

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah SWT mengatur segala bidang dalam kehidupan manusia yang diperantarakan melalui Nabi Muhammad SAW, salah satunya dalam bidang Hukum Islam yang mengatur dalam ibadah maupun perekonomian atau muamalah. Di zaman era budaya global yang semakin maju ditandai dengan era *Ekonomi Baru* dan kedudukan hukum semakin dibutuhkan untuk mengatur perekonomian syariah. Hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan perjanjian yang dilakukan yang sesuai dengan syariah yang berobjektkan benda-benda.

Dalam penelitian ini membahas mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah. Tanah dalam bahasa filsafat yakni bahwa manusia berasal dari tanah, manusia hidup dengan tanah dan akhir kehidupan manusia kembali pada tanah, tidak hanya menurut filsafat saja, menurut agama Islam manusia terbuat dari tanah. Tanah merupakan aset terpenting dalam kehidupan manusia, sebagai sumber kehidupan manusia, kekuasaan dan kesejahteraan.¹ Dalam buku Hukum Agraria Inndonesia yang ditulis oleh Prof. Boedi Harsono menjelaskan bahwa dalam hukum tanah kata “Tanah” disebut sebagai arti yuridis yang diberi batasan secara sah atau resmi oleh UUPA yang dijelaskan pada pasal 4 yakni bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara.... Ditetentukan adanya macam-macam ha katas*

¹ H. Joni, “Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional”, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol.7 No.1 Juni 2016, 124.

tanah permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...

Dalam penjelasan ini menyatakan bahwa tanah dalam artian yuridis adalah *permukaan bumi* (ayat 1) sedangkan, *hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua ukuran panjang dan lebar*. Tanah yang ada diberikan dan dipunyai oleh manusia yang diberikan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan oleh manusia. Dalam perkara tanah dapat menyebabkan adanya perbuatan hukum yang mungkin dilanggar oleh manusia, tanah menjadi subjek perbuatan hukum, bukan hanya bisa meliputi bangunannya/tanamannya.

Dalam UUPA dalam pasal 4 yang menjelaskan mengenai hak-hak atas tanah yang dimaksudkan yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.²

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia 1* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013),18.

Awal pembentukan Negara Indonesia bahwa kesejahteraan rakyat terwujud karena adanya kerjasama dengan Pemerintah dan hukum pertanahan Indonesia bagian dari hukum yang ada dan berprinsipkan pada konsep negara yang berlandaskan kesejahteraan, hal ini tertera pada ketentuan pasal 33 ayat 1- 4 UUD 1945 dengan hasil amandemen keempat yang disebutkan:

Bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan, kemudian cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai kebutuhan hidup orang banyak yang dikuasai oleh Negara, Bumi, air dan kekayaan alam terkandung didalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan untuk rakyat dan perekonomian nasional yang diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan nasional.

Tanah memiliki banyak manfaat dan fungsi bagi kehidupan manusia yang menyebabkan banyak konflik sengketa tanah yang terjadi, menurut BPN (Badan Pertanahan Nasional) penyebab terjadinya sengketa ada beberapa yakni: kebutuhan yang semakin meningkat, persediaan semakin sedikit, kepemilikan, adanya pembangunan, manfaat tanah dan lain sebagainya.³ Penyelesaian sengketa tanah merupakan upaya penyelesaian yang mengacu pada perundang-undangan yakni secara litigasi

³ Layyin Mahfiana, "Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo", *Kodifikasi* Vol 7 No. 1 th 2013,84.

(pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan) seperti negoisasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase yang mempunyai keefektifan masing-masing.

