fasilitas umum yang umum dilakukan, seperti membangun bangunan permanen, semi permanen, tenda yang dapat dipasang dan dilepas, serta menggunakan kendaraan roda dua dan roda empat untuk menjual berbagai barang dan jasa. Namun, penggunaan fasilitas umum ini untuk kepemilikan pribadi bertentangan dengan Konsep Milk al-Daulah dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 tahun 2007. Tindakan ini mengakibatkan hilangnya hak masyarakat umum dan menimbulkan berbagai masalah sosial. Hingga saat ini, sanksi yang diberlakukan sesuai dengan Qanun bagi pengguna fasilitas umum untuk kepemilikan pribadi PKL di Kecamatan Syiah Kuala hanya sebatas pembongkaran tempat usaha, belum mencakup penyitaan dan pemberian sanksi pidana. Selain itu, dalam Milk al-Daulah belum ada ketentuan sanksi terkait hal tersebut.

Berikut dibawah adalah tabel perbandingan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti sekarang untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai perkembangan, perbedaan metodologi, serta temuan utama dalam bidang ini. Tabel ini bertujuan untuk menunjukkan perubahan penelitian dari waktu ke waktu. Dengan demikian, pembaca dapat memahami konteks dan signifikansi dari penelitian saat ini dalam kerangka pengetahuan yang lebih luas serta pembaca dapat melihat bagaimana penelitian saat ini memberikan kontribusi baru dan penting, serta mengisi kekurangan yang ada pada penelitian-penelitian sebelumnya.

**Tabel 1.1 Studi Terdahulu**

No	Judul Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1.	<p>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Negara Untuk Usaha Pribadi (Studi Kasus Pendirian Kios-kios Di Pinggir Jalan Desa Mata Wolasi Kec. Wolasi Kab. KonseI". (Hamka, 2016).<sup>12</sup></p>	<p>1. Peneliti studi terdahulu dan penulis sama- sama melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah milik negara sebagai lahan usaha.</p>	<p>1. Peneliti studi Terdahulu objek penelitiannya berada di Desa Mata Wolasi Kec. Wolasi Kab. KonseI. Sedangkan penelitian ini lokasinya berada di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang.</p> <p>2. Peneliti studi terdahulu dalam penelitiannya ditinjau dari Hukum Islam. Sedangkan penulis ditinjau berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah.</p>
2.	<p>"Pemanfaatan Tanah Milik Negara Sebagai Masjid Dalam Perspektif Fiqh Wakaf. Studi Kasus Masjid Al Hikmah Dusun Gatok Desa Sepawon Kecamatan Plosoklaten Kediri". (Imam Taulabi, 2020).<sup>13</sup></p>	<p>1. Peneliti studi terdahulu dan penulis sama- sama melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah milik negara.</p>	<p>1. Peneliti studi terdahulu ditinjau dari perspektif Fiqh Wakaf. Sedangkan penulis dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.</p> <p>2, Peneliti studi terdahulu objek penelitiannya digunakan sebagai lahan masjid. Sedangkan peneliti objeknya digunakan</p>

<sup>12</sup> Hamka, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Negara Untuk Usaha Pribadi (Studi Kasus Pendirian Kios-kios Di Pinggir Jalan Desa Mata Wolasi Kec. Wolasi Kab. KonseI" (Kendari, IAIN Kendari, 2016).

<sup>13</sup> M. M., Huda, & Taulabi, I. (2020). Pemanfaatan Tanah Milik Negara Sebagai Masjid Dalam Perspektif Fiqh Wakaf. *Legitima: Jurnal Hukum Keluarga Islam*.

			sebagai lahan untuk usaha.
3.	“Pemanfaatan Tanah Negara Untuk Perkebunan Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi di Desa Sekalak Kecamatan Seluma Utara Kabupaten Seluma). (Nurpika Ayu, 2019). <sup>14</sup>	<p>1. Peneliti studi terdahulu dan penulis sama-sama melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah milik negara.</p> <p>2. Objek peniliti terdahulu dan penulis sama-sama digunakan untuk usaha.</p>	<p>1. Peneliti studi terdahulu ditinjau dari perspektif Hukum Islam. Sedangkan penulis dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah</p> <p>2. Peneliti studi terdahulu objek penelitiannya digunakan sebagai lahan pertanian. Sedangkan peneliti objeknya digunakan sebagai lahan untuk mendirikan jongko.</p>
4.	“Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Desa Tegalwangi Kecamatan Umbulsari Kabupaten Jember Dalam Perspektif Fiqih Muamalah.” (Nuha, U. I, 2017). <sup>15</sup>	<p>1. Peneliti studi terdahulu dan penulis sama-sama melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah negara.</p> <p>2. Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis deskriptif dan teknik pengumpulan datanya menggunakan</p>	<p>1. Peneliti studi terdahulu dilakukan di Desa Tegalwangi Kecamatan Umbulsari Kabupaten Jember. Sedangkan penulis dilakukan di Desa Jalancagak Kabupaten Subang.</p>

<sup>14</sup> Nur, *Pemanfaatan Tanah Negara Untuk Perkebunan Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Hukum Islam Studi di Desa Sekalak Kecamatan Seluma Utara Kabupaten Seluma*” (Bengkulu, IAIN Bengkulu, 2019).

