

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Konteks Penelitian**

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) tanah secara yuridis diartikan sebagai permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.<sup>2</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia selanjutnya disebut (KBBI) tanah berarti permukaan bumi yang di atas sekali, diberi batas, bahan-bahan dari bumi seperti pasir, cadas, napal, dan sebagainya.<sup>3</sup> Tidak bisa dipungkiri bahwa tanah mempunyai fungsi penting dalam keberlangsungan hidup manusia, saat ini kebutuhan atas tanah tidak hanya sebagai alas untuk membangun rumah tetapi juga sebagai lahan untuk pertanian, perkebunan, perkembangan bisnis ekonomi dan lain lain. Korelasi antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga keberadaan tanah pun tidak akan lepas dari pemeliharaan manusia itu sendiri. Kepemilikan atas tanah akan memberikan hak kepada seseorang untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut untuk pemenuhan kebutuhannya. Sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa:<sup>4</sup>

“Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) <https://peraturan.bpk.go.id/> diakses 6 November 2022

<sup>3</sup> <https://kbbi.web.id/tanah> diakses 24 Desember 2022

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) <https://peraturan.bpk.go.id/> diakses 6 November 2022

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi .”

Kepemilikan hak atas tanah juga tercantum dalam sebuah hadits Jabir secara marfu':

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ" ( رواه أحمد و الترمذي ).<sup>5</sup>

Artinya: “Dari Jabir Bin Abdullah, Barang siapa yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR. Ahmad dan Tirmidzi)

Bahwa dalam kepemilikan tanah selain memperoleh hak atas tanah, seseorang juga dapat memindahkan hak tersebut kepada orang lain dengan dua cara, yakni beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain apabila pemilik hak sebelumnya meninggal dunia atau melalui pewarisan, sedangkan dialihkan mengandung arti bahwa hak atas tanah dapat berpindah dari pemilik kepada pihak lain melalui suatu perbuatan hukum seperti jual beli. Kegiatan jual beli tanah merupakan kegiatan yang sudah dilakukan tempo dulu.

Menurut Boedi Harsono dalam jual beli tanah seorang penjual akan memberikan tanah bersamaan dengan hak atas tanahnya setelah pembeli menyerahkan harga tanah tersebut. Pada zaman dahulu sistem jual beli tanah yang menganut sistem hukum adat sudah dianggap sah apabila memenuhi tiga syarat, yakni, tunai, riil, dan terang. Tunai artinya dilakukan secara kontan, riil artinya ada itikad baik untuk melakukan jual beli, dan terang yang berarti

---

<sup>5</sup><https://yufidia.com/ilmu-fikih-ihyaaul-mawat-> diakses 5 Desember 2022

proses jual beli tanah dilakukan dihadapan saksi atau kepala adat.<sup>6</sup> Tunai, riil dan terang merupakan hakikat dari jual beli tanah itu sendiri, sehingga seperti halnya hukum adat, hukum islam pun memiliki hakikat dalam proses jual beli yaitu adanya penjual dan pembeli, objek jual beli, harga barang, dan ijab qabul. Syarat ini diterapkan dalam semua jenis jual beli termasuk juga dalam jual beli tanah.

Namun saat ini keabsahan jual beli saja tidak cukup untuk melindungi hak atas tanah setiap individu. Untuk memberikan kepastian hukum maka jual beli harus sah dan formal. Yang dimaksud formal adalah apabila tanah tersebut dicatatkan sebagai administrasi pertanahan negara. Ketentuan jual beli tanah diatur lebih kompleks sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yang saat ini dirubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021), menegaskan syarat jual beli tanah harus dibuktikan dengan adanya akta PPAT:<sup>7</sup>

“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 dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang undangan yang berlaku”.

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), 365.

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah <https://peraturan.bpk.go.id> diakses 5 November 2022

Pencatatan pemindahan tanah dengan dibuktikan akta jual beli oleh PPAT selain dapat menjamin kepastian para pihak dalam proses jual belinya juga dapat memudahkan apabila selanjutnya para pihak hendak memindahkan hak atas tanah tersebut ke orang lain atau untuk keperluan pendaftaran tanah. Selain untuk menjamin kepastian hak atas tanah, keabsahan dan formalnya jual beli menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 juga untuk mencegah terjadinya sengketa tanah. Pasalnya pada tahun 2022 tercatat sekitar 50 hingga 60 persen pengaduan terkait masalah tanah, mulai dari administrasi pencatatan tanah, penguasaan tanpa hak hingga persoalan hak atas tanah.<sup>8</sup>

Ada berbagai macam sengketa tanah, salah satunya sengketa dalam hal jual beli tanah. setiap tahun kebutuhan akan tanah pasti meningkat, dan hal demikian menimbulkan banyak pihak bersaing untuk mendapatkan tanah termasuk juga menjadikan jual beli tanah sebagai bisnis untuk mendapatkan keuntungan ataupun dengan tujuan penguasaan atas tanah, adakalanya terdapat pihak yang tidak bertanggungjawab memanfaatkan celah kurang pemahamnya masyarakat terkait keabsahan dan keformalan proses jual beli yang sesuai dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Hukum Ekonomi Syariah. Terlebih di Indonesia masih ada pihak yang menjual tanah berstatus belum bersertipikat sah seperti masih berupa petuk pajak bumi/*landrente*, pipil, girik, dan ketitir. Kemudian jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, jika jual beli

