

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa cita-cita bangsa Indonesia adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta dalam menyelenggarakan ketertiban dunia. Berdasarkan kebebasan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Oleh karena itu, negara wajib menjunjung tinggi setiap hak yang tercantum dan dilindungi konstitusi.¹

Mengingat tanah di Indonesia sangat subur dan digunakan untuk pertanian, maka penting bagi pemerintah untuk mengontrol kepemilikan tanah guna menjaga kesejahteraan masyarakat. Hal ini karena lahan di Indonesia digunakan untuk pertambangan dan pertanian, dan negara ini mempunyai pasokan keduanya dalam jumlah besar. Negara kepulauan lain yang memiliki beragam hasil laut adalah Indonesia. Dalam konteks daratan, bagian dari permukaan bumi, terutama sebagai tempat di mana manusia bergantung untuk kelangsungan hidupnya. Tanah juga berperan sebagai tempat di mana suatu negara berdiri untuk memberikan perlindungan kepada warganya dan mencapai kehidupan yang makmur dan sejahtera melalui upaya pemerintah.²

¹ Roni Sulistyanto Luhukay, ed. all, Urgensi Penerapan Local Lockdown Guna Pencegahan Penyebaran Covid 19 Di Tinjau Dalam Perpektif Negara Kesatuan, Adil Indonesia Jurnal, Vol. 2 No. 2 (Juli 2020) Universitas Ngudi Waluyo, h. 38 <https://jurnal.unw.ac.id/index.php/AIJ/article/view/624>, diakses pada tanggal 26 September 2023 pukul 13.21 WIB.

² Asep Hidayat, ed. all, “Implementasi Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Jurnal

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan Lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkret.³

Manusia secara keseluruhan tidak dapat terpisahkan dari tanah karena tanah adalah salah satu kebutuhan dasarnya. Oleh karena itu, Kepentingan tanah sangat krusial untuk memastikan kelangsungan hidup manusia. Hal ini dapat menyebabkan masyarakat menggunakan berbagai teknik untuk mengklaim tanah meskipun tanah tersebut milik orang lain. Penguasaan tanah tanpa persetujuan pemegang hak, atau penguasaan tanah yang melanggar hukum, merupakan kejadian yang meluas. Ini terjadi karena sementara jumlah penduduk dan kebutuhan akan lahan terus meningkat, luas lahan tidak dapat diperluas. Kepemilikan tanah harus dilindungi karena betapa eratnya hubungan manusia dengan tanah. Hal ini dilakukan untuk memberikan kejelasan hukum kepemilikan manusia atas tanah sehingga permasalahan dapat teratasi.⁴

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memiliki prinsip yang sangat penting, yaitu memberikan hak kepemilikan atas bumi, air, dan

Pembanguna Sosial, Vol. 1 No. 1 (2018) FISIP UIN SGD Bandung, h. 100. https://www.researchgate.net/publication/334298825_IMPLEMENTASI_KEBIJAKAN_MENTERI_AGRARIA_DAN_TATA_RUANG_TENTANG_PERCEPATAN_PELAKSANAAN_PENDAFTARAN_TANAH_SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA BANDUNG, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 16.54 WIB.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 11

⁴ Indra Yudha Koswara, “Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)”, *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 1 No. 1, (Desember, 2016) Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, h. 24. <https://journal.unsika.ac.id/index.php/positum/article/view/525>, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 21.01 WIB.

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kepada negara. Penggunaan dan pemanfaatan sumber daya tersebut harus bertujuan untuk memberikan kesejahteraan dan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga menjadi dasar pembentukan hukum agraria nasional, seperti yang diwujudkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960.⁵

Pemerintah merupakan entitas yang memiliki wewenang untuk menetapkan hukum dan bertanggung jawab atas pembangunan negara. Dalam suatu negara dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat, permintaan terhadap tanah juga meningkat. Ini menunjukkan pentingnya peran tanah dalam kehidupan ini. Namun, seringkali menjadi sumber masalah dalam kepemilikan tanah. Oleh karena itu, sertifikat tanah merupakan bukti kuat atas kepemilikan tanah. Untuk menjaga kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, pemerintah menjalankan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dan pemegang hak atas tanah di seluruh Indonesia.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 UUPA dinyatakan : a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukaan tanah; b) Pendaftaran hak-

⁵ Redaksi Sinar Grafika, *Undang-Undang Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika 2003), h. 2.

hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁶

Sedangkan menurut perspektif Islam, Allah SWT adalah pemilik tunggal segala yang ada di langit dan di bumi, termasuk bumi itu sendiri. Sesuai dengan perintah-Nya, Allah SWT memberikan umat manusia tanggung jawab (istikhlaf) untuk mengelola harta ini karena segala sesuatu adalah milik Allah SWT. Manusia memiliki kewenangan untuk memanfaatkan tanah ini (tasarruf) dengan cara yang diizinkan oleh Allah SWT. Oleh karena itu, setiap kebijakan yang terkait dengan pertanahan harus selaras dengan hukum Allah SWT sebagai konsekuensi dari hukum tersebut.⁷

Menurut studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal sebagai "*Ahkam Al-Arodi*". Dalam pandangan Islam, Allah SWT memiliki semua yang ada di bumi dan di langit, termasuk tanah, sebagaimana disebutkan dalam QS al-Nur (24): 42.

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيْرُ

Artinya "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." ⁸

Kemudian, sebagai pemilik asli, untuk mengendalikan kekayaan ini sesuai dengan aturan-Nya Allah SWT memberikan kuasa (istikhla) kepada manusia, sebagaimana disebutkan dalam QS Al-Hadid (57): 7.

⁶ Supriyadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika 2012), h. 152.

⁷ Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan dan Hukum Islam," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1, (Juni 2018) STAI Taruna Surabaya, h. 31. <https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/651>, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 22.28 WIB.

⁸ Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta Timur : 2012)

آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ
وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

Artinya : Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang Dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah). Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang besar.⁹

Berdasarkan tafsir Imam Al-Qurthubi, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT., dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT." Dengan demikian, berbagai ayat di atas menunjukkan bahwa secara filosofis tidak ada satu hukum pun yang dapat digunakan untuk mengatur masalah tanah selain hukum Allah.¹⁰

Al-Qur'an merupakan dua aspek yang telah mengatur segala aspek kehidupan. Aspek tersebut tentunya mencakup persoalan tanah. Al-Qur'an menyebut istilah tanah dengan beberapa kata antara lain al-thurab, al-balad, alardl, sha'idan thayiba, sha'idan juruza dan lain-lain. Dalam konteks lahan, al-Balad yang berarti negeri merupakan kata yang "pas" untuk meninjau tanah sebagai "lahan". Secara konseptual, al-Qur'an menyatakan bahwa bumi dan seisinya merupakan milik Allah

⁹ Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta Timur : 2012)

¹⁰ Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan dan Hukum Islam..." h. 116. <https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/651>, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 22.28 WIB.

yang diserahkan kepada manusia untuk dikelola demi kelangsungan hidup¹¹

Pandangan Islam tentang aturan agraria dapat diinterpretasikan melalui prinsip-prinsip hukum Islam yang mencakup kepemilikan, hak-hak properti, distribusi sumber daya alam, dan keadilan sosial. Meskipun tidak ada dalil Al-Quran atau Hadis yang secara khusus mengatur aturan agraria modern, prinsip berikut dapat digunakan sebagai panduan: Kepemilikan Pribadi: Hukum Islam mengakui hak individu atau kelompok untuk memiliki tanah dan properti pribadi. Sebagaimana firman Allah dalam surah An-Nisa (4):5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ
وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

*"Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta (yang dijadikan menjadi wali) oleh kamu, yang Allah menjadikan kamu pemelihara atasnya"*¹²

Secara hukum, tanah memiliki peran yang sangat signifikan dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan eksistensi dan kelangsungan hubungan dan tindakan hukum, baik pada tingkat individu maupun dengan dampaknya terhadap pihak lain. Oleh karena itu, pengaturan, kontrol, dan penggunaan tanah, atau hukum tanah diperlukan untuk menjaga agar masalah tanah tidak menimbulkan konflik kepentingan masyarakat. Dalam tulisan ini, akan dijelaskan

¹¹ Meinurul Habibah, "Kontribusi Al-Qur'an Dan Hadis Dalam Mengatasi Krisis Laha", Jurnal Studi Al-Quran-Hadist dan Pemikiran Islam, Vol. 4 No. 1, (Juni, 2022) Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, h. 24. <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/alwajid/article/view/3798>, diakses tanggal 2 oktober 2023 pukul 23.01 WIB..

¹² Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta Timur : 2012)

konsep kepemilikan tanah. Penjelasan tidak hanya akan fokus pada sudut pandang hukum agraria Indonesia, tetapi juga akan mempertimbangkan perspektif Hukum Islam. Penyelidikan kedua sistem hukum ini dimaksudkan untuk melakukan perbandingan guna memperluas pemahaman tentang konsep kepemilikan tanah. Melalui perbandingan antara kedua sistem hukum ini, penulis dapat mengidentifikasi persamaan dan perbedaan, yang pada akhirnya membantu kita menentukan yang mana yang lebih sesuai.