Kronologi perkaranya pihak ke 1 Riyanto sebagai penggugat, Pihak ke 2 Bu. Marbiyah sebagai tergugat. Riyanto selaku pemilik sah atas tanah dengan luas 2060 m² di Nyawangan Kecamatan Kras Kabupaten Kediri dengan surat ukur 82/Nyawangan/1999 tanggal 27-07-1999 dengan batas-batas tertentu, ini yang tercantum dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) yang membeli sebidang tanah dari Alm. Nyonya Sukini, kemudian pada pertengahan tahun 2003 Riyanto menanam jagung sawah tersebut dan dirusak oleh orang lain, pada akhirnya sawah tersebut tidak ditanami. Kemudian awal th 2005 Riyanto hendak menanam tanah tersebut tetapi tanah seluas 1400 m² ditempati atau dikuasai oleh Bu. Marbiyah tanpa izin, Riyanto telah berkali-kali meminta untuk mengembalikan tanah tersebut dan bahkan sudah dilakukan upaya mediasi tetapi tetap tidak diserahkan tanah tersebut, hal ini jelas-jelas telah melanggar hukum karena melawan hukum. Sedangkan penyebab Bu. Marbiyah tidak menyerahkan tanah tersebut karena Bu. Marbiyah menyatakan bahwa tanah tersebut telah di beli dari Alm. Sukini tidak lain adalah kakak iparnya. Dalam berkas perkara putusan Pengadilan Negeri menjelaskan bahwa Bu. Marbiyah telah membeli tanah terlebih dahulu dari Riyanto, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat pendahuluan sebelum dibuat akta tanah antara Bu. Marbiyah dan Alm. Sukini yang menjelaskan bahwa Alm. Sukini telah melepaskan hak atau menjual hak milik atas tanah kepada Bu. Marbiyah. Berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tidak

sah karena Alm. Sukini tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena sudah beralih hak kepada Bu. Marbiyah sehingga majelis hakim berpendapat mengenai perkara ini karena dua hal yaitu: *pertama* pihak Penggugat Riyanto tidak mengetahui status hak tanah tersebut atau yang *kedua* mengetahui akan tetapi tetap melakukan transaksi jual beli.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 pasal 16 UUPA yang menjelaskan mengenai tanah, kemudian dalam pasal 20 ayat 1 dan 2 UUPA :

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁴

Kepemilikan tanah beralih dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah yang sesuai dengan kesepakatan para pihak yang terkait didalamnya. Pemeriksaan status hak tanah juga perlu dilakukan sebelum adanya kesepakatan dalam jual beli agar tidak menimbulkan suatu hal tidak diinginkan seperti timbulnya persengketaan.

Dalam pasal 59 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa :

- a) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat.
- b) Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memiliki makna hukum yang sama.

Makna hukum yang sama dalam artian kesepakatan yang sama antara penjual dan pembeli akan tetapi tidak sah apabila menjual benda

⁴ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 20.

yang bukan milik sendiri melainkan milik orang lain tanpa seizin pemiliknya.

Berdasarkan perkara yang telah dijelaskan diatas bahwasanya janganlah menjual benda yang tidak engkau miliki yang mana akan menimbulkan tidak sah jual beli yang dilakukannya. Rukun dalam jual beli dalam perkara diatas sudah terpenuhi dengan adanya penjual dan pembeli, kemudian adanya akad kesepatan satu sama lain. Adapun syarat sah jual beli dalam perkara ini salah satunya benda yang perjual belikan milik sendiri hal itu masih belum terpenuhi karena tanah yang dijual oleh Alm. Sukini kepada Riyanto adalah tanah milik Bu. Marbiyah yang mana tanah tersebut diperoleh dari Alm. Sukini dengan akad jual beli, pertukaran mata uang dan tanah tersebut.

Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Study Kasus Perkara Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri). Berdasarkan latar belakang diatas menurut peneliti pentingnya mengambil judul ini adalah yang bertujuan untuk mempertegas kembali bahwa jual beli sah apabila rukun dan syaratnya terpenuhi dengan meminimalkan adanya persengketaan yang disebabkan oleh para pihak karena suatu alasan tertentu ataupun suatu kesalahan di sengaja maupun tidak sengaja. Peneliti tertarik untuk meneliti praktik jual beli kasus perkara Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri dan juga penyelesaian sengketa tanah Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri karena

peneliti ingin mengkaji berdasarkan pada hukum ekonomi syariah dengan adanya kronologi permasalahan yang telah diuraikan diatas.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang penelitian, maka penelitian akan difokuskan dalam beberapa pembahasan yakni :