---

<sup>8</sup> <https://polkam.go.id/menko-polhukam-soal-sengketa-tanah-> diakses tanggal 7 Desember 2022

seperti ini masih terjadi, maka pembeli yang akan dirugikan karena kekuatan pembuktian hak atas tanahnya tidak tercatat dan sangat lemah.<sup>9</sup>

Selain itu kasus yang sering terjadi di masyarakat saat ini adalah ketidaktahuan mereka bahwa tanah yang sudah dibelinya adalah tanah sengketa, seperti halnya kasus di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto dimana terdapat peristiwa jual beli namun tanah tersebut bukanlah milik asli dari penjual, hal demikian membawa kemudharatan bagi pembeli dan dapat menjadi permasalahan dikemudian hari. Padahal dalam syariat islam pun mencegah adanya pengambilan tanah yang bukan miliknya sebagaimana Hadits Rasulullah Saw:

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ قَالَ سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ مَنْ أَخَذَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا فَإِنَّهُ يُطَوَّقُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ (رواه البخاري).<sup>10</sup>

Rasulullah Saw bersabda, “Dari Sa’id bin Zaid berkata, aku mendengar Nabi Muhammad Saw bersabda: Barangsiapa mengambil sejengkal tanah bumi yang bukan haknya, niscaya ditenggelamkan ia pada hari kiamat sampai ke dalam tujuh lapis bumi.” (HR Bukhari).

Seperti halnya salah satu sengketa jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto yakni yang pertama adalah kasus di Dusun Karanglo Desa Karangkuten, seorang nenek menjual tanahnya yang berstatus Letter c kepada pembeli pada tahun 1996, dihadiri orang 2 orang saksi. Jual beli tanah ini dibuktikan dengan adanya kwitansi sebagai bukti

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 40.

<sup>10</sup> <https://hidayatullah.com/kajian/hadits-harian> diakses 6 Desember 2022

pembelian, baik penjual maupun pembeli menganggap kwitansi sudah menjadi bukti peralihan hak milik atas tanah yang sah. Ditahun 1998 pembeli pertama menjual tanah tersebut pada pembeli kedua, kemudian tahun 2000 pembeli kedua menjual lagi tanahnya kepada pembeli ketiga, semua jual beli ini dilakukan dengan bukti kwitansi dan tanpa sepengetahuan nenek pemilik tanah sebelumnya karena beranggapan tanah telah sah menjadi pemilik pembeli pertama. Selanjutnya nenek tersebut yang mengira pembeli pertama telah tiada menjual lagi tanahnya pada pihak lain dan sudah berupa Akta Jual Beli Tanah.

Selain dari kasus tersebut, terdapat juga kasus serupa di Desa Begaganlimo, Dimana terjadi jual beli tanah secara berulang kali antara warga Begaganlimo dengan seorang pengusaha atas tanah seluas 2 hektar pada zaman dahulu tanpa melalui perantara kepala desa. Hal ini menjadi sengketa sebab saat pembeli terakhir mencari tanahnya, tidak ditemukan adanya tanah seluas 2 hektar dan pembeli terakhir ini belum bertemu dengan penjual pertama di Desa Begaganlimo.

Hal sama juga terjadi pada warga Desa Begaganlimo dan Desa Kalikatur yang memiliki tanah di Bukit Juwetsewu, merasa dirugikan dengan keluarnya sertifikat tanah dari BPN sekitar Tahun 1976 atau Tahun 1982 atas nama warga sendiri padahal warga atau ahli warisnya merasa tidak pernah mengurus sertifikat tanah terkait lahan di Bukit Juwetsewu. Kemudian seorang oknum mempergunakan sertifikat tersebut untuk menjual tanah di Bukit Juwetsewu kepada orang lain secara sepihak dan tanpa sepengetahuan warga, sengketa

tanah di Juwetsewu ini terus berlangsung sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut hingga saat ini. Dari uraian dan problematika diatas peneliti terinspirasi untuk mengangkat persoalan tersebut dan melakukan penelitian lebih mendalam tentang sengketa jual beli hak milik atas tanah yaitu dalam sebuah judul “Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021 Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto)”.

#### **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto?
2. Bagaimana Analisis PP Nomor 18 Tahun 2021 Terhadap Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto?
3. Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto.
2. Untuk Mengetahui PP Nomor 18 Tahun 2021 Terhadap Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto.

