

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Semakin bertambahnya kesadaran masyarakat terhadap hukum yang berlaku di Indonesia, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum. Islam sebagai agama yang universal, mengajarkan seluruh aspek kehidupan penganutnya seperti masalah ibadah, akhlaq termasuk juga tata cara dalam kehidupan sehari-hari yang sering kita sebut dengan muamalah.¹

Islam sebagai agama Allah yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual-materialisme, individu-sosial, jasmani-rohani, duniawi-ukhrawi muaranya hidup dalam keseimbangan dan kesebandingan. Di dalam bidang kegiatan ekonomi, Islam memberikan pedoman-pedoman atau aturan-aturan hukum, yang pada umumnya dalam bentuk garis besar. Hal itu dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan perekonomian di kemudian hari, sebab syariah Islam tidak terbatas pada ruang dan waktu.²

Dalam aktivitas ekonomi seorang muslim tidak hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan fisik saja tapi juga sekaligus merupakan bagian dari ibadah kepada Allah SWT. Sehingga dalam setiap tahap dan proses aktivitas ekonomi selalu dikaitkan dengan nilai-nilai Islam untuk mendapatkan keberkahan dalam kehidupan di dunia dan akhirat. Motif ibadah dalam setiap aktivitas ekonomi selalu menuntuk setiap langkahnya untuk selalu berada di jalan-Nya. Seorang muslim akan selalu berusaha untuk tidak melakukan

¹ Syaikh dan Ariyadi (eds), *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 1

² Suhrawadi K. Lubis dan Farid Wajdi (eds), *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), 4

kegiatan ekonomi yang tidak dibenarkan menurut syariat Islam.³

Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda (barang) yang mempunyai nilai, atas dasar kerelaan (kesepakatan) antara dua belah pihak sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan oleh syara'. Jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli. Maka jika syarat-syarat dan rukunnya tidak dipenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'. Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan, yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada di hadapan si pembeli maupun tidak ada barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.⁴

Jual beli tanah sebagai lembaga hukum tidak diatur secara tegas dalam UUPA, bahkan sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, sedangkan dalam Pasal-pasal yang lain tidak ada kata yang menyebutkan jual beli akan tetapi memakai istilah "dialihkan". Namun demikian tidak berarti pengaturan jual beli tidak ada landasan hukumnya, dengan melihat pasal 5 UUPA yang menegaskan bahwa hukum Agraria di Indonesia adalah berdasarkan hukum adat, maka konsepsi jual beli dalam

³ Abdul Aziz, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, (Cirebon: CV. ELSI PRO, 2015), 23

⁴ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 52

UUPA diambil dari konsep hukum Adat.⁵

Konsep jual beli dalam hukum adat berbeda dengan konsep jual beli dalam KUH Perdata. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata Barat jual beli hanya bersifat *Obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barangnya, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harganya. Dengan demikian jual beli dalam hukum perdata Barat belum memindahkan hak milik, berpindahnya hak milik atas suatu benda terjadi jika sudah dilakukan "levering". Sedangkan dalam hukum adat jual beli tanah sudah dianggap sah dan hak milik sudah beralih jika sudah dipenuhi unsur tunai, riil dan terang.⁶

Berdasarkan observasi awal, saya sebagai peneliti menemukan sesuatu hal yang menarik dalam praktik jual beli tanah di Dusun Sardung Desa Rekkerrek, di desa tersebut terdapat jual beli tanah antara Bapak Subaha (penjual tanah) dan Bapak Marhasib (pembeli tanah) pada tahun 2012 yang dilakukan didepan saksi tanpa adanya kwitansi dan sertifikat tanah. Pihak penjual dan pembeli menyepakati harga tanah dengan nominal 30 Juta Rupiah. Dengan perjanjian harga tersebut sudah termasuk dalam uang pendaftaran sertifikat tanah, penjual menyepakati sertifikat tanah tersebut akan segera diterbitkan dalam waktu satu tahun setelah pelunasan. Namun,

⁵ Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: UINSA Press, 2016), 114

⁶ Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, 115

berjalan satu tahun setengah sertifikat tersebut belum ada, sampai terjadilah percekocokan antara Bapak Subaha dan Bapak Marhasib, sehingga Bapak Marhasib kesulitan dalam hal pembuktian kepemilikan tanah. Untuk penyelesaiannya, Bapak Marhasib berniat untuk mengajukan gugatan kepemilikan tanah tersebut ke jalur hukum, dengan tetap menunggu itikad baik dari Bapak Subaha.⁷