Pemahaman yang lebih baik tentang perbedaan antara hukum agraria dan hukum Islam tentang hukum pencatatan kepemilikan tanah akan sangat membantu dalam perbaikan praktik hukum dan kebijakan pertanahan di Indonesia, yang memiliki sistem hukum agraria yang kuat.

Maka dari itu, studi ini memiliki pentingnya yang besar dalam kerangka sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Berdasarkan konteks tersebut, penulis tertarik untuk membahas **“STUDI KOMPARATIF LEGALITAS PENCATATAN KEPEMILIKAN TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA DAN HUKUM ISLAM”**

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah untuk menganalisis secara menyeluruh perbedaan dan persamaan antara peraturan pencatatan kepemilikan tanah dalam hukum agraria dan hukum Islam. Penelitian ini akan melakukannya dalam konteks Indonesia, yang memiliki sistem hukum agraria yang kuat dan mayoritas penduduknya beragama Islam, dan akan menjelaskan implikasi praktis dari perbedaan tersebut, memberikan wawasan tentang cara memperbaiki praktik hukum dan kebijaksanaan.

C. Perumusan Masalah

1. Bagaimana legalitas pencatatan kepemilikan tanah diatur dalam hukum Agraria dan hukum Islam?
2. Bagaimana Persamaan dan perbedaan antara legalitas pencatatan kepemilikan tanah serta transaksi jual beli tanah dalam hukum Agraria dan hukum Islam?

D. Tujuan Penelitian

1. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan memahami bagaimana hukum agraria mengatur legalitas pencatatan kepemilikan tanah di Indonesia.
2. Penelitian ini bertujuan untuk menilai persamaan dan perbedaan dalam proses legitimasi pencatatan kepemilikan tanah serta transaksi jual beli tanah antara hukum Agraria dan hukum Islam di Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini akan membantu para peneliti, praktisi hukum, akademisi, dan masyarakat umum untuk memahami lebih baik konsep dan prinsip-prinsip hukum agraria dan hukum Islam dalam konteks kepemilikan tanah. Ini akan meningkatkan tingkat kesadaran hukum di masyarakat.
2. Penelitian ini akan menjadi kontribusi berharga dalam literatur hukum agraria dan hukum Islam. Hasilnya dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti masa depan untuk mengembangkan studi lebih lanjut dalam bidang ini.
3. Penyusunan karya ilmiah ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan dalam mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu (S-1) di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Hasanuddin Banten.

F. Penelitian Terdahulu

No	NAMA/FAKULTAS/ PT/TAHUN	JUDUL PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
1.	Mariana /Fakultas Ekonomi Dan Hukum Islam /Institut Agama Islam (Iai) Muhammadiyah Sinjai/2022 ¹³	Legalitas Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) No. 5 Tahun 1960 (Putusan No.976 K/Dpt/2015)	Legalitas sertifikat hak milik atas tanah adalah Bukti kepemilikan yang terkuat terhadap tanah, namun itu tidaklah mutlak. Artinya, sebuah sertifikat dianggap sah dan benar selama tidak terdapat tuntutan pihak lain untuk membatalkan sertifikat tersebut. Ketidak mutlakan itu untuk menjamin asas keadilan dan kebenaran.

¹³Mariana, *Legalitas Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) No. 5 Tahun 1960 (Putusan No.976 K/Dpt/2015)*. (Sinjai: Fakultas Ekonomi Dan Hukum Islam Institut Agama Islam (Iai) Muhammadiyah Sinjai. 2022)

2.	Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana /Fakultas Bisnis dan Humaniora/ Universitas Nusa Putra/2023. ¹⁴	Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia	Penelitian yang dihasilkan adalah banyaknya masyarakat yang masih memperdagangkan tanah yang belum terkonfirmasi, perihal ini dikarenakan kurang menguasai akan rendahnya pengakuan tanah. Padahal hal itu tidak aman dan pertukaran hak istimewa tanah adalah haram atau jual beli itu haram dan tidak ada jaminan kepastian hukum dan keamanan yang sah.
3.	Tania Diah Ayu Widya Ningrum/Fakultas Syariah/ Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember/2022 ¹⁵	Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Jual	Hasil penelitian ini adalah Situasi legitimasi dalam proses penjualan

¹⁴ Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, *Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia* (Jawa Barat: Fakultas Bisnis dan Humaniora Universitas Nusa Putra, 2023). <https://jurnal.anfa.co.id/index.php/civilia/article/view/204>, diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pukul 22.03 WIB.

