

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Manusia diwajibkan melaksanakan tugasnya terhadap tuhan, terhadap dirinya, keluarganya, umatnya dan seluruh umat manusia. Berkat izin Allah, manusia bisa bekerja. Manusia adalah yang menjadi wakil Allah di bumi ini. “*Sesungguhnya aku hendak menjadikan khalifah di muka bumi.*” Dan manusia pula yang dijadikan Allah sebagai pemakmur bumi. Allah telah memberikan kepada manusia kekuatan dan alat sehingga bisa melaksanakan tugasnya. Allah sekali-kali tidak pernah menurunkan malaikat untuk bercocok tanam dan bekerja, karena malaikat diciptakan bukan untuk itu. Oleh karena itu, ketika malaikat diminta menyebutkan nama-nama mereka tidak sanggup.¹

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu 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 dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.²

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis. Ketentuan-

¹Mardani *fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana 2012), 50.

²Urip Santoso *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana 2012), 9.

ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus.³

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan menggunakan prinsip dasar yaitu Terang dan Tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang ini bisa kepala adat (untuk tanah-tanah adat), Camat selaku PPAT di daerah yang belum ada PPAT-nya, atau PPAT yang juga notaris. Sedangkan Tunai artinya harga jual belinya harus di bayarkan secara tunai (lunas). Jadi apabila harga belum lunas, belum dilakukan proses jual beli.

Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, beberapa masyarakat yang masih awam sering beranggapan bahwa jual beli tanah cukup dilakukan dengan menggunakan kwitansi lunas saja. Mereka menganggap hanya dengan menggunakan kwitansi lunas tersebut, mereka sudah dapat melakukan balik nama sertifikat tanah yang mereka beli, Pada kenyataannya tidak demikian. Untuk melakukan balik nama sertifikat, masih dilakukan satu tahap lagi, pembuatan akta pemindahan hak dari pemilik asal kepada pemilik berikutnya.⁴

Untuk memenuhi kepastian hukum tersebut maka pada saat melakukan kegiatan jual beli atau peralihan hak, masyarakat diharuskan untuk melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan sertifikat tanah. Dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah sering kali menjadi persengketaan bahkan sampai ke meja hijau. Hal ini timbul karena tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sehingga masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara yang tidak dibenarkan agama maupun hukum di Indonesia.

³*Ibid*, 11.

⁴Irma Devita Purunnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Bandung: PT Mizan Pustaka 2010), 13-16.

Jual beli disebut dengan Al-ba'i yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam menetapkan jual beli diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut ulama hanafiyah, jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan pertukaran barang secara rida, baik dengan ucapan maupun perbuatan

Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama' ada empat yaitu.⁵

1. Bai' (penjual)
2. Mustar (pembeli)
3. Shighat (ijab dan qabul)
4. Ma'qud alaih (benda atau barang)

Ma'qud 'alaih adalah harus ada, tidak boleh akad atas barang-barang yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada, seperti jual beli buah yang belum tampak, atau jual beli anak hewan yang masih dalam kandungan. Secara umum dalil yang digunakan sebagaimana diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim bahwa Rasulullah SWA. Melarang jual beli buah yang belum tampak hasilnya

Secara umum *ma'qud alaih* adalah harta yang dijadikan alat pertukaran oleh orang yang *beraqad*, yang biasa disebut *mabī'*. (barang jualan) yang berarti barang jualan atau harga. Ulama fiqh bersepakat bahwa praktik jual beli dapat dianggap syah. Ma'qud alaih adalah barang yang tetap atau dapat bermanfaat berbentuk, dapat diserahkan, dapat dilihat oleh mereka yang melakukan aqad dan tidak bertentangan dengan hak orang lain dan tidak terdapat larangan dari syara'. Jual beli barang yang terdapat unsur penipuan dapat mengakibatkan adanya penyesalan dari pihak yang ikut bertransaksi dalam jual beli.⁶

⁵Rachmat Syafeji, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia 2001), 73-74.

⁶Buchari Alma Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah: Menanamkan Nilai dan Praktik dalam Bisnis Komputer* (Bandung: Alfabeta, 2014), 154.

Jual beli menurut ulama Malakiah ada duamacam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak, tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam arti khusus ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan) tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.⁷

Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut antara lain untuk menghindari pertentangan diantara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang akad, menghindari jual beli gharar (terdapat unsur penipuan).⁸

Dalam kasus ini tanah merupakan kebutuhan hidup untuk bercocok tanam dalam sehari-hari. pada zaman dulu tanah ini sudah menjadi hak turun-temurun dari nenek moyang, sampai saat ini masih saja tanah ini menjadi hak turun-temurun dalam sistem jual beli yang mengakibatkan masyarakat disini disaat menjual tanah pada satu pihak orang itu cuman hanya secara lisan-kelisan bukan dengan dasar bukti-bukti surat tanah seperti akta tanah sertifikat dan bukti lainnya tanah di sini sudah menjadi kebiasaan masyarakat dalam bercocok tanam.

⁷Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada 2010), 69-70.

⁸Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung:CV Pustaka Setia 2001), 75-76.