3. Untuk Mengetahui Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari adanya penelitian ini adalah:

1. Manfaat secara teoritis, dapat memperluas pengetahuan dan wawasan baik bagi peneliti maupun mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah terkait permasalahan muamalah jual beli tanah. hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan keilmuan islamiyah dan bahan pemikiran dalam melakukan penelitian berikutnya.
2. Manfaat secara praktis, dapat memberikan pemahaman dan gambaran bagi masyarakat di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto terkait jual beli tanah yang sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah dan PP Nomor 18 Tahun 2021 sehingga sengketa jual beli tanah tidak lagi terjadi, dan akan menciptakan kesesuaian hukum dan praktik yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum pada persoalan kepemilikan tanah.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Telaah pustaka bertujuan agar menghindari kesamaan dengan penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya, sebab dengan adanya telaah pustaka peneliti bisa mengetahui perbedaan baik dari tema, pespektif, inti pembahasan maupun kesimpulan karya tulis sebelumnya dengan karya tulis peneliti.



1. Skripsi yang ditulis oleh Dwi Nurina Fitri, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel 2019, yang berjudul "Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo".<sup>11</sup> Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik jual beli di Desa tersebut dimana meliputi beberapa peristiwa pemindahan, dilakukan oleh seorang petani yang menjual tanahnya kepada CV selaku pembeli dan CV menjual tanahnya lagi kepada pihak lain yaitu pembeli tanah kavling. menurut tinjauan hukum islam tidak sah karena tidak memenuhi syarat barang yakni tanah tersebut bukan milik sepenuhnya CV dan tidak atas penguasaan CV. Dalam kerja sama yang dilakukan CV dengan para pejabat pun terdapat unsur gharar. Persamaan skripsi ini dengan milik peneliti yaitu kesamaan dalam meneliti praktik jual beli tanah. Perbedaannya objek skripsi ini menggunakan CV atau badan hukum sebagai pihak pembeli sekaligus penjual. Sedangkan Peneliti menggunakan objek perseorangan, serta kelompok dengan lembaga sebagai pihak yang terlibat dalam sengketa jual beli tanah, penelitian ini juga menggunakan perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Hukum Ekonomi Syariah untuk mengukur keabsahan jual beli tanah yang dilakukan di Kecamatan Gondang.
2. Skripsi yang ditulis oleh Dinda Nur Al Fiyah, Universitas Jember 2020, yang berjudul "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Yang

---

<sup>11</sup> Dwi Nurina Fitri, "Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo", Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019.

Belum Bersertipikat”.<sup>12</sup> Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa menurut hukum adat peralihan hak atas tanah tersebut yang dilakukan dibawah tangan tetap sah walaupun kekuatan hukumnya lemah. Meskipun tetap sah namun penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan tetap harus dibuatkan akta oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Persamaan skripsi ini dengan milik peneliti adalah kesamaan dalam meneliti jual beli tanah yang belum bersertipikat, namun tentunya terdapat perbedaan signifikan karena pendekatan yang digunakan skripsi ini adalah yuridis normatif, sedangkan peneliti tidak hanya menggunakan pendekatan yuridis tetapi juga menggunakan pendekatan teologis normatif, objek penelitian yang berbeda dan permasalahan yang lebih kompleks sebab meskipun sudah ada PP Nomor 18 Tahun 2021 namun sengketa tanah di Kecamatan Gondang praktik jualnya telah dilakukan sejak zaman nenek buyut dan telah menimbulkan banyak konflik sampai sekarang.

3. Skripsi yang ditulis oleh Sukma Edy Putri, Universitas Jember 2020, yang berjudul “Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli”.<sup>13</sup> Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa surat keterangan yang dibuat kepala desa terkait jual beli tanah adalah bukti tertulis dan hanya bersifat formil saja, sehingga kekuatan pembuktiannya pun tidak sekuat akta otentik yang bersifat formil dan materiil. Persamaan

---

<sup>12</sup> Dinda Nur AlFiyah “Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat”, Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2020.

<sup>13</sup> Sukma Edy Putri, “Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli”, Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2020.

skripsi ini dengan milik peneliti yakni kesamaan meneliti tentang kekuatan hukum kepemilikan, perbedaannya terletak pada objek skripsi ini yang menggunakan surat keterangan kepala desa, sedangkan alat bukti yang digunakan peneliti menggunakan kuitansi, serta bukti konkrit lainnya dari Desa.

4. Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Afdhal Sit, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry 2021, yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar”.<sup>14</sup> Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung Kecamatan Darussalam sudah sesuai dengan peraturan mengenai fungsi Kantor Pertanahan Aceh besar, penyelesaian sengketa pertanahan tersebut menggunakan jalur mediasi dengan cara pembuatan surat pelepasan hak atas tanah kemudian surat tersebut akan diajukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan hak milik atas tanah. Persamaan skripsi ini dengan milik peneliti adalah membahas hal yang sama yakni sengketa tanah dan tumpang tindihnya kepemilikan hak atas tanah, perbedaannya terletak pada penyebab sengketa tersebut, dimana peneliti memfokuskan jual beli sebagai titik permasalahan terjadinya sengketa.

---

<sup>14</sup> Muhammad Afdhal Sit, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar”, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum , Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2021.