1. Bagaimana Praktik jual beli tanah dalam kasus perkara Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri?
2. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan fokus masalah diatas maka penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan beberapa pembahasan dalam penelitian ini yakni :

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah dalam kasus perkara Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri.
2. Untuk mengetahui Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Perkara Putusan 79/Pdt.G/2020/Pn.Gpr Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis hasil dari penelitian ini diharapkan bagi siapa saja yang melakukan transaksi jual beli apapun itu obyeknya untuk lebih

memperhatikannya, contoh dalam jual beli tanah yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah pada Putusan Perkara No. 79/Pdt.G/2020/PN GPR, maka perhatikan mengenai kepemilikan tanah dan lain sebagainya, karena mayoritas muslim maka alangkah baiknya apabila melakukan transaksi jual beli yang sudah disyariatkan sebagaimana yang ada.

2. Secara Praktis hasil dari peneliti diharapkan dari sedikit pengetahuan dan saran yang diberikan peneliti bagi masyarakat untuk evaluasi diri dan agar lebih berhati-hati agar tidak menyebabkan kerugian bagi diri sendiri saat melakukan jual beli.

E. Telaah Pustaka

1. Penelitian yang dilakukan oleh Faizatul Khayati, IAIN Purwokerto dengan Judul “Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Study Kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)”, 2020. Hasil dari penelitiannya menjelaskan mengenai kesimpulan dari penerapan prinsip syariah pada praktik jual beli tanah di Desa Babakan yang menyatakan belum sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah yang ada, dikarenakan masih ada unsur Gharar yang tidak ada kejelasan dari kepemilikan tersebut yang akhirnya menyebabkan adanya konflik dan menimbulkan sengketa. Persamaan dengan penelitian peneliti yaitu membahas mengenai jual beli tanah yang menyebabkan persengketaan karena mengandung unsur penipuan atas kepemilikan tanah, hal tersebut diulas kembali yang ditinjau dari Hukum ekonomi Syariah sedangkan perbedaannya

dalam penelitiannya tujuan masalah berbeda, yakni dalam penyelesaian sengketa tanah penelitian ini apakah sesuai jika ditinjau dengan Hukum Ekonomi Syariah.⁵

2. Penelitian yang dilakukan oleh Gusnawati dari STAIN PAREPARE dengan Judul “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Bukit Tinggi No. 0236/Pdt.G/PA.Bkt)” 2017, focus penelitian pada bentuk kontrak para pihak yang berperkara dan kewenangan Pengadilan Agama Menyelesaikan Sengketa Ekonomi Syariah serta analisis terhadap putusan Pengadilan Agama Bukit Tinggi Perkara Nomor 0236/Pdt.G/2014/PA.Bkt dan hasilnya dalam kontrak yang disepakati menggunakan akad murabahah No. 6798/MRB/V/2012 pada tanggal 25 Mei 2012. Pengadilan Agama Bukit Tinggi mempunyai kewenangan dalam menyelesaikan sengketa ekonomi yang mana sudah diatur dalam pasal 49 – 53 UU No. 7 Th 1989. Dalam memberikan keputusan majelis hakim telah melakukan proses penyelesaian berdasarkan bukti-bukti yang diperoleh dari hasil eksekusi lelang atas jaminan berupa SHM dan telah terbukti di PA Bukit Tinggi yang diajukan oleh penggugat dan diperkuat gugatan sengketa wanprestasi Akad Pembiayaan Murabahah No. . 6798/MRB/V/2012 dan menghukumnya untuk membayar ganti rugi kepada penggugat.⁶ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian peneliti menganalisis atau mengkaji putusan penyelesaian sengketa

⁵ Faizatul Khayati, *Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Study Kasus di Desa Babakan, Kec. Karanglewas, Kab. Banyumas)*, Skripsi, IAIN Purwokerto, 2020.