<sup>15</sup> U. I, Nuha, *Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Desa Tegalwangi Kecamatan Umbulsari Kabupaten Jember Dalam Perspektif Fiqih Muamalah*, (IAIN Jember, 2017).

		observasi, wawancara dan dokumenter	
5.	“Penggunaan Tanah Negara untuk kepentingan Pedagang Kaki Lima dalam Perspektif Milk al-Daulah dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 tentang Pengaturan dan pembinaan Pedagang Kaki Lima (Suatu Penelitian di Kecamatan Syiah Kuala)”. (Husnul Mirzal, 2017). <sup>16</sup>	1. Peneliti studi terdahulu dan penulis sama-sama melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah milik negara.  2. Objek peniliti terdahulu dan penulis sama-sama digunakan untuk usaha.	1. Peneliti studi terdahulu ditinjau dari perspektif Milk al-Daulah dan Qanun Kota Banda Aceh No. 03 Tahun 2007. Sedangkan penulis dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.  2. Peneliti studi terdahulu objek penelitiannya berada di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh. Sedangkan penelitian ini lokasinya berada di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang.

## F. Kerangka Pemikiran

Kata hak berasal dari bahasa Arab "al-haqq" yang secara etimologi memiliki beberapa makna yang berbeda, yaitu milik, ketetapan, kepastian, menetapkan, menjelaskan, bagian (kewajiban), dan kebenaran. Hak milik adalah hubungan antara manusia dan harta yang ditetapkan dan diakui oleh *syara'*. Karena adanya hubungan tersebut, seseorang berhak melakukan berbagai tindakan terhadap harta yang dimilikinya selama tidak ada sesuatu hal yang dapat menghalanginya

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa hak milik memiliki makna

<sup>16</sup> Mirzal Husnul, “Penggunaan Tanah Milik Negara untuk Kepentingan Pedagang Kaki Lima dalam Perspektif Milk al-Daulah dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 tentang Pengaturan dan pembinaan Pedagang Kaki Lima (Suatu Penelitian di Kecamatan Syiah Kuala)” (Banda Aceh, UIN Ar-Raniry, 2017).

yang sama, yaitu sebagai hubungan kepemilikan antara manusia dan harta atau benda yang diatur oleh syariah. Hal ini memberikan wewenang kepada pemilik untuk mengambil manfaat atau melakukan tindakan terhadap harta atau benda tersebut sesuai dengan norma-norma yang ditetapkan oleh *syara'*. Hak milik dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu :

a. Hak milik yang sempurna (*al-milikal-tam*),

Menurut Wahbah Zuhaili hak milik merupakan hak kepemilikan yang mencakup baik benda maupun manfaatnya. Semua hak yang diakui oleh syariah berada dalam kepemilikan penuh orang yang memiliki hak tersebut.

b. Hak milik yang tidak sempurna (*al-milik al-nasqis*),

Menurut Wahbah Zuhaili *al-milik al-nasqis* merujuk pada kepemilikan terhadap benda saja atau manfaat saja. Yusuf Musa melengkapinya dengan menyebut bahwa hak milik tidak sempurna adalah memiliki barang tanpa memperoleh manfaatnya. Hak milik tidak sempurna (*al-milik al-naqis*) terdiri dari tiga jenis, yaitu:

- 1) *Milik al-'ain/al-raqabah*, merupakan hak milik atas benda saja, sementara manfaatnya dimiliki oleh orang lain.
- 2) *Milik al-manfaat asyasyakhshi/haq intifa'*, adalah hak milik atas benda yang dapat dibatasi oleh waktu, tempat, dan sifat pada saat menentukannya.
- 3) *Milik al-manfaat al-'aini/haq iriifaq*, adalah hak milik terhadap manfaat yang terkait dengan benda, bukan dengan individu. Hak ini bersifat permanen selama benda tersebut masih ada, meskipun pemiliknya dapat berganti-ganti.<sup>17</sup>

Hak atas tanah termasuk dalam kategori hak kebendaan, yang secara prinsip mirip dengan hak kebendaan lainnya yang dapat dikenakan pada benda-benda lain sebagai objek hukum. Hak kebendaan dapat dimiliki oleh individu sebagai subjek hukum, dan orang yang memegang hak kebendaan dikenal sebagai subjek hak kebendaan. Mengenai hak milik atas tanah, regulasinya dapat ditemukan dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) sebanyak 8 pasal. Di antara pasal-pasal tersebut, Pasal 20 UUPA memiliki kaidah-kaidah hukum yang merumuskan makna hak milik, dengan menentukan bahwa:

---

<sup>17</sup> A. Sainul, *Konsep Hak Milik Dalam Islam. Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyarifan Dan Keperdataan*, 6(2), (2020), hal. 187-188

*(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*

*(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

Selanjutnya ditetapkan dan diatur dalam Pasal 21 UUPA mengenai rumusan kaidah hukum yang menetapkan :

*1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.*

*2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.*

*3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.*

*4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.*

Mengacu pada penjelasan isi pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa hak milik atas tanah yaitu hak atas kebendaan adalah hak penuh terhadap suatu benda, yang hak tersebut memberikan kekuasaan langsung dan dapat dijaga terhadap siapa pun.<sup>18</sup>

Tentang Hak Guna Usaha, ketentuannya telah jelas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 16 ayat (1) huruf b, dan rinciannya diatur khususnya dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 UUPA. Lebih lanjut, regulasi terkait Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam Pasal 2 hingga Pasal 8 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40/1996.