¹⁵ Tania Diah Ayu Widya, *Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat* (Jember: Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq,

		<p>Beli Tanah Tanpa Sertifikat</p>	<p>tanah tanpa pengesahan pandangan kajian syariat dan syariat positif yang mengatakan bahwa penjualan itu penting karena memenuhi kebutuhan dalam jual beli bagaimanapun ada kekurangan dalam perdagangan yang terletak pada bukti. Pertukaran tanah perdagangan tanpa pengesahan mengandung banyak bahaya yang sah yang akan dilihat oleh salah satu pihak atau bahkan dari kedua pemain. BNN saat ini sedang membuat surat wasiat kepemilikan karena tidak memenuhi syarat sah atau surat yang menunjukkan bahwa tanah tersebut</p>
--	--	---	--

			adalah milik pihak tersebut.
4.	Adelya Hiqmatul Maula/Fakultas/Hukum/Universitas Malang/2021 ¹⁶	Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, latar belakang terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil kepada Warga Negara Asing di wilayah Indonesia dipengaruhi oleh beberapa aspek, yaitu: aspek yuridis, aspek sosial ekonomi, aspek politik, aspek land management, dan aspek ekologis. Akibat hukum setelah terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di wilayah indonesia kepada warga asing dalam perspektif hukum agraria, menyebabkan adanya akibat hukum

¹⁶Adelya Hiqmatul Maula, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia* (Malang : Universitas Malang,2021). <http://digilib.uinkhas.ac.id/9130/>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2023 pukul 21.40 WIB.

			berupa perubahan status hak atas tanah yaitu berupa Hak Pakai dan Hak Sewa. Selain itu dalam hal properti orang asing juga dapat memperoleh Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bisa saja dimanfaatkan untuk menguasai tanah di Indonesia.
5.	Zuman Malaka/Fakultas Hukum/STAI Taruna Surabaya/2018 ¹⁷	Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam	Hasil penelitian ini konsep kepemilikan tanah dalam hukum positif di Indonesia adalah (1) pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemaslahatan umat

¹⁷ Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1, (Juni 2018) STAI Taruna Surabaya, h. 31. <https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/651>, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 22.28 WIB.

		<p>manusia di Indonesia, dan (2) dikenal konsepsi kepemilikan terdapat unsur komunalistik religious. Kedua bahwa konsep kepemilikan tanah dalam hukum adat adalah: (1) dikenal adanya hak Ulayat, (2) subjeknya masyarakat hukum adat, dan (3) obyeknya adalah meliputi semua tanah masyarakat hukum adat. Ketiga, bahwa konsep kepemilikan tanah dalam hukum Islam adalah: (1) segala sesuatu milik Allah SWT. yang dikuasakan kepada manusia, sehingga harus menggunakan hukum Allah, (2) menerapkan hak milik individu dan umum secara seimbang, (3) tidak dikenal sistem tuan tanah.</p>
--	--	--

G. Kerangka Pemikiran

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan : *“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 lain serta badan-badan hukum. “*Berdasarkan pasal tersebut, yang dimaksud dengan istilah tanah ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum.¹⁸

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis,dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹

Menurut hukum positif Indonesia, konsep kepemilikan tanah adalah Pemerintah berupaya untuk mengendalikan penggunaan,

¹⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 3.

¹⁹ Suparman Usman, *Hukum Agraria di Indonesia Penghantar Bagian Tanah*, (Serang: Fakultas Hukum UNTIRTA, 2003), h. 105.

peruntukan, dan pemanfaatan lahan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan penduduk Indonesia, berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 dan Pasal 2 ayat (3) UUPA. Dalam konteks kepemilikan lahan, konsep hukum tanah nasional menyatakan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan milik bangsa Indonesia dan melambangkan kesatuan. Dalam peraturan hukum mengenai tanah di tingkat nasional, terdapat beberapa jenis hak yang dapat dimiliki atas tanah, yakni : (1) Hak Bangsa Indonesia; (2) Hak Penguasaan Negara; (3) Hak Ulayat; dan (4) Hak Individu atau Individu.²⁰

