

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan tanah untuk manusia sangatlah penting. Dalam melangsungkan kehidupannya manusia tidak bisa jauh dari tanah. Tanah dimanfaatkan sebagai lahan bercocok tanam, tempat berdagang mendirikan bangunan dan lain sebagainya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atasnya sekali. Sedangkan dalam pasal 4 Undang-undang pokok agraria (UUPA) tanah dinyatakan sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.¹

Undang-undang pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, itu menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di *sanner*, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional. Ada yang menafsirkan, bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penuangan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap berlaku penuh.

¹ Kurnia Mahardika, Universitas Lampung, *Persepsi Masyarakat Terhadap Praktik Jual Lepas Tanah Berdasarkan Hukum Adat*, tahun 2017. 1

Pada umumnya dan pada permulaan hukum adat tak dimengerti. Ada yang pernah mengemukakan, bahwa “hukum adat itu seolah-olah hanyalah peraturan-peraturan ajaib yang sebagian bersimpang siur”. Hal itu disebabkan, oleh karena yang bersangkutan tidak mengerti sifat dari hakekat hukum adat tersebut.²

Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan. Bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang berlaku sebelumnya. Semisal ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa, kemudian oleh peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1916 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, diubah menjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

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 *rech kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah,

² Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1981). 73

³ Fajar Adhitya Nugroho, Universitas Brawijaya Malang, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan*, tahun 2013. 3

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 tanda bukti yang mutlak.⁴

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 kemasa, 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 tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Seperti yang terjadi di Desa Penangoan Duren Kecamatan Tulung Selapan Kabupaten Ogan Komering Ilir, menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai asas kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat kebiasaan atau hanya sebatas kepercayaan, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan melakukan

⁴ Christiana Sri Murni, Jurnal Ilmu Hukum, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, tahun 2018. 681

transaksi yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dengan judul *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Pada Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan Kabupaten Ogan Komering Ilir)”*

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan Kabupaten Ogan Komering Ilir?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan Kabupaten Ogan Komering Ilir?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a. Mengetahui bagaimana praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan di Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan Kabupaten OKI.
- b. Mengetahui bagaimana praktek jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat

- a. Secara teoritis agar dapat memberikan pengembangan wawasan mengenai penerapan transaksi jual beli tanah Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan.

- b. Secara praktis agar dapat menjadi petunjuk bagi umat muslim dalam bermuamalah khususnya dalam hal jual beli tanah Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan.

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memperluas pengetahuan dibidang hukum Islam, terutama pada bidang Hukum Ekonomi Syariah. Mengingat perkembangan zaman dan teknologi, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut dengan tema jual beli tanah dan juga bisa menjadi hipotesis bagi penelitian berikutnya.

- b. Secara praktisi

- 1) Bagi Masyarakat

Masyarakat selaku subjek hukum, terkhusus masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan juga ilmu pengetahuan baik bagi diri sendiri maupun bagi masyarakat mengenai perkembangan hukum ekonomi Islam.

- 2) Bagi Akademik

Menambah khasanah pengetahuan dalam perkembangan ilmu hukum di Indonesia khususnya Hukum Ekonomi Syariah, serta sebagai masukan pada penelitian yang lebih lanjut dengan topik dan pembahasan yang sama di masa yang akan datang.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang berhubungan dengan (judul). Tinjauan pustakanya meliputi:

1. Skripsi yang ditulis oleh Amalia Sianti dari Fakultas Syariah dan Hukum Universitas UIN Raden Fatah Palembang tahun 2019 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"*.

Hasil pada penelitian adalah perlindungan hukum jual beli hak milik atas tanah yang tidak memiliki sertifikat tanah menurut Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria.⁵

2. Skripsi yang ditulis oleh Don Arfan dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2009 dengan judul *"Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.55/Pdt.G/2002/PN.CBN)"*.

Hasil pada penelitian ini adalah jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat yang dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah dengan menganalisa suatu putusan Pengadilan Negeri Cibinong. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan kualitatif, sehingga penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang kedudukan jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat dalam pandangan hukum positif di Indonesia dan bagaimana perlindungan hukum serta penyelesaian hukum terhadap pemegang hak terakhir yang mengalami kesukaran untuk melakukan pendaftaran tanah akibat jual beli berdasarkan pada

⁵ Amalia Sianti, Universitas UIN Raden Fatah Palembang, *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*, tahun 2019

hukum adat, dari hasil penelitian disarankan bahwa jual beli hak atas tanah hendaknya dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, dan Kantor Pertanahan berikut PPAT sebagai mitra Kantor Pertanahan selalu memberikan informasi serta melakukan penyuluhan tentang Hukum Tanah Nasional kepada masyarakat setempat agar terciptanya kepastian hukum dan adanya perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah.⁶

3. Jurnal yang ditulis oleh Wicipto Setiadi, dkk. Dari Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional tahun 2019 dengan judul *“Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Tanjungsari, Kabupaten Bogor”*.

Hasil pada penelitian ini adalah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mensyaratkan peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun pada sebagian masyarakat Desa Tanjungsari, Kabupaten Bogor, jual beli atas tanah masih memakai tata cara hukum adat yakni tanpa melalui PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan transaksi jual beli tanah di Desa Tanjungsari yang masih dilakukan dengan tata cara hukum adat, kemudian bagaimana implementasi peraturan pemerintah tersebut terkait model jual beli tanah menurut adat serta bagaimana proses pendaftarannya.