Fakta dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual belitanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa dibuatkan Akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan Jual-Beli Tanpa Sertifikat terkadang hanyadibuktikan dengan selebar kwitansi, dan masyarakat Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan. hanya kwitansi saja di Desa tanpa bukti sertifikat apalagi tanah yang ada di Prancak ini semuanya sudah keturunan dari nenek moyang dulu pernah jadi peralihan hak atas tanah itu masih belum jelas saat di jual belikan yaitu buku pokok tanah.

Sebagai bukti telah terjadi dalam kasus jual beli di Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan bahwa tanah ini dulunya sudah dikelola dan ditanami seperti padi, jagung tembakau dan cabe dan setelah tanah ini di beli oleh bapak Saningwar tanah ini dibuat rumah sama keluarganya tapi dalam bukti kepemilikan buku tanah masih belum dipindahkan dan belum berserifikat karna tanah ini milik Ahmad Thoib makanya tanah ini belum di pindahkan ke bapak saningwar yang pernah jual belinya hanya kwitansisaja tanpa adanya bukti sertifikat dan masih belum di buatkan sertifikat tanah oleh Kepala Desa dantidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanahyang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat Prancak Kecamatan Pasong-songan semuanya bercocok tanam dan sebagaian hanya yang banyak tanahnya. Dalam sistem tanah di Prancak Pasong-songan sebagian atas nama buku tanah dan peralihan atas hak atas masih kurang jelas jadi ketika menjual tanah yang ada di Desa Prancak Pasong-songan ini sekurang-kurangnya hanya bukti buku pokok saja dan belum ada bukti sertifikat dengan akad secara lisan saja. terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jualbeli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saathendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidakdiketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantorpertanahan setempat.

Dalam kasus ini merupakan salah satu jual beli tanah tanpa sertifikat dan hanya kwitansi saja kepada Kepala Desa Prancak Pasong-songan dan masih belum dibuatkan sertifikat cuman hanya buku pokok saja yang beratas namakan pemilik lama yaitu Ahmad Thoib setelah tanah ini dijual maka tanah itu di buat rumah sama bapak sanigwar jadi pemilik tanah yang saat ini masih belum bersertifikat karna tanah ini cuman ada buku pokok saja, dengan peralihan hak atas tanah yang asalnya tanah ini dari kakek dan diturunkan pada anaknya tanah disini masih belum bersertifikat.

Hal ini peneliti sangat tertarik untuk meneliti mengenai “Problematika Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep (Studi Analisis Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam)”

B. Fokus Penelitian

Dengan memperhatikan landasan pemikiran yang tersirat dalam konteks penelitian diatas, peneliti merumuskan beberapa pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep?
2. Bagaimana analisis hak atas tanah menurut perspektif Hukum Islam di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep
2. Untuk mengetahui analisis hak atas tanah menurut Perspektif Hukum Islam di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep

D. Kegunaan penelitian

Apayang dihasilkan dari pembahasan nanti diharapkan dapat berguna baik yang bersifat teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

- a. Bagi peneliti, selain sebagai syarat kelulusan, penelitian ini juga diharapkan dapat menambah perbendaharaan ilmu pengetahuan tentang *tanah* khususnya mengenai problematika jual beli *tanah* tanpa sertifikat terhadap analisis hak atas tanah.
- b. Bagi peneliti lain, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi untuk peneliti selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi dosen fakultas syariah diharapkan dapat memperkaya kajian teoritis problematika jual beli tanah tanpa sertifikat terhadap analisis hak atas tanah..
- b. Bagi mahasiswa Fakultas Syariah, diharapkan menjadi salah satu bacaan yang dapat memperluas khazanah keilmuan dan wawasan pengetahuan, khususnya dalam problematika jual beli *tanah* tanpa sertifikat terhadap analisis hak atas tanah.
- c. Bagi masyarakat, diharapkan dapat memberikan informasi yang positif khususnya para pemilik tanah untuk memberikan keterangan kepada kelurahan setempat.

E. Definisi Istilah

Untuk menghindari kesalah pahaman dalam memahami judul proposal skripsi, maka peneliti merasa perlu untuk menyajikan penegasan judul penjelasannya sebagai berikut:

“Problematika Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep (Studi Analisis Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam)”

Problematika: adalah berbagai problem.⁹

1. Jual Beli: adalah saling bertukar harta dengan harta lain dengan jalan saling ridha atau berpindahnya pemilikan dengan cara saling tukar dengan jalan saling mengizinkan.¹⁰
2. Tanah: adalah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹¹
3. Sertifikat: adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.¹²
4. Analisis: adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) (sebab musabab ,duduk perkaranya ,dan sebagainya)
5. Hukum Islam: seperangkat peraturan-peraturan yang di tetapkan oleh Allah dan Rasulnya untuk ummatnya adalah tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini oleh semua ummat yang beragama Islam yang mencakup hukum syariah.¹³

Dengan demikian, pengertian terhadap judul “Problematika Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep” (Studi Analisis Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam).

⁹ M. Dahlan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola 1994),226.

¹⁰Hasbiyallah, *Sudah Syar'ikah Muamalahmu Panduan Memahami Seluk Beluk Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Salma Idea 2014), 2.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*,

¹²M. Dahlan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, 705.

¹³ Moh. Hefni, *Sejarah Pemikiran Hukum Islam di Dunia Muslim*, (Pamekasan: Stain Pamekasan Pers, 2006), 2.