---

<sup>18</sup> Sudiarto, B. *Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*. *Al-Qisth Law Review*, 5(1), (2021), hal. 11-12

Pasal 28 ayat (1) UUPA secara tegas mendefinisikan Hak Guna Usaha sebagai hak untuk mengelola tanah yang secara langsung dimiliki oleh negara, dengan batas waktu sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 UUPA. Hak ini diberikan untuk keperluan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan. Hak Guna Usaha disusun untuk mendukung kegiatan di sektor pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, penting untuk mengatur batas luas tanah yang dapat dimiliki. Menurut Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria bersama dengan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, ukuran minimal tanah Hak Guna Usaha untuk individu ditetapkan sebesar lima hektar, sementara batas maksimalnya adalah 25 hektar. Sementara itu, badan hukum memiliki luas minimal tanah selama 5 tahun, dengan batas maksimal yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Lebih lanjut mengenai subjek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah. Selain perorangan warga negara yang bersifat individu, badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia hal tersebut diatur dalam pasal 30 UUPA.

Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB). Rincian terkait HGB dapat ditemukan dalam Pasal 35 hingga Pasal 40 UUPA. Pasal 50 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur melalui peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, regulasi terkait HGB tercantum dalam Pasal 19 hingga Pasal 38.<sup>19</sup>

Hak Guna Bangunan, seperti dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk membangun dan memiliki struktur bangunan di atas tanah yang bukan kepemilikannya. Hak ini memiliki durasi awal maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Dengan definisi ini, pemegang Hak Guna Bangunan memiliki wewenang untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya selama periode waktu tertentu.

---

<sup>19</sup> U. Santoso, *Perolehan hak atas tanah*. (Jakarta: Kencana, 2015), h 37

Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik pihak lain. Selanjutnya, Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan melibatkan tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Pasal 36 ayat (1) UUPA juncto Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa subjek Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan sesuai hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Pasal 36 ayat (2) UUPA juncto Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menyebutkan konsekuensi bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek, yaitu harus melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika tidak dilakukan dalam satu tahun, Hak Guna Bangunan tersebut akan hapus karena hukum.<sup>20</sup>

Hukum Ekonomi Syariah adalah hukum yang berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah, dengan mengacu pada Al-Quran, Hadis, dan penafsiran para ulama. Hukum ini merupakan serangkaian aturan atau tata tertib yang harus diikuti dan ditegakkan untuk mengatur kehidupan manusia. Sedangkan Ekonomi Syariah adalah suatu sistem ekonomi yang didasarkan pada berbagai nilai-nilai dan moralitas Islam. Hal tersebut mencakup kegiatan yang dilakukan oleh individu, kelompok, perusahaan berbadan hukum atau non-berbadan hukum, yang bertujuan memenuhi kebutuhan komersial dan non-komersial sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Ekonomi Syariah juga merupakan ilmu sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat yang dipahami melalui prinsip-prinsip Islam.<sup>21</sup>

Beberapa definisi yang telah dijelaskan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan Hukum Ekonomi Syariah adalah sebuah aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan manusia lainnya untuk melakukan sebuah transaksi dari adanya praktek ekonomi untuk memenuhi kebutuhan komersial dan non-komersial yang sesuai dengan prinsip syariah atau prinsip-

---

<sup>20</sup> U. Santoso, *Perolehan hak atas tanah*. (Jakarta: Kencana, 2015), h 45

<sup>21</sup> Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. (Depok: Rajawali Pers, 2021), h 1-2.

prinsip islam yang berlandaskan pada Al-Quran, Hadis, dan ijma para ulama.

Aktivitas ekonomi yang berada dalam kerangka aqidah dan syariah dimaksudkan sebagai bagian dari ibadah dan sebagai sarana untuk mendekatkan diri kepada Allah swt serta menjalankan aktivitas ekonomi sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Al-Quran dan Hadist. Penyebab sebuah transaksi menjadi terlarang adalah karena adanya faktor-faktor berikut: haramnya zat yang diperdagangkan (haram li-dzatihi), haramnya yang bukan terkait zatnya (haram li-ghairihi), dan tidak sahnya (lengkap) akadnya. Ketiga faktor yang menyebabkan transaksi menjadi haram ini melibatkan beberapa aktivitas ekonomi, seperti *tadlis* (penipuan), *gharar* (ketidakjelasan objek transaksi), *ba'i najasy* (Rekayasa pasar dalam demand), dan *ikhthikar* (rekayasa pasar dalam supply).

