

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara terluas ke-15 di dunia dan merupakan Negara terluas dikawasan Asia Tenggara, selain dikenal dengan wilayah daratan dan lautan yang luas, Indonesia juga dikenal dengan negara bentuk kepulauan, hal ini didasari banyaknya pulau yang ada diberbagai wilayah Indonesia, tercatat menurut data Direktorat Jendral Pemerintahan Umum, Kementerian Dalam Negeri Indonesia memiliki 17.504 pulau yang terbentang dari Sabang sampai Marauke. Selain dikenal dengan wilayah Negara yang luas, Indonesia juga dikenal sebagai Negara yang padat penduduk berdasarkan data Proyeksi Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) tahun 2018 diketahui bahwa jumlah penduduk Indonesia mencapai 265 juta jiwa, artinya jumlah penduduk Indonesia terus meningkat karena menurut Data Pusat Statistik jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2010 berjumlah 237 juta jiwa¹. Namun *ironisnya* dengan pertambahan jumlah penduduk yang pesat ini menyebabkan adanya ketimpangan antara kebutuhan dan pemenuhannya terhadap sumber daya alam.

Diketahui bahwa Indonesia merupakan Negara berkembang yang padat penduduk akan menuntut masyarakatnya untuk berlomba-lomba memiliki dan menikmati sumber daya alam yang ada, namun disadari bahwa sumber daya alam merupakan sumber daya yang tidak dapat diperbarui artinya segala sumber daya alam yang ada terbatas

¹ <https://databoks.katadata.co.id> Data Publish diakses 17 Januari 2019 jam 12:26

jumlahnya dan tidak akan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat apabila tidak diupayakan perlindungannya secara baik dan benar. Di Indonesia sebagai upaya perlindungan sumber daya alam, pemerintah telah banyak memberikan kontribusi dan mengeluarkan peraturan terkait perlindungan sumber daya alam yang ada, baik berkenaan dengan kepemilikannya maupun subjek hukum yang terlibat didalamnya, salah satu contoh perlindungan pemerintah terhadap sumber daya alam dan subjek hukum ialah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria . Hal ini didasari karena mengingat tanah merupakan aset yang berharga dan persediaannya yang terbatas. Dengan adanya peraturan ini masyarakat akan diberikan hak dan kewajiban terhadap pengolahan dan kepemilikan tanah.

Realita memperlihatkan bahwa dalam kehidupan manusia tanah merupakan kebutuhan yang mendasar dan sangat dibutuhkan, tanah merupakan aset penting bagi setiap orang hal ini karena pekerjaan terbesar penduduk Indonesia ialah sebagai petani dengan jumlah 31,86 persen dari total jumlah penduduk yang ada². Hal ini wajar apabila menjadikan tanah sebagai objek yang penting terhadap pertumbuhan laju ekonomi masyarakat Indonesia. Setiap orang yang memiliki tanah akan berusaha untuk memperbanyak jumlah tanah yang ia miliki, sedangkan orang yang tidak memiliki tanah akan berusaha dan berlomba-lomba untuk mendapatkan dan memiliki sebidang tanah, umumnya seseorang memperoleh sebidang tanah menurut undang-undang yang berlaku meliputi, peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan, jual beli, hibbah, dan lelang. Namun

² <https://databoks.katadata.co.id> Data Publish diakses 17 Januari 2019 jam 12:26

perpindahan umum terjadi antara sesama masyarakat ialah berkenaan perpindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Di Indonesia jual beli tanah belum diatur secara rinci didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria atau pertanahan, namun jual beli tanah sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “*Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”³. Sebelum keberlakuan UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh kitab undang-undang hukum perdata (KUUHPdt) yang tertulis, dan ada yang diatur oleh Hukum Adat tidak tertulis⁴. Dalam jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perjanjian *Obligator* pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya kedua belah pihak menyetujui harga yang disepakati secara tunai, hukum adat tidak mengenal penyerahan secara *yuridis* maka penyerahan dilakukan bersamaan pembayaran penuh harga yang ditentukan. Sedangkan menurut hukum Perdata, hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli apabila telah ada perbuatan hukum penyerahan tanah secara *yuridis*. Menurut pasal 616 dan 620 penyerahan *yuridis* tersebut dilakukan didepan notaris, dan notaris yang akan membuat aktanya⁵. Namun keberlakuan jual beli tanah sesudah terbentuknya UUPA meliputi bahwa jual beli tanah harus memenuhi syarat *materil* dan *formilnya*. Syarat *materil* jual beli tanah