Konsep hukum Islam tentang kepemilikan tanah adalah bahwa Allah SWT memiliki semua yang ada di Bumi dan Bumi, termasuk tanah, dan kemudian memberi manusia wewenang untuk mengendalikannya. Oleh karena itu, tidak ada satu keterangan untuk mengatur masalah tanah secara filosofis. Dalam Islam, hak kepemilikan pribadi dan hak kepemilikan umum dianggap memiliki nilai yang sama. Tanah yang dimiliki oleh Negara Islam terbagi menjadi tiga kategori: Milik umum, milik negara, dan kepemilikan individu. Istilah zamindari, feodalisme, atau sistem tuan tanah tidak digunakan dalam Islam. Beberapa metode dalam Islam untuk memperoleh tanah meliputi bekerja, menerima warisan, menerima hibah, menerima hadiah, dan melalui *ih-ya' al-mawat* (pembukaan lahan baru).²¹

²⁰ Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan dan Hukum Islam,” *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1, (Juni 2018) STAI Taruna Surabaya, h. 121. <https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/651>, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 22.28 WIB.

²¹ Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan dan Hukum Islam,”... h. 122. <https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/651>, diakses tanggal 26 September 2023 pukul 22.28 WIB.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan upaya dalam pemecahan permasalahan penelitian ataupun pengembangan teoritis pengetahuan dengan metode ilmiah. Metode penelitian merupakan metode ilmiah dalam mengumpulkan data yang valid dengan tujuan menemukan, mengembangkan, dan mengkaji sistematika yang digunakan dalam memahami, memecahkan, dan memprediksi masalah.²²

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan adalah metode hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif, yakni meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum.²³

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang diterapkan merupakan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan didalam ilmu hukum dan asas-asas hukum yang relevan.²⁴

²²Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016), h. 3

²³Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016) h. 12. https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=-MpADwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA142&dq=i+maded+pasek+diantha+metodologi+penelitian&ots=IFTKpUIdKZ&sig=nlb61zDLduzQRm7LBefxfTxRbY&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false, diakses pada tanggal 26 September 2022 pukul 21:43 WIB

²⁴Morris L. Cohen dalam Muh. "Aspar, *Metode Penelitian Hukum*", Universitas Sembilan belas November, Kolaka, 2015, h. 15.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari hukum, buku, jurnal, artikel dan sampai dengan penelitian sebelumnya yang telah diperoleh.²⁵ Bahan literatur hukum terkait tanah dan kepemilikannya.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan metode dalam mendapatkan data yang ditransformasi menjadi informasi analisis-kritis sehingga memiliki nilai argumentatif dan menjadi jawaban terhadap pokok rumusan masalah dalam penelitian. Menurut Sugiyono, teknis analisis data merupakan proses penelitian yang sulit karena membutuhkan kerja keras, kreativitas, dan pengetahuan secara komprehensif.²⁶

I. Sistematika Pembahasan

Tujuan dari dipaparkannya sistematika pembahasan ini adalah guna mempermudah penelitian ini dalam membahas masalah-masalah terkait. Untuk dapat mudah dipahami maka disusun sistematis dan kronologis, terdiri dari :

BAB I : Bab pertama ini berisi pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, Fokus penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, Manfaat dari Penelitian yang dibahas, Penelitian Terdahulu yang menjadi acuan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan.

²⁵Insan Pelajar, "Data Sekunder: Pengertian, Ciri-Ciri, dan Contohnya", <https://insanpelajar.com/data-sekunder/>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2021, Pukul 21:12 WIB.

²⁶Rina Hayati, "Pengertian Teknis Analisis Data, Jenis, dan Cara Menulisnya", <https://penelitianilmiah.com/teknis-analisis-data/>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2021, Pukul 21:15 WIB.

BAB II : Pada bab kedua ini, penulis menjelaskan landasan teori serta pengertian atau definisi mengenai pencatatan kepemilikan tanah serta tranjakasi jual beli tanah menurut hukum agrarian dan hukum Islam.

BAB III : Pada bab ketiga ini berisi tentang legalitas kepemilikan Benda tidak bergerak akan dipaparkan secara jelas berdasarkan hukum yang berlaku di negara ini.

BAB IV : Dalam bab keempat ini, kesamaan dan perbedaan dalam hal pencatatan legalitas kepemilikan tanah serta transaksi jual beli tanah menurut hukum agraria dan hukum Islam di uraikan. Bab ini juga mencakup perspektif hukum agraria dan hukum Islam terhadap pencatatan legalitas kepemilikan tanah.

BAB V : Bagian akhir ini melibatkan penilaian akhir dari semua pembahasan yang telah disajikan dalam skripsi, termasuk rangkuman berupa kesimpulan dan saran yang terkait dengan topik yang telah dibahas sejak awal hingga akhir pembahasan.