Konsep harta negara mencakup semua jenis kekayaan yang dimiliki oleh negara, baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Kekayaan ini pada dasarnya merupakan sumber daya dan segala sesuatu yang ada di dalam negara dan/atau dikuasai oleh negara untuk dialokasikan pada berbagai kegiatan ekonomi secara efisien dan efektif yang akan dapat mendorong pertumbuhan dan perkembangan ekonomi juga bertujuan menciptakan kesejahteraan atau kemakmuran maksimal bagi masyarakat negara.<sup>22</sup>

Kebijakan kekayaan negara adalah salah satu elemen penting dalam pengelolaan negara, dan peran pemimpin dalam merumuskan dan mengimplementasikan kebijakan tersebut sangat krusial. Pimpinan negara, seperti presiden, perdana menteri, atau raja, memainkan peran sentral dalam menentukan arah kebijakan ekonomi dan keuangan yang berdampak langsung pada kekayaan negara.<sup>23</sup> Berlaku juga kebijakan tentang pengelolaan tanah negara tersebut.

Berdasarkan firman Allah dalam surat Al-Baqarah [2] ayat 30 :

وَاذْ قَال رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ اِنِّيْ جَاعِلٌ فِى الْاَرْضِ خَلِيْفَةً ۗ قَالُوْۤا اَنْتَجْعَلُ فِيْهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيْهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَآءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۗ قَال اِنِّيْۤ اَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُوْنَ

<sup>22</sup> Effendie, *Keuangan Negara Suatu Tinjauan Komprehensif dan Terpadu*, (Surabaya, Airlangga University Press, 2017) h 230

<sup>23</sup> Abdul Aziz Naufal Luthfi Alif, dkk, *Kebijakan Fiskal dan Keuangan Islam*. (Indramayu : Penerbit Adab, 2024), h 54

*“(Ingatlah) ketika Tuhanmu berfirman kepada para malaikat, “Aku hendak menjadikan khalifah (pemimpin) di bumi.” Mereka berkata, “Apakah Engkau hendak menjadikan orang yang merusak dan menumpahkan darah di sana, sedangkan kami bertasbih memuji-Mu dan menyucikan nama-Mu?” Dia berfirman, “Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui.” (QS Al-Baqarah 2 : 30).<sup>24</sup>*

Pada perspektif ekonomi Islam, uang memiliki peran dalam memenuhi kebutuhan dasar, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier (daruriyah, hajiyah, dan tahsiniah), baik bagi individu maupun komunitas, dengan mengharapkan ridha Allah SWT. Namun, uang juga dapat menjadi alat bagi seseorang untuk menjadi kufur atau bersyukur dalam menggunakannya. Dalam Al-Quran, fungsi sosial harta adalah menciptakan masyarakat yang memiliki etika dan kesetaraan.

Pada kegiatan ekonomi yang sesuai prinsip syariah, mendapatkan harta harus didasarkan pada saling menguntungkan, sehingga tidak menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Sebaliknya, hal tersebut harus menciptakan lingkungan yang harmonis dan rukun, di mana saling bekerja sama, saling membantu, dan mendukung satu sama lain tanpa adanya paksaan.<sup>25</sup>

Sebagaimana firman Allah dalam QS. An-Nisa [4] ayat 29 :

يَأْيِهَآ الدِّينَ أَمْوَالٌ لَّا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِطْوَآءٍ بَيْنَكُمْ بِآلْبَاطِلٍ إِذْ لَآ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا إِنَّا اللّٰهَ  
كَآنَ بِكُمْ رَجِيْمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman. Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa, 4:29).<sup>26</sup>*

Berbicara tentang transaksi ekonomi khususnya ekonomi islam, setiap transaksi terdapat sebuah perjanjian diantara pihak-pihak yang bertransaksi.

<sup>24</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*. (Bandung: Cordoba, 2019), h 6

<sup>25</sup> D. Maharani, & Yusuf, M., *Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal*, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (2020), 3(2), h. 2

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*. (Bandung: Cordoba, 2019), h. 83

Perjanjian tersebut biasanya dilakukan dan disepakati dalam sebuah akad. Dengan adanya akad tersebut pihak-pihak yang bertransaksi akan mengetahui apa yang akan menjadi hak dan kewajibannya masing-masing, tidak terkecuali dalam transaksi mengenai pemanfaatan tanah milik negara yang digunakan sebagai lahan usaha pribadi.

Memanfaatkan sebidang tanah milik negara sekarang sudah banyak dijumpai dimana-mana, tanah tersebut biasanya digunakan sebagai tempat untuk usaha atau untuk kepentingan umum. Namun, dalam permasalahan pemanfaatan tanah milik negara yang dijadikan sebagai lahan usaha pribadi oleh sebagian masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, masyarakat harus mengetahui pentingnya melakukan sebuah perjanjian atau akad dengan suatu pihak sebelum mereka memanfaatkan tanah milik negara dengan mendirikan jongko-jongko yang dijadikan sebagai tempat berjualannya dan akad tersebut haruslah baik dan benar sesuai dengan prinsip ekonomi syariah.

Sebagaimana yang diatur dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1 Allah SWT berfirman :

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

"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.) (QS. Al-Ma'idah 5: Ayat 1).<sup>27</sup>

Akad secara harfiah berarti kata (ar-ribthu), perikatan, perjanjian, dan permufakatan (al-ittifaq), Dalam hukum islam akad diartikan sebagai keterikatan ijab (pernyataan untuk melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) yang sesuai dengan ketentuan syariat dan berdampak pada objek perikatannya.<sup>28</sup> Definisi akad tersebut menyiratkan bahwa perjanjian harus

<sup>27</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Cordoba, 2019), h 106.