³ Siregar Bismar, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet Ke-13 (Jakarta : Sinar Grafika, 2014) hlm 356

⁴ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pembentukan)*, (Jakarta: Djambatan, 2015) hlm 27

⁵ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm 28-29

meliputi pihak yang terlibat dalam jual beli yaitu penjual, pembeli dan tanah yang diperjual belikan bukan merupakan sengketa, sedangkan syarat *formilnya* meliputi jual beli tanah itu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁶, dan dihadiri oleh kedua belah pihak beserta dua orang saksi.

Keterangan tersebut menjelaskan bahwa jual beli tanah yang diakui saat ini ialah jual beli tanah secara tertulis, hal ini penting karena sebagai bukti fisik telah terjadi jual beli tanah guna untuk diterbitkannya setifikat hak milik. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa segala kepemilikan hak atas tanah harus tercatat oleh Negara guna memberikan kejelasan hukum, juga diperjelas lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah), Pasal 4 Ayat 1 *Juncto* Pasal 3 huruf (a) pendaftaran tanah menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah⁷. Dengan adanya peraturan ini memberikan *konsekuensi* setiap masyarakat dibebankan kewajiban untuk mensertifikasi tanah yang dimiliki, bagi mereka yang tidak memiliki sertifikat dianggap tidak memiliki kekuatan hukum untuk menguasai tanah.

⁶ Lihat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59

⁷ Santoso,Urip, *Hukum Agraria Kajian Komperensif*, Cet Ke-4, (Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2014) hlm 292

Peraturan Pemerintah tentang Agraria ini sebenarnya aturan sudah sangat jelas dan sejalan dengan konsep nilai yang mendasar dalam Islam yakni *al-kuliyat al-khams* atau *adh-dhuriyat al-khamas* yaitu menjaga agama, jiwa, akal, harta dan keturunan. Berdasarkan konsep tersebut jelas bahwa harta itu perlu untuk dijaga dan dipelihara oleh umat manusia, dengan mensertifikasi tanah yang kita miliki artinya sudah menjalankan aturan atau ketetapan dari pemerintah. Keberlakuan mensertifikasi tanah akan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah untuk melakukan perbuatan hukum dalam bernegara bahkan bermasyarakat, segala bentuk perbuatan hukum terhadap tanah yang dimiliki akan diakui dan dilindungi oleh pemerintah, baik itu jual beli tanah, menghibahkan tanah, mewariskan tanah, menyewakan dan menggadaikan tanah.

Indonesia adalah negara yang memiliki berbagai adat dan budaya sebagai hasil interaksi dalam kehidupan bermasyarakat, terutama masih sangat nampak pada komunitas pedesaan. Kebiasaan gotong royong dan saling toleransi masih terjaga dengan baik oleh masyarakatnya dipedesaan, dalam hal keberlakuan hukum adat begitu kental dan tidak terkecuali kegiatan ekonomi masih menggunakan sistem kepercayaan antar mereka dari pada menjalankan aturan perundang-undangan, dalam kegiatan ekonomi tidak mencatat secara tertulis hasil kesepakatan setiap transaksi lumrah terjadi. Namun dikarenakan masyarakat pedesaan yang begitu kental menjalankan hukum adat menyebabkan kurangnya memerhatikan peraturan dan bahkan banyak yang kurang paham dengan aturan yang sudah ditetapkan pemerintah, sebagaimana yang diketahui negara Indonesia menganut asas fiksi hukum yang beranggapan bahwa ketika suatu peraturan perundang-undangan telah

diundangkan, maka saat itu setiap orang dianggap telah mengetahui, artinya tidak ada masyarakat yang bebas dari aturan dengan dalih tidak tahu ada aturan hukumnya. Maka perlu untuk memperbaiki pola pemikiran masyarakat untuk kearah yang lebih maju guna menghindari adanya celah hukum yang menyebabkan terjadinya sengketa.

