

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ketika Anda menggunakan uang untuk memperdagangkan hak milik, barang, atau aset dengan orang lain, Anda resmi membeli dan menjual. Kesepakatan untuk membeli atau menjual sesuatu adalah sah jika kedua belah pihak sepakat mengenai harga dan barang yang dijual. Tanah adalah sesuatu yang bisa diperjualbelikan.

Ketika Anda membeli dan menjual tanah, Anda memindahkan hak atas tanah dengan memberikan kepada pembeli hak milik yang berlaku selamanya dan penjual mendapatkan bayaran sejumlah uang dengan harga yang disepakati kedua belah pihak.

Dalam syariat Islam, jual beli tanah diperbolehkan, asalkan jelas siapa pemilik tanah tersebut, terpenuhi segala kewajibannya, dan jual beli tersebut tidak menimbulkan dampak buruk bagi masyarakat. Berdasarkan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah (2): 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

Ketika Al-Qur'an berbicara tentang transaksi seperti jual beli, maka