⁶ Gusnawati, *Penyelesaian sengketa ekonomi syariah (Analisis putusan pengadilan agama bukit tinggi nomor 0236/Pdt. G/PA.Bkt)*, Skripsi, IAIN PAREPARE, 2017.

dengan teori Ekonomi syariah, perbedaannya lokasi pemutusan perkara yang dilakukan, dalam penelitian ini yakni Pengadilan Agama, sedangkan penelitian peneliti di Pengadilan Negeri.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Wilda Afriyanti Harahap dari UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Putusan Hakim No. 74/PID,B/2013/PN.JBI Tentang Penipuan dalam Jual Beli tanah di Pengadilan Negeri Jambi Kelas 1A”, tujuan dalam penelitian ini untuk mengungkap kasus penipuan jual beli tanah pada putusan Hakim No. 74/PID,B/2013/PN.JBI dalam pandangan Hukum Ekonomi Islam dan juga beberapa pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara terhadap kasus penipuan. Dalam putusan tersebut korban merasa dirugikan karena tidak terpenuhi haknya dan putusannya tidak sesuai harapan korban yang sudah diputuskan oleh hakim.⁷ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian peneliti yaitu sama-sama menganalisis atau mengkaji putusan penyelesaian sengketa dengan teori Hukum Ekonomi Syariah, perbedaannya dari segi isinya berbeda kalau penelitian ini bertujuan mengungkapkan kasus penipuan jual beli tanah yang sudah diputuskan oleh hakim dengan berbagai pertimbangan dan tentunya juga berlandaskan pada ketentuan hukum, kemudian di analisis dari pandangan Hukum Ekonomi Islam.
4. Penelitian yang dilakukan oleh Tri Cahyono dari Universitas Muhammadiyah Surakarta pada tahun 2017 dengan judul

⁷ Wilda Afriyanti Harahap, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Putusan Hakim No. 74/PID,B/2013/PN.JBI Tentang Penipuan dalam Jual Beli tanah di Pengadilan Negeri Jambi Kelas 1A, Skripsi, dari UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi.

“Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak atas Tanah (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 87/Psdt.G/2011/PN.Ska)”. telah terjadi sengketa tanah di Jl. Brigjensudiarso No. 68 Kel. Joyosuran Kec. Pasar Kliwon, Kota Surabaya yang dimohonkan oleh penggugat. Tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa lahan tanah antara warga dengan warga, kemudian untuk mengetahui penyebab atau atas dasar apa atau pertimbangan yang seperti apa, hingga melahirkan putusan tersebut. Karena pertimbangan hukum, yang dilakukan oleh hakim telah mempunyai kekuatan hukum dan berlandaskan peraturan yang ada.⁸ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian peneliti yaitu sama-sama menganalisis atau mengkaji putusan penyelesaian sengketa di lembaga yang sama hanya berbeda lokasi, yaitu Pengadilan Negeri. Perbedaannya dari segi isinya berbeda dan teorinya pun berbeda.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Noor Rachman Afif Saputro dari Universitas Muhammadiyah Surakarta tahun 2015 dengan judul “Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Study Putusan No.91/Pdt.G/2009/PN.Ska)” yang membahas mengenai seorang yang berbuat dan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain dan putusan yang dilakukan di pengadilan dengan melakukan berbagai pertimbangan dan persidangan banding dan kasasi dengan putusan yang berbeda-beda setiap

⁸ Tri Cahyono, Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak atas Tanah (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 87/Psdt.G/2011/PN.Ska), Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

persidangan.⁹ Persamaan penelitian ini dengan perkara putusan yang dikaji oleh penelitian peneliti hampir sama, obyek sama dan proses persidangan juga sama, mulai dari gugatan, banding, dan kasasi sedangkan perbedaannya hanya tujuan penelitian masing-masing dan juga teorinya.

Hasil dari berbagai penelitian terdahulu diatas, masih belum ada penelitian yang sama dengan penelitian peneliti ini, ada beberapa variabel yang sama akan tetapi lebih banyak perbedaannya, penelitian saya ini mengkaji ulang Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah dan bertujuan untuk mengetahui apakah Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri jika ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah sudah sesuai apa masih belum, jika belum pasti ada penyebabnya tidak sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah, lalu bagaimana apabila para pihak sebagai umat muslim.

⁹ Noor Rachman Afif Saputro, Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Study Putusan No.91/Pdt.G/2009/PN.Ska), Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.