Sengketa yang sering terjadi diantara masyarakat pedesaan ialah berkenaan dengan jual beli tanah lahan perkebunan⁸. Hal ini dikarenakan pada umumnya masyarakat pedesaan menggantungkan hidupnya dari bercocok tanam dan perkebunan untuk memenuhi kehidupannya sehari-hari. Adapun di dalam hukum Islam Jual beli merupakan salah satu perwujudan muamalah yang disyariatkan oleh Allah, sebagaimana ditegaskan dalam firman-Nya surat Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut;

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ج ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا^ك وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^ع فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ^ه فَانْتَهَى^و فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ^ط وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ^ط هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ^ط

⁸ Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai dan dilakukan secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan syara' dan disepakati dengan memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal yang ada kaitanya dengan jual beli. Hendi Suhendi, *fiqh muamalah*, (Jakarta: Pt.Raja Grafindo Pesada, 2005), Hlm 69

“Orang-orang yang makan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba, padahal Allah telah Menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang mendapat peringatan dari tuhannya, lalu dia berhenti maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka mereka kekal didalamnya”⁹.

Dalil ini menjelaskan bahwa dalam praktek jual beli merupakan perpindahan hak yang telah Allah ridhoi apabila sesuai dengan ketentuan-ketentuan praktek jual beli dalam Islam, dalam praktek jual beli supaya tidak menimbulkan permasalahan, kecurangan, penipuan, dan ketidakadilan yang merugikan orang lain dan merugikan diri sendiri serta perbuatan yang merusak haruslah tetap pada ketentuan yang sudah Allah gariskan kepada umat manusia. Dengan menjalankan segala aktivitas bermuamalah yang sejalan dengan ketentuan dan keridhoan Allah akan memberikan kemasalahatan bagi setiap orang yang melaksanakannya, Menurut Imam Al-Razi *masalahah* merupakan perbuatan yang bermanfaat yang diperintahkan oleh (*shari*) Allah kepada hambanya tentang pemeliharaan agamanya, jiwanya, akalunya, keturunannya dan hartanya. Artinya dengan menjalankan muamalah yang sesuai dengan ketentuan Allah segala hal yang tidak di inginkan akan dapat dicegah, terlebih bahwa tanah merupakan harta atau aset yang sangat berharga dan berperan penting dalam kehidupan sehari-hari.

⁹ Az-Zuhaili, Wahba. *At-Tafsirul-Munir Jilid2: Fil’aqidah Wasy-Syarii’ah Wal Manhaj*, Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani et.al, (Jakarta : Gama Insani, 2005). Hlm 230

⁹ As-Sa’id, Syekh Abdulrahman et.al, *Fiqh Al-Bay Wa Asy-Syira ...*, hlm 143

Pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan di Indonesia saat ini, lebih menekankan unsur pembuktian secara tertulis yang dilakukan oleh kedua belah pihak jika dibandingkan transaksi secara lisan, transaksi secara lisan tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian yang kuat dan dapat diterima serta diakui oleh negara. Oleh sebab itu sebagai upaya perlindungan diri dari hal-hal yang tidak diinginkan, maka setiap pelaksanaan transaksi jual beli tanah mengharuskan semua pihak untuk teliti dan berhati-hati dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah tersebut, hal utama yang harus diketahui ialah bukti surat-surat penting, serta kondisi tanah yang menjadi objek transaksi bebas sengketa. Mengingat bahwa setiap transaksi harus tertulis maka hal ini menunjukkan bahwa masyarakat penganut hukum adat atau kebiasaan di daerah perlu untuk menyesuaikan diri dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pelaksanaan jual beli, salah satu pelaksanaan jual beli tanah secara adat dan secara lisan yang masih dilaksanakan ialah jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan, jual beli tanah berbasis *Sempadan* merupakan pelaksanaan transaksi jual beli tanah secara lisan yang dilaksanakan secara turun temurun dengan sistem kepercayaan antara sesama masyarakat, jual beli ini lebih menekankan kepada kemampuan penjual dalam hal menyatakan dan membuktikan tanah miliknya untuk dijual kepada pihak pembeli berkenaan dengan luas, jumlah dan kondisi fisik disekitar tanah yang akan diperjual belikan. Kata *sempadan* berasal dari kebiasaan masyarakat setempat untuk menyatakan suatu letak tanah yang berhubungan dengan tanah lain yang berada disekitarnya, bahasa sederhananya *sempadan* merupakan patokan atau perbatasan tanah yang menghubungkan pemilik tanah yang satu dengan pemilik tanah yang lain.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Zawawi selaku masyarakat Desa Terusan sebagai data awal penelitian, menyatakan bahwa dalam seringkali terjadi permasalahan atau sengketa antar warga masyarakat, hal ini didasari kebiasaan masyarakat yang hanya membatasi tanah dan melaksanakan transaksi jual beli tanah dengan sistem *sempadan* tersebut, hasil akad jual beli tanah sering terjadi klaim perbatasan tanah atau *sempadan* antar pemilik tanah yang berbatasan dengan pemilik tanah disekitarnya¹⁰. Setelah mendapat informasi dari tokoh masyarakat maka peneliti menanyakan langsung kepada masyarakat yang bersangkutan, sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa pada masyarakat desa Terusan apabila terjadi sengketa pada hasil akad jual beli berdasarkan *sempadan* tersebut, maka sebagai jalan penyelesaiannya adalah dengan bermusyawarah antar pihak, apabila tidak dapat terselesaikan maka mereka akan bertanya kepada tokoh masyarakat yang memiliki tanah disekitarnya yang lebih tua, atau orang-orang lebih mengetahui asal-usul dan kebenaran tentang tanah *sempadan* yang menjadi sengketa antara kedua belah pihak didepan kepala desa¹¹.

