

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia¹. Pada masa orde baru pembangunan industri di Indonesia maksimal bahkan terjadi kemunduran sebagai dampak kritis moneter. Sedangkan pada masa orde lama, presiden Soekarno lebih mengutamakan pembangunan di bidang pertanian, mengingat Indonesia sebagai negara agraris. Negara kita disamping membangun sektor industri juga membangun sektor agraris dimana iklim dan kondisi yang sesuai dan menunjang. Dalam negara agraris, tanah merupakan harta berharga bagi pertanian, perkebunan, perumahan, serta tempat usaha yang dikelola oleh pemerintah membutuhkan tanah sebagai instrumen pembangunan².

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena, (1) tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakaiannya, sumber daya tanah mempunyai harapan dimasa depan untuk menghasilkan pendapat dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa, (2) permintaan akan tanah akan sangat tinggi sehingga harganya juga mahal, (3) tanah memiliki nilai ekonomis yakni tanah layak untuk dimiliki dan ditransfer atau diahlikan.

Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm 41

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*(Jakarta : Djambatan, 2003), hlm 472

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan, pengangguran maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah. Dalam bentuk negara yang demikian, pemerintahan akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat.

Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, wadah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan dan harkat diri seseorang³. Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai kepentingan. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politik, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut

³ Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, 24

tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Di samping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya di bidang ekonomi. Atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistic komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.

Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Juncto pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangan, eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertanahan, keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektifitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan

persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan⁴.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilik maupun pembuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya.

Penguasaan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada pasal 28 ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan: “bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”, selanjutnya dalam pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”⁵.

Menurut Boedi Harsano pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah⁶.

Adapun jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut *al-bay'* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah al-Zuhailly mengartikannya secara bahasa dengan “menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain”. Kata *al-bay'* dalam Arab terkadang digunakan untuk pengertian

⁴ Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hlm 3

⁵ Soerjono Soekanto, *Hukum adat indonesia*, (Jakarta : Rajawali 1983), hlm 211

⁶ Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, 135

lawannya, yaitu kata *al-syira* (beli). Dengan demikian, maka *al-bay'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli. Secara terminologi, jual beli ialah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan. Jual beli merupakan bagian dari *ta'awun* (saling menolong). Bagi pembeli menolong penjual yang membutuhkan uang (keuntungan), sedangkan bagi penjual juga berarti menolong pembeli yang sedang membutuhkan barang. Karenanya jual beli itu merupakan perbuatan yang mulia dan pelakunya mendapat keridhan Allah Swt.⁷.

Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum⁸.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku⁹. Jaminan kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut: “untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah”¹⁰.

⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenadamedia Group 2010), hlm 67

⁸ Cristiana Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, dalam Jurnal *lex librum*, vol IV/No 2, juni 2018, hlm 680-692

⁹ Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hlm 19

¹⁰ Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ketetapan di atas mengandung pengertian bahwa hal-hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya¹¹.

Negara mempunyai kewenangan yang antara lain, yakni untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, akibat dari pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum, sehingga setiap orang atau badan hukum dapat mempertahankan haknya atas kepemilikan hak tersebut. Didalam memberikan kepastian hukum tersebut, negara dalam hal ini Pemerintah mengadakan Pendaftaran tanah, yang pada akhirnya menghasilkan produk hukum yang disebut sertifikat hak atas tanah. Atas kepastian hukum yang tercantum namanya dalam sertifikat dapat terjamin dan terlindungi terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Undang-Undang Pokok Agraria mengakui hak atas tanah, yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah. Dan juga sebagai alat bukti yang kuat¹².

Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini diamanatkan oleh Pasal 26

¹¹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm 75

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undang”.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang mutlak. Maksudnya bahwa walaupun kepemilikan seseorang telah dibuktikan dengan sertifikat tanah, tidak menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dilanggar terhadap terbitnya sertifikat hak atas tanah.

Segala permasalahan yang terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik dengan penguasa dan pengusaha di atas tanah tersebut. Lantas perlu dipertanyakan mampukah sertifikat dijadikan sebagai alat yang bernilai sebagai pengaman bila timbul permasalahan tentang tanah itu.

Walaupun demikian, sertifikat hak atas tanah belumlah menjamin kepastian pemilikinya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tertentu untuk

dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan¹³. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dengan judul **Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah. Tinjauan pustakanya meliputi:

1. Skripsi yang ditulis oleh Ratih Puji Oktaviani dari Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Surakarta tahun 2015 dengan judul "*Praktik*

¹³ <https://www.awambicara.id/2017/03> diakses pada tanggal 10 Januari 2019 pukul 09.59 WIB

Jual beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya (Studi kasus di Kantor Pertanahan Pati)". Pada penelitian ini membahas tentang praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997¹⁴.

2. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia dari Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Aluddin Makasar pada tahun 2017 dengan judul "*Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*". Pada penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat Kecamatan tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, jual beli dengan akta dibawah tangan belum dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum. Adapun perlindungan hukum bagi para pihak mengakui adanya perjanjian jual beli dengan akta dibawah tangan maka hal tersebut dianggap sah dan apabila salah satu pihak menyangkal maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain. Faktor penyebab masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan karena terbilang cepat, mudah dan tidak memerlukan biaya yang banyak¹⁵.
3. Skripsi yang ditulis Oleh Andi Nurfajri Mansyur dari Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Alauddin Makasar pada Tahun 2010 dengan judul, "*Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Gowa*". Pada penelitian ini menjelaskan proses terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan di lokasi penelitian tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena masih di pengaruhi

¹⁴ Ratih Puji Oktaviani, *Praktik Jual beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya (Studi kasus di Kantor Pertanahan Pati)*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah, 2015)

¹⁵ Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, (Makasar: Universitas Islam Negeri Alaudin 2017)

oleh hukum Adat dan faktor yang menyebabkan jual beli hak milik atas tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah¹⁶.

Jadi dalam ketiga penelitian terdahulu, bahwasannya diantara penelitian tersebut membahas tentang jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat, Persamaan antara skripsi yang ditulis Andi Nurfitri Mansyur dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas mengenai jual beli tanah yang belum bersertifikat. Perbedaannya, penelitian ini akan membahas bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Ekonomi Syariah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) yang dalam penelitian Hukum disebut dengan Penelitian Hukum Normatif. Menurut J. Gijssels dan M. van Hoecke seperti dikutip dalam I Made Pasek Diantha bahwa istilah lain dari teori hukum normative adalah teori hukum preskriptif atau teori hukum kritikal sebagai lawan dari teori hukum emperikal. Teori hukum normatif adalah teori dari ilmu hukum normatif. Penelitian hukum normatif mempunyai dimensi majemuk yakni selain dimensi menjelaskan secara tuntas tentang norma hukum juga berupaya member dimensi normatif-kontemplatif untuk dijadikan pedoman dalam praktik hukum¹⁷.

2. Jenis Dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam

¹⁶ Andi Nurfitri Mansyur, *Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Gowa*, (Makasar: Universitas Islam Negeri Alaudin, 2010)

¹⁷ Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Kencana Permada Media Group, 2016), hlm 82

peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan secara norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat¹⁸.

b. Sumber Data

Pada penelitian hukum normatif, data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* dan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek penelitian baik itu peraturan hukum positif di Indonesia maupun hukum Islam seperti *Alqur'an dan Hadist*.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku buku yang berkaitan dengan *Agraria, Perlindungan Hukum, fiqh Muamalah*, dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang berkaitan dengan objek penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari *Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, majalah, surat kabar*, dan sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dengan Studi Kepustakaan untuk memperoleh berbagai data dan informasi ilmiah dengan cara membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisis bahan hukum primer dan bahan bahan sekunder, khusus untuk bahan hukum primer ditelaah melalui *Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, kemudian bahan tersier

¹⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika , 2016), hlm

yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu *buku-buku referensi, jurnal, karya-karya ilmiah di bidang Agraria, kamus hukum dan kamus umum*¹⁹.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini setelah pengumpulan data, maka data tersebut dianalisis untuk mendapatkan kesimpulan, bentuk teknik dalam teknik analisis data hukum adalah analisis deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif adalah usaha untuk mengumpulkan dan menyusun suatu bahan, kemudian dilakukan analisis terhadap bahan tersebut. Analisis deskriptif yakni data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka. Hal ini disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif. Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasi dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data merupakan salah satu yang sangat penting dalam penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti. Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemikiran dan evaluasi terhadap semua data yang ada untuk mengetahui validitasnya²⁰.

Penelitian ini akan dimulai dengan menganalisis hukum positif yang berlaku di Indonesia dalam bidang Agraria sebagaimana diatur dalam undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan lainnya yang berhubungan dengan Agraria.

Data yang diperoleh baik dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier pada dasarnya merupakan bahan tatanan yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis, sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian

107 ¹⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm

²⁰ LexyJ. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2002), hlm 101

ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Dalam penarikan kesimpulan menggunakan metode deduktif yakni suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip penulisan umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

F. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab 1 diuraikan tentang Latar Belakang Masalah dalam pengambilan judul Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah. Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

Tinjauan Umum merupakan Landasan teori untuk menganalisis masalah yang akan dibahas tersebut. Umumnya bersisi kerangka pemikiran yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum bersertifikat ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

BAB III: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Dalam Bab III ini memaparkan tentang Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah. Dalam sub-sub pembahasan, dibahas tentang dua rumusan masalah penelitian yaitu:

- a. Bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Hukum Ekonomi Syaria'h.

BAB IV : PENUTUP

Pada Bab ini akan memuat kesimpulan dan saran yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.