<sup>28</sup> A. I. Sholihin, *Buku pintar ekonomi syariah*, (Indonesia: Gramedia Pustaka Utama, 2010), h 18

melibatkan kedua belah pihak yang sepakat untuk melakukan suatu tindakan dalam konteks yang spesifik. Akad ini diwujudkan Pertama, melalui ijab dan qobul. Kedua, harus sesuai dengan ketentuan hukum Islam, dan ketiga, memiliki konsekuensi hukum terhadap objek perjanjian.<sup>29</sup>

Suatu akad dianggap sah, apabila memenuhi persyaratan hukum akad yang merupakan unsur dasar dari akad tersebut. Ada beberapa rukun yang harus dipenuhi dalam akad, yaitu:

1. *Al-Aqid* merupakan pihak-pihak yang terlibat dalam akad bisa itu perorangan, persekutuan dan bahkan suatu lembaga.
2. *Ma'qud 'alaih* merupakan objek atau benda yang menjadi subjek dalam akad.
3. *Maudhu' al-'aqd* yaitu tujuan atau maksud utama dari terjadinya akad. Setiap akad memiliki tujuan pokok yang berbeda-beda.
4. *Shighat al-'aqd* adalah ijab kabul, yaitu ungkapan persetujuan. Ijab adalah pernyataan awal yang dinyatakan oleh salah satu pihak yang terlibat dalam akad sebagai perumpamaan kehendaknya untuk melakukan akad. Sementara itu, kabul adalah kata-kata yang diucapkan oleh pihak yang berakad setelah terjadinya ijab.<sup>30</sup>

Setiap akad memiliki syarat yang telah ditentukan dengan ketentuan yang harus dipenuhi. Syarat-syarat untuk terjadinya suatu akad dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu persyaratan yang bersifat umum dan syarat-syarat yang bersifat khusus. Syarat-syarat yang bersifat umum adalah sebagai berikut :

- a. Dua orang yang terlibat dalam perjanjian harus sudah cakap hukum.
- b. Objek akad harus dapat menerima konsekuensi hukum yang terkait.
- c. Akad harus sesuai dengan syariat (hukum agama), dilakukan oleh orang yang memiliki, meskipun dia bukan pemilik barang yang diperjanjikan.
- d. Perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan syariat.
- e. Akad dapat memberikan manfaat.
- f. Ijab harus tetap berjalani tanpa dicabut sebelum adanya kabul.

---

<sup>29</sup> Muhammad Zuhirsyan, dan Supaino, *Kontrak Bisnis Syariah*, (Medan: Merdeka Kreasi Group, 2020), h 19

<sup>30</sup> Abdur Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media, 2016), h. 51

g. Ijab dan kabul harus saling berkelanjutan.<sup>31</sup>

Secara garis besar dalam kitab-kitab fikih, akad yang berdasarkan tujuannya dapat dikelompokkan menjadi dua jenis akad, yaitu akad *Tabarru* dan *Tijari*. Akad *Tabarru* adalah suatu bentuk perjanjian yang bertujuan untuk menolong atau memberikan bantuan secara murni semata-mata karena mencari keridhaan dan pahala dari Allah SWT. Tidak ada niatan mencari keuntungan atau motif lainnya dalam akad ini. Beberapa jenis akad yang termasuk dalam kategori ini antara lain: *Hibah, Wakaf, Wasiat, Ibra', Wakalah, Kafalah, Hawalah, Rahn, dan Qirad*. Dalam kata akad *tabarru* ini sebagai segala jenis perjanjian yang melibatkan transaksi tanpa keuntungan (transaksi nirlaba) dan pada dasarnya akad ini sama sekali tidak mencari keuntungan materi.

Akad *Tijari* merupakan suatu akad yang digunakan untuk mencari dan memperoleh keuntungan, dengan semua rukun dan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Jenis akad yang termasuk dalam kategori ini meliputi yaitu antara lain: Pertama. *Mudharabah*, istilah ini merujuk pada sebuah perjanjian kerjasama antara dua pihak, yaitu pihak yang menyediakan modal (*shahibul maal*) dan pihak yang mengelola modal (*mudharib*). Kedua. *Musyarakah*, yaitu salah satu prinsip atau bentuk perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menyatukan modal, tenaga kerja, atau sumber daya lainnya untuk menjalankan usaha secara bersama-sama. Dalam prinsip ini, keuntungan dan kerugian dibagi berdasarkan kesepakatan di antara para pihak. Ketiga. *Jual Beli*, yaitu aktivitas yang melibatkan pertukaran barang, jasa, atau aset antara dua pihak yang disepakati. Dalam jual beli, satu pihak biasanya berperan sebagai penjual yang menawarkan barang atau jasa, sedangkan pihak lainnya berperan sebagai pembeli yang memperoleh barang atau jasa tersebut dengan membayar sejumlah uang atau nilai lainnya yang telah disepakati. dan Keempat. *Ijarah*, adalah sebuah konsep dalam hukum Islam yang merujuk pada suatu bentuk perjanjian sewa-menyewa. Dalam *ijarah*, pihak yang menyewakan disebut sebagai *mu'jir*, sementara pihak yang menyewa disebut *musta'jir*. Dengan kata lain, akad *tijari* dapat diartikan berbagai jenis perjanjian yang melibatkan suatu transaksi yang menguntungkan, akad *tijari* ini sifatnya yaitu komersil, karena tujuan