Jual beli tidak tertulis seperti ini penuh spekulasi dan membuat kerugian dari salah satu pihak, karena orang tidak akan rela apabila hak miliknya diakui dan dimiliki orang lain, jual beli seperti ini dikhawatirkan akan terjadi penyelewengan dan kecurangan oleh satu pihak. Pelaksanaan transaksi ini secara jelas tidak sejalan dengan prinsip Islam berdasarkan firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29.

¹⁰ Hasil Wawancara Zawai, Masyarakat Desa juga pemilik tanah perbatasan, (Wawancara pukul : 10.00-12.00, Kamis 23 Agustus 2018).

¹¹ Syahrin, Tokoh Adat sekaligus petuah di desa Terusan juga pihak pembeli ,(Wawancara Pukul : 20.00-21.00. Wib, Rabu 16 Januari 2019)

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٣﴾

“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 diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyayang kepadamu, dan barang siapa berbuat demikian dengan cara melanggar hukum dan zhalim, akan kami masukan dia kedalam neraka, yang demikian itu mudah bagi Allah.

Ayat diatas menjelaskan prinsip penting bahwa setiap muslim harus menjalani kehidupan seolah-olah Allah hadir bersamanya, dan menyadari bahwa harta yang menjadi miliknya merupakan hanya titipan dan kepercayaan dari Allah, dengan jelas bahwa praktek-praktek yang bertentangan dengan syariah dan secara moral halal harus tanpa adanya unsur penipuan terhadap kelompok lain. Berkenaan dengan mengambil tanah milik orang lain juga tertera didalam hadis yang diriwayatkan oleh Urwah Bin Zubair.

عن عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ: أَنَّ أَرْوَى بِنْتَ أُوَيْسٍ ادَّعَتْ عَلَى سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ أَنَّهُ أَخَذَ شَيْئًا
مِّنْ أَرْضِهَا شَيْئًا صَمْتَهُ إِلَى مَرْوَانَ بْنِ الْحَكَمِ فَقَالَ سَعِيدٌ أَنَا كُنْتُ أَخَذُ مِنْ
أَرْضِهَا شَيْئًا بَعْدَ الَّذِي سَمِعْتُ مِنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ وَمَا
سَمِعْتُ مِنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ مَنْ أَخَذَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا طُوقَهُ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ فَقَالَ
لَهُ مَرْوَانُ لَا أَسْأَلُكَ بَيْنَهُ بَعْدَ هَذَا فَقَالَ اللَّهُمَّ إِنْ كَانَتْ كَاذِبَةً فَعَمَّ بَصَرُهَا

وَأَقْتُلَهَا فِي أَرْضِهَا قَالَ فَمَا مَا تَتَّ كَاذِبَةٌ حَتَّى ذَهَبَ بَصَرُهَا ثُمَّ بَيْنَا يَمْشِي فِي
أَرْضِهَا إِذْ وَقَعَتْ فِي حُفْرَةٍ فَمَاتَتْ