Dalam kasus ini, penulis melihat adanya sesuatu yang terlarang dalam akad dan *Ma'qud 'Alaih* (objek transaksi) dalam jual beli tanah di Dusun Sardung Desa Rek Kerrek, yakni pada saat akad penjual menjanjikan akan segera dilakukan pendaftaran sertifikat tanah jika uang yang telah disepakati dalam harga tanah telah lunas, namun sampai saat ini sertifikat belum ada, sempat dimintai keputusan, akan tetapi penjual mengatakan akan dilakukannya segera, sehingga sampai sekarang tidak ada keputusan apapun dari penjual. Perjanjian tersebut melanggar akad yang dilakukan sejak awal. Kedua, terdapat pada objeknya, di Indonesia, hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Ketika tanah yang dikuasai seseorang dengan hak miliknya dilakukan gugatan oleh pihak lain, maka tanah tersebut merupakan tanah sengketa. Jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya, salah satunya adalah bukti barang yang dibeli.

Berdasarkan alasan di atas, maka penulis merasa tertarik untuk

⁷ Observasi awal pada tanggal 06 Februari 2021

melakukan penelitian jual beli tanah tidak bersertifikat yang ada di Desa Rek Kerrek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan dengan judul “**Analisis Hukum Islam dan Undang Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 terhadap Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah tidak Bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerrek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan**”

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan dari uraian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, dapat diketahui fokus penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tidak bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerrek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap jual beli tanah tidak bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerrek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan?
3. Bagaimana analisis hukum Islam dan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah tidak bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerrek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan tentunya memiliki tujuan yang hendak dicapai. Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dari penelitian ini:

1. Mengetahui pelaksanaan jual beli tanah tidak bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan.
2. Mengetahui penyelesaian sengketa terhadap jual beli tanah tidak

bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerrek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan

3. Mengetahui analisis hukum Islam dan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah tidak bersertifikat di Dusun Sardung Desa Rek Kerek Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Sebagai karya ilmiah, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan mengetahui mengenai penyelesaian tanah yang tidak bersertifikat.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi peneliti

- 1) Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai analisis hukum islam dan UUPA No. 5 Tahun 1960 terhadap penyelesaian sangketa jual beli tanah yang tidak bersertifikat.
- 2) Menambah pengalaman pribadi untuk melakukan penelitian.
- 3) Bagi civitas akademika IAIN Madura:

Sebagai tambahan pengetahuan dan referensi bagi mahasiswa, para dosen dan para praktisi pendidikan .

E. Definisi Operasional

Untuk meghindari kesalah pahaman mengenai maksud dari judul penelitian ini, maka perlu kiranya peneliti merumuskan definisi operasional yang terdapat dalam judul penelitian ini. Adapun beberapa istilah yang dimaksud,

antara lain:

1. Hukum Islam adalah hukum yang berasal dari agama Islam. Yaitu hukum yang diturunkan oleh Allah untuk kemaslahatan hamba-hambanya di Dunia dan Akhirat. Perkataan “yang diturunkan oleh Allah” dalam definisi di atas menunjukkan bahwa hukum Islam itu ciptaan Allah, bukan ciptaan manusia. Hal ini karena yang berhak dan berwenang membuat hukum adalah Allah.⁸
2. Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak terpenuhi kewajiban yang pada akhirnya ada salah satu pihak yang dirugikan.⁹
3. Jual beli yaitu memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan, berarti barang tersebut dipertukarkan dengan alat ganti yang dibenarkan. Adapun yang dimaksud dengan ganti yang dapat dibenarkan di sini berarti milik/harta tersebut dipertukarkan dengan alat pembayaran yang sah, dan diakui keberadaannya. Misalnya, uang rupiah dan mata uang

⁸ Muchammad Ichsan, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta : Gramasurya. 2015), 2

⁹ *Sengketa*, KBBI Daring, 05 Agustus 2022

lainnya.¹⁰

4. Tanah adalah bagian permukaan bumi, atau lapisan bumi yang paling atas. Tanah yang dimaksud di sini bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹¹

¹⁰ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi (eds), *Hukum Ekonomi Islam*, 140

¹¹ Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, 4