---

<sup>31</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University press, 2017), h. 53

utama dari akad ini adalah untuk memperoleh keuntungan.<sup>32</sup>

Pemanfaatan tanah negara sebagai lahan usaha pribadi menurut perspektif hukum ekonomi syariah didasarkan pada prinsip-prinsip ekonomi Islam yang mengatur tentang kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam, termasuk tanah. Dalam penerapannya, penggunaan tanah negara sebagai lahan usaha pribadi dalam konteks ekonomi syariah dapat dilakukan melalui mekanisme penyewaan (*ijarah*) yang mematuhi prinsip-prinsip syariah, seperti kesepakatan dan keadilan. Sebagai pemilik tanah negara, pemerintah dapat menyewakan tanah kepada individu atau badan usaha dengan persyaratan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Kontrak sewa tanah harus memperhatikan prinsip keadilan dan saling menguntungkan. Pihak yang menyewa harus memberikan kompensasi sewa yang wajar kepada pemerintah selaku pemilik tanah, sehingga adanya pembagian keuntungan yang adil. Hal tersebut sejalan dengan tujuan ekonomi Islam untuk menciptakan masyarakat yang adil.<sup>33</sup>

*Ijarah* sendiri merupakan perjanjian sewa-menyewa suatu barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa. *Ijarah* juga dapat diartikan sebagai transaksi sewa-menyewa barang atau jasa dengan imbalan sewa atau upah dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dr. Muhammad Syafi'i Antonio mendefinisikan *ijarah* sebagai akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa harus berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut. *Ijarah* juga dapat didefinisikan transaksi atas suatu pekerjaan yang melibatkan upah dan jenis pekerjaan yang diketahui. Dalam konteks ini, *ijarah* mencakup sewa barang dan sewa tenaga (pekerjaan) yang dibayar dengan upah. Definisi lain menyebut *ijarah* sebagai penjualan manfaat, kegunaan, atau jasa dengan pembayaran yang telah ditetapkan.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijarah* adalah persewaan barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Sementara menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/VI/2000, *ijarah* adalah perjanjian pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu melalui

---

<sup>32</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 3

<sup>33</sup> Fadli Huda, *Konsep kepemilikan an Tanah Dalam Ekonomi Islam, Usaha Mengurangi Angka Kemiskinan Di Indonesia, Neraca*, 2017), 13(1), 43-55.

pembayaran sewa/upah, tanpa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Perlu digaris bawahi konsep ijarah berbeda dengan jual beli, karena akad jual beli bersifat kekal (*muabbadan*), sementara akad *ijarah* berlaku hanya pada masa tertentu (*maqqatan*).<sup>34</sup>

Prinsip penyewaan (*ijarah*) dalam ekonomi Islam didasarkan pada konsep kesepakatan dan keadilan. Dalil tentang ijarah tersebut terdapat dalam Q.S Surat Qashash [28] Ayat 26 yang berbunyi :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (Q.S Al-Qashash 28 : 26).*<sup>35</sup>

Kemudian dalam Hadist jugs dijelaskan mengenai akad *ijarah*, yaitu :

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَانَا رَسُولُ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

*“Dulu kami biasa menyewakan tanah dengan bayaran hasil dari bagian tanah yang dekat dengan sungai dan tanah yang banyak mendapat air. Maka Rasulullah melarang kita dari itu, dan menyuruh kita untuk menyewakan tanah dengan bayaran emas atau perak.” (H.R. Ahmad dan Abu Dawud).*

Kemudian Hadist yang diriwayatkan oleh Muslim :

أَنَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُرَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجِرَةِ

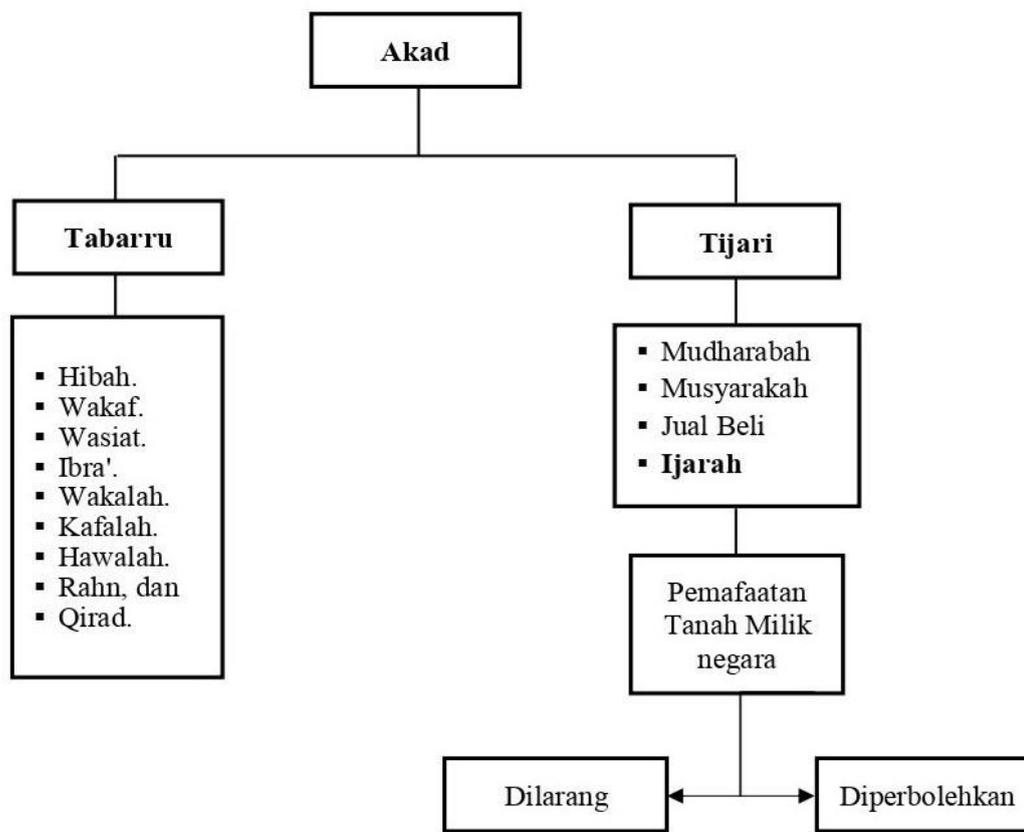
*“Sesungguhnya Rasulullah saw, melarang akad muzara'ah dan memerintahkan akad mu'ajarah (sewa-menyewa).” (H.R. Muslim).*<sup>36</sup>

Berdasarkan teori yang telah dijelaskan sebelumnya di atas, untuk mengarahkan serta memfokuskan penelitian yang akan dilakukan, peneliti menyusun suatu kerangka berpikir dalam bentuk bagan seperti yang terlihat pada (Gambar 1.2.).

<sup>34</sup> Mardani, *Hukum perikatan syariah di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h 151

<sup>35</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Cordoba,2019), h. 388

<sup>36</sup> M. J. Al Fasiri, *Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah. Ecopreneur: Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, 2(2), (2021). H 239-242



*Tabel 1. 2 Kerangka Pemikiran*

## G. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah yang dimaksud dalam penelitian ini merujuk pada suatu cara yang digunakan untuk mencapai suatu kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode penelitian tertentu. Penulis penelitian ini mengikuti lima langkah yang secara rinci diuraikan sebagai berikut:

### 1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merujuk pada suatu pendekatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman dan penjelasan tentang fenomena atau masalah dari perspektif yang bersifat subjektif. Dalam pendekatan ini, fokus diberikan pada pengumpulan dan analisis data yang bersifat deskriptif, bukan berupa angka, dan tidak terstruktur.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> albi Anggito dan Johan Setiawan. *Metodologi penelitian kualitatif*, (Sukabumi: Jejak Publisher, 2018), h 7

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Studi Kasus. Penelitian ini merupakan sebuah penelitian yang secara menyeluruh mengkaji fenomena kontemporer dalam kondisi yang sebenarnya, dengan menggunakan berbagai sumber data, dengan tujuan untuk mencapai validitas (kredibilitas) dan reliabilitas (konsistensi) penelitian. Penelitian ini fokus pada objek penelitian yang dianggap sebagai kasus, yakni fenomena yang dianggap sebagai sistem yang utuh, namun terbatas pada konteks tertentu. Kasus dipandang sebagai fenomena kontemporer yang sedang berlangsung, telah selesai, namun tetap memiliki dampak yang dapat dirasakan pada saat penelitian dilakukan, atau menunjukkan perbedaan dengan fenomena yang biasa terjadi.<sup>38</sup> Dalam hal ini penulis akan menjelaskan bagaimana pelaksanaan pemanfaatan tanah sebagai lahan usaha pribadi di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

## 2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif yang digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, dengan mengetahui izin mendirikan usaha di atas tanah negara dan perspektif Hukum Ekonomi Syariah dalam mendirikan usaha di atas tanah negara. Data kualitatif adalah jenis data yang merujuk pada sifat-sifat atau kualitas suatu fenomena atau objek yang sedang diteliti. Data kualitatif memberikan gambaran informasi secara deskriptif, tidak dapat diukur secara angka, dan lebih cenderung bersifat subjektif. Fokus data kualitatif adalah pada pengumpulan dan analisis interpretatif terhadap pendapat, sikap, persepsi, keyakinan, pengalaman, dan perilaku individu atau kelompok.

Metode mengumpulkan data kualitatif melibatkan berbagai metode seperti wawancara, observasi partisipatif, studi kasus, dan analisis dokumen. Data kualitatif sering kali diinterpretasikan dan dianalisis untuk mengidentifikasi pola, tema, atau makna yang muncul.<sup>39</sup> Data tersebut didapatkan kemudian dikumpulkan

---

<sup>38</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h 121

<sup>39</sup> Hengki Wijaya Helaluddin, *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori &*

dari hasil observasi dan wawancara pada pihak yang terkait.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

#### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu bahan utama yang digunakan dalam membahas permasalahan. Dimana data primer ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pedagang yang mendirikan pendiri jongko-jongko di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data pelengkap yang menunjang data primer yang telah diperoleh. Data sekunder diperoleh dari buku, skripsi, tesis, jurnal, karya ilmiah lainnya, internet serta referensi yang dianggap berkaitan dengan topik penelitian.