“Dari Urwah bin Zubair RA. Bahwa Arwa Binti Uwais menuduh Said bin Zaid telah mengambil sebagian tanahnya. Kemudian Arwah binti Uwais melaporkan hal tersebut kepada Marwan bin hakim. Lalu Said bin Zaid berkata, ”mungkinkah saya mengambil sebagian tanahnya setelah saya mendengar keterangan dari Rasullulah SAW?” Marwan bin Hakim pun balik bertanya, apa yang telah kamu dengar dari Rasullulah SAW wahai Said?” lalu Said bin Zaid menjawab, ” saya pernah ,mendengar Rasullulah bersabda, ”barang siapa mengambil sejengkal tanah dengan cara yang zhalim, niscaya ia akan dikalungi tujuh lapis bumi dihari kiamat kelak” lalu Marwan bin hakim berkata, ”wahai Said, saya akan menanyakan bukti lagi kepadamu setelah saya mendengar pernyataan Rasullulah ini, ”kemudian Said bin Zaid berdoa, ” ya Allah ya Tuhanku, kalau seandainya Arwa benar-benar berdusta, maka butakanlah matanya dan bunuhlahia ditanahnya sendiri!” setelah itu, Urwahbin Zubair berkata, ternyata Arwa memang tidak meninggal dunia sampai ia buta. Diceritakan , ketika ia sedang berjalan-jalan ditanah perkarangannya, tiba-tiba ia terjerumus kedalam lubang dan meninggal dunia¹².

Berdasarkan paparan tersebut penulis terdorong untuk mengkaji hukum jual beli tanah berbasis *Sempadan* yang ada didesa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah, maka dari itu berdasarkan masalah tersebut maka karya tulis ini berjudul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH BERBASIS *SEMPADAN* DI DESA TERUSAN KECAMATAN SANGA DESA KABUPATEN MUSI BANYUASIN ”.**

¹² Imam al-Mundziri, *Ringkasan Shaih Muslim*, terj. Rohimi, (Bandung : Jabal, 2013) hlm373-374

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin?
2. Bagaimana faktor-faktor penyebab pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin?
3. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin?

C. Tujuan dan Manfaat

a) Tujuan

1. Mengetahui Pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin
2. Mengetahui faktor-faktor Pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin
3. Menjelaskan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pelaksanaan jual beli tanah di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin?

b) Manfaat

1. Teoritis: Memberikan informasi mengenai operasional Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin.
2. Praktis: Memberikan dasar-dasar hukum terhadap operasional Pelaksanaan pembelian dan penjualan tanah kepada masyarakat desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin.

D. Penelitian Terdahulu

Hasil kajian literatur ditemukan beberapa penelitian yang memiliki kesamaan dengan yang ditelaah, maka hal tersebut menjadi bahan acuan dan perbandingan bagi penelitian ini, telaah pustaka yang digunakan dalam studi ini diantaranya, penelitian Setyo Wibowo dari Universitas Diponegoro pada tahun 2017 dalam tesisnya yang judul "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) Di Kabupaten Bekasi". Persamaan dari tesis tersebut dengan yang diteliti ialah keduanya membahas persoalan pelaksanaan transaksi hak milik atas tanah dengan sistem adat atau kebiasaan yang berlaku dikalangan masyarakat, namun perbedaannya ialah penelitian ini membahas pelaksanaan jual beli tanah hak milik perorangan secara utuh bukan merupakan tanah bekas milik adat¹³.

Penelitian Muhaimin berasal dari UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2014 dengan judul skripsi "Tinjauan hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dilahan Perhutani di Desa Sidaurip Kec.Gandrung." Persamaan kedua penelitian terletak pada pelaksanaan Jual beli tanah yang dilakukan tidak tertulis menyebabkan penuh spekulasi resiko, perbedaannya terletak pada penelitian terdahulu tidak mengkaji jual beli tanah berdasarkan ketentuan syariat Islam sedangkan penelitian ini memfokuskan pada ketentuan syariah Islam¹⁴.

¹³ Setyo Wibowo, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) Di Kabupaten Bekasi*, Tesis Universitas Diponegoro, Fakultas Hukum, 2017. Diakses pada <http://eprints.undip.ac.id> , diakses pada tanggal 8 Agustus 2018 pukul 09.22 Am

¹⁴ Muhaimin, *Tinjauan hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dilahan Perhutani di Desa Sidaurip Kec.Gandrung*, UIN Sunan Kalijaga

Studi Nurul Riska Amalia dari UIN Aliudin Makasar pada tahun 2017 skripsi judul “Tinjauan Hukum terhadap jual beli tanah di kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”, persamaan kedua penelitian berkenaan cara Penyelesaian sengketa atau perselisihan Praktek jual beli tanah dengan sistem adat. Tanah yang dijadikan objek sengketa tidak memiliki surat-surat apapun termasuk akta dibawah tangan, perbedaannya penelitian ini pembuktian kepemilikan tanah hanya sebatas pendapat atau pernyataan dari pihak penjual¹⁵.