⁶ Don Arfan, Universitas Indonesia, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.55/Pdt.G/2002/PN.CBN)*, tahun 2009

Dalam penelitian yang menggunakan metode yuridis normatif ini ditemukan bahwa peraturan pemerintah tersebut dalam implementasinya masih belum dapat berjalan dengan baik antara lain karena tidak adanya unsur pemaksa dan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran peraturan pemerintah tersebut, selain juga ada faktor budaya masyarakat yang turut andil mengakibatkan kurang berjalannya beberapa ketentuan dalam peraturan pemerintah. Oleh karena itu perlu dukungan sosialisasi dan penyuluhan hukum mengenai ketentuan dalam peraturan pemerintah tersebut dan juga dukungan berupa peningkatan kapasitas pejabat pertanahan untuk dapat memberikan pendampingan bagi masyarakat⁷.

Pada penelitian terdahulu sistem jual beli tanah tanpa sertifikat kebanyakan hanya sebatas saling percaya antara penjual dan pembeli yang akan melangsungkan akad jual beli tanah dikarenakan masih menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang menjelaskan tentang jual beli tanah hanya dihadapan kepala desa tanpa harus adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan untuk saat ini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang telah berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997, jual beli tanah harus dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dan di lokasi penelitian saya jual beli tanah tanpa sertifikat hanya dibuktikan dengan surat SKT (Surat Keterangan Tanah) dan SPH (Surat Pengakuan Hak) tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷ Wicipto Setiadi dkk., *Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Tanjungsari, Kabupaten Bogor*, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional , tahun 2019.

E. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini digunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian:

Jenis penelitian yang digunakan adalah *field research* (penelitian lapangan), penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan.⁸ Penelitian ini dilakukan dengan cara mewawancarai langsung ke lokasi.

2. Responden

Subjek penelitian atau responden terdapat beberapa narasumber atau informan yang dapat memberikan informasi tentang masalah yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan⁹. Sampel dalam penelitian ini adalah para tokoh-tokoh masyarakat seperti, kepala desa, tokoh adat, tokoh agama dan masyarakat yang terlibat langsung dalam transaksi jual beli tanah.

3. Jenis dan Sumber Data:

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini yaitu kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka¹⁰, yakni data yang digambarkan dengan kata-kata.

⁸ Suharismi Arikunto, *Dasar-Dasar Research*, Tarsoto, Bandung tahun 1995. 58

⁹ Karina Anggiani, skripsi, *Metodologi, subjek, dan objek penelitian*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dipnegoro, Semarang, 2018. 82

¹⁰ Noeng Muhadjir, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Rajawali, 1987. 93

b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini ada dua, yakni sumber data primer dan juga sumber data sekunder.

- 1) Sumber data primer yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertama¹¹. Adapun untuk memperoleh data primer ini dengan cara melakukan wawancara atau *interview* dengan kepala desa mengenai pandangan tentang sistem jual beli tanah tanpa sertifikat.
- 2) Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada¹² dan sebagai data penunjang dari sumber pertama. Data penunjang tersebut bersumber dari buku-buku dan juga situs website yang berkaitan langsung dengan masalah yang dibahas.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data tentang jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Penanggoan Duren Kecamatan Tulung Selapan Kabupaten Ogan Komering Ilir, digunakan metode sebagai berikut:

a. Metode Wawancara atau *Interview*

Metode wawancara atau *interview* adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden

¹¹ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1987). 93

¹² Sandu Siyoto, Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Karanganyar: Literasi Media). 68

atau orang yang diwawancarai¹³. Metode ini dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab langsung kepada kepala desa Penanggoan Duren guna memperoleh informasi yang akurat terhadap permasalahan yang ada.

b. Studi Pustaka

Dengan menelaah buku-buku keperpustakaan dan sebagainya dengan tujuan untuk mendapatkan beberapa konsep yang memiliki kaitan dengan masalah yang dibahas

5. Teknik Analisis Data

Data-data yang didapat dari beberapa sumber diatas kemudian dianalisis secara deskriptif yaitu dengan dengan menguraikan dalam bentuk kata-kata, lalu kesimpulan ditarik secara deduktif¹⁴ yaitu mengaitkan temuan dilapangan dengan landasan teori kemudian ditarik kesimpulan sebagai akhir.

F. Sistematika Pembahasan

Hasil penelitian ini disajikan dalam teknik karya tulis ilmiah yang terdiri dari 5 (lima) bab, dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN, yang berisikan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

BAB II : TINJAUAN UMUM, yaitu berisikan tentang Jual Beli, Perjanjian, dan Syarat Jual Beli

¹³ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2013). 133

¹⁴ Deduktif adalah suatu proses penalaran untuk menarik kesimpulan berupa prinsip atau sikap yang berlaku khusus berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum.

- BAB III** : **PROFIL DESA**, berisikan tentang Aspek Geografis, Aspek Demografis, dan Struktur Pemerintahan Desa.
- BAB IV** : **PEMBAHASAN**, yaitu berisikan tentang Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Penangoan Duren Kecamatan Tulung Selapandan Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Penangoan Duren.
- BAB V** : **PENUTUP**, berisi tentang kesimpulan, dan saran