#### c. Sumber Data Tersier

Data tersier yaitu data penunjang dari kedua data di atas yakni data primer dan data sekunder. Data ini diperoleh melalui kamus, insiklopedia dan lain sebagainya yang masih ada keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data sangat penting dan tidak dapat diabaikan dalam sebuah penelitian, karena teknik ini menjadi strategi atau pendekatan yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitiannya. Tujuan pengumpulan data dalam penelitian adalah untuk memperoleh bahan, keterangan, fakta, dan informasi yang dapat dipercaya. Dalam penelitian, berbagai metode dapat digunakan untuk mencapai tujuan tersebut.<sup>40</sup> Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu :

#### a. Observasi

Observasi adalah tindakan yang dilakukan dengan tujuan untuk

---

*Praktik*, : Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, (2019), h. 103

<sup>40</sup> Mukhtazar, *Prosedur Penelitian Pendidikan*, (Yogyakarta: Absolute Media, 2020), h. 73

memperoleh informasi tentang suatu fenomena atau peristiwa yang sedang terjadi di lingkungan tertentu. Melalui observasi, kita dapat memperoleh pemahaman yang didasarkan pada pengetahuan dan gagasan yang ada. Informasi yang diperoleh melalui observasi ini haruslah objektif, nyata, dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>41</sup> Metode ini dipergunakan untuk mencari data secara langsung terhadap situasi dan kondisi pendirian jongko-jongko di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang.

Terdapat tiga jenis observasi yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian, yaitu observasi partisipatif, observasi terstruktur atau tersamar, dan observasi tidak terstruktur.<sup>42</sup> Namun, dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis observasi terstruktur atau tersamar. Dalam jenis observasi ini, peneliti secara jujur mengungkapkan kepada sumber data bahwa peneliti sedang melakukan penelitian dan mengumpulkan data.

b. Wawancara

Wawancara atau interview adalah metode pengumpulan data penelitian yang melibatkan percakapan langsung antara peneliti dan responden atau subjek penelitian yaitu Ibu Dewi. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan oleh peneliti melalui pertanyaan dan jawaban yang dilakukan secara lisan. Terdapat dua jenis wawancara berdasarkan sifat pertanyaannya, yaitu wawancara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur adalah wawancara yang dilakukan dengan menggunakan panduan wawancara yang telah disusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan data. Di sisi lain, wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang lebih bebas, di mana pewawancara tidak menggunakan panduan wawancara dalam pengumpulan data.<sup>43</sup> Adapun jenis wawancara yang digunakan peneliti adalah terstruktur yang dapat dikembangkan sesuai kebutuhan dari para pendiri jongko-jongko di Desa

---

<sup>41</sup> Muhammad Ilyas Ismail, *Evaluasi Pembelajaran Konsep Dasar, Prinsip, Teknik, dan Prosedur*, (Depok : Raja Grafindo Persada, 2020), h. 131

<sup>42</sup> Nurlis Effendi, *Hukum Pers dan Etika Jurnalistik di Era Digital*, (Bandar Lampung: UPPM universitas malahayati, 2022), h 95

<sup>43</sup> Mukhtazar, *Prosedur Penelitian Pendidikan*, (Yogyakarta: Absolute Media, 2020), h. 73

Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang.

c. Studi Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pengumpulan data dan informasi dari berbagai sumber yang tersedia baik berupa tulisan, benda, laporan, gambar, atau catatan harian.<sup>44</sup> Dalam mencari data, penulis mengumpulkan data yang berasal dari lokasi penelitian yaitu di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak sebagai data pendukung.

d. Studi Pustaka

Penulis melakukan studi pustaka dengan cara membaca, memeriksa, menganalisis, dan mempelajari berbagai sumber kepustakaan seperti buku, skripsi, jurnal, karya ilmiah, dan referensi yang relevan dengan topik penelitian.

## 5. Analisis Data

Analisis deskriptif adalah teknik yang digunakan oleh penulis untuk menganalisis data-data yang didapat dan diungkapkannya melalui kata-kata, dengan tujuan memberikan gambaran yang akurat dan jelas.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam menganalisis data adalah sebagai berikut :

- b. Mengumpulkan data, setelah mendapatkan data dan mempelajarinya, kemudian data dikumpulkan bersama dengan informasi-informasi yang berkaitan pemanfaatan tanah milik negara sebagai lahan usaha pribadi di Desa Jalancagak Kecamatan Jalancagak Kabupaten Subang.
- c. Menyeleksi data, Menyeleksi informasi yang relevan dengan topik yang diperoleh di tempat penelitian.
- d. Menganalisis data, menguraikan dan menghubungkan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan dengan teori yang telah ada.
- e. Menyimpulkan, tahap ini merupakan tahap akhir dari penelitian di mana kesimpulan akan ditarik dan hasil akhir dari penelitian akan diperoleh.

---

<sup>44</sup> Koentjoroningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : Gramedia, 1976), h. 63