Penelitian Sulaiman Afandi berasal dari UIN Sunan Kalijaga pada tahun 2015 skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Pemakaman Moderen di Kabupaten Karawang (Studi Kasus: Pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar)”, persamaannya dengan penelitian ini adanya terjalin Proses transaksi Jual beli tanah yang transparan tidak mengakibatkan kerugian dari berbagai pihak, perbedaannya penelitian ini membahas bahwa Adanya Prinsip-prinsip dalam muamalah yaitu memberikan kemanfaatan terhadap setiap transaksi¹⁶.

Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, 2014, Diakses pada <http://repositori.uin-alauddin.ac.id> diakses pada tanggal 8 Agustus 2018 pukul 12.56 Pm

¹⁵ Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum terhadap jual beli tanah di kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, UIN Aliudin Makasar , fakultas syariah dan hukum, 2017, Diakses pada <http://repositori.uin-alauddin.ac.id> diakses pada tanggal 8 Agustus 2018 pukul 14.23 Pm

¹⁶ Sulaiman Afandi , *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Pemakaman Moderen di Kabupaten Karawang (Studi Kasus: Pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar)*, UIN Sunan Kalijaga , fakultas syariah dan hukum, 2015, Diakses pada <http://digilib.uin.suka.ac.id> diakses pada tanggal 8 Agustus 2018 pukul 16.33 Pm

E. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) yang bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam masyarakat. Penelitian yang bersumber dari data lapangan difokuskan pada beberapa masyarakat pemilik tanah sengketa dan tokoh masyarakat, kepada Kepala Desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin, dan masyarakat setempat, penelitian didukung oleh buku-buku yang berkenaan dengan jual beli hak milik atas tanah.

2. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan 2 Sumber data utama yaitu :

- a) Sumber data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya, melalui hasil wawancara, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Sumber informasi dari Kepala Desa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kecamatan Musi Banyuasin, pihak penjual dan pembeli dan masyarakat yang memiliki tanah.
- b) Sumber data sekunder merupakan data yang diambil dari berbagai literatur baik dalam buku, jurnal, hasil penelitian yang berhubungan dengan hak milik dan jual beli tanah¹⁷.

¹⁷ Zinudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, hlm.106

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan Di Desa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin dengan alasan:

- a. Masyarakat di desa Terusan mayoritas masyarakatnya memeluk agama Islam
- b. Masyarakat di desa Terusan masih memegang hukum adat jual beli berbasis *sempadan*
- c. Masyarakat desa Terusan tidak mendaftarkan tanah atau mensertifikasi tanah mereka hanya berpegang pada prinsip *sempadan* yang mengakibatkan segketa hasil akad jual beli tanah.

4. Populasi Dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan sekelompok orang, benda atau hal yang menjadi sumber pengambilan sampel atau sesuatu kumpulan yang memenuhi syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian¹⁸. Dalam penelitian ini Populasi yang diambil adalah Masyarakat yang memiliki tanah di desa Terusan Kecamatan Sanga Desa maupun tokoh masyarakat yang ada di desa Terusan. Berikut data masyarakat yang memiliki tanah di desa Terusan.

¹⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (Pusat Bahasa)*, Cet ke-4, (Jakarta : Gamedia Pustaka Ultima), hlm 1094

TABEL 1.1
Populasi masyarakat yang memiliki tanah¹⁹

| NO | NAMA | JUMLAH TANAH YANG DIMILIKI |
|----|-----------------|----------------------------|
| 1. | Irul Karim | 10 Hektar |
| 2. | Zawawi | 6,40 Hektar |
| 3. | Heriyanto | 5 Hektar |
| 4. | Asnawi | 3 Hektar |
| 5. | Komarudin | 8 Hektar |
| 6 | Ahmad | 7 Hektar |
| 7 | Sopa | 6,5 Hektar |
| 8 | Ali | 12,40 Hektar |
| 9 | Aripin | 6 Hektar |
| 10 | Irul Juki | 12, 40 Hektar |
| 11 | Alisoha | 9 Hektar |
| 12 | Ardi | 2 Hektar |
| 13 | Muhamad syukeri | 6 Hektar |
| 14 | Marsis | 4 Hektar |
| 15 | Safar | 9 Hektar |
| 16 | Samsudin | 2 Hektar |
| 17 | Jauhari | 1,8 Hektar |

¹⁹ Syahrin, Tokoh Adat sekaligus petuah di desa Terusan juga pihak pembeli ,(Wawancara Pukul : 20.00-21.00. Wib, Rabu 16 Januari 2019)

| | | |
|----|-------|----------|
| 18 | Arpan | 4 Hektar |
| 19 | Pandi | 8 Hektar |
| 20 | Ahad | 5 Hektar |

b. Sampel

Adapun pemilihan sampel pada Penelitian ini menggunakan *purposive sampling*, karena informasi diambil dari orang yang paling mengetahui tentang masalah yang diteliti²⁰. Penggunaan *Purposive sampling* bertujuan untuk dapat mengetahui bagaimana yang jual beli tanah antara masyarakat. Peneliti menentukan kriteria Responden sebagai berikut:

1. Masyarakat setempat asli yang telah menetap secara turun-temurun didesa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin.
2. Mengetahui pokok permasalahan yang dibahas dalam karya tulis ilmiah.
3. Memiliki tanah yang berhubungan langsung dengan sengketa lahan yang dijadikan karya tulis ilmiah.
4. Memiliki pemahaman yang baik terhadap permasalahan sengketa lahan akibat akad jual beli tanah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah:

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D...*, hlm 218-219

- a. Wawancara, atau sering disebut dengan *interview* merupakan aktifitas pengumpulan data dalam bentuk komunikasi variabel antara responden dan informan dengan menggunakan panduan wawancara yang telah disepakati dan atau sedang dijalankan²¹. Tujuan wawancara adalah untuk mendapatkan informasi dan penjelasan lebih lengkap yang berhubungan dengan masalah penelitian. Peneliti menggunakan teknik pertemuan Responden dengan cara melakukan wawancara beberapa masyarakat pemilik tanah sengketa dan tokoh masyarakat, kepada Kepala Desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin, dan masyarakat setempat.
 - b. Dokumentasi (*documentary study*) ialah cara pengumpulan data dari sumber-sumber tertulis yang berbentuk surat, catatan harian, memori, laporan, manuskrip atau lainnya yang berhubungan dengan penelitian. Dokumen yang digunakan peneliti disini berupa foto, gambar, serta data-data mengenai tanah di desa Terusan Kecamatan Sanga Desa.
6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, maksud penelitian deskriptif kualitatif adalah salah satu jenis penelitian yang bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta dan sifat populasi tertentu, atau mencoba menggambarkan fenomena secara detail²². Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif karena

²¹ Heri Junaidi, *Metodologi Penelitian Berbasis Temukenali*, (Palembang : Cv Amanah, 2018), hlm 59

²² Yusuf Muri, *Metodelogi Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif Dan Penelitian Gabungan*, Cet Ke-1, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grub, 2014), hlm 62

berpedoman pada teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi lapangan.

F. Sistematika Penulisan

BAB I, berisi pendahuluan membicarakan keseluruhan isi skripsi yang terdiri latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, metode pengumpulan data dan sistematika penulisan.

BAB II, Menghantarkan pada pembahasan, maka dalam bab ini akan dikaji tentang jual beli menurut Hukum Ekonomi Syariah meliputi pengertian, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, bentuk-bentuk jual beli, dan macam-macam jual beli yang dilarang dalam Islam. Serta Tinjauan Umum Tentang *Sempadan*.

BAB III, Membahas tentang deskripsi desa Terusan Kecamatan Sanga Desa, yang meliputi: Data umum desa Terusan, letak geografis dan batasan wilayah, kondisi geografis dan pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan*

BAB IV, berisikan tentang analisis terhadap proses pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan*, faktor-faktor penyebab pelaksanaan jual beli tanah, serta tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan jual beli tanah di desa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin.

BAB V, berisikan penutup kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian tersebut, serta dicantumkan daftar pustaka yang

dijadikan sebagai referensi dari hasil penelitian beserta lampiran-lampiran yang berhubungan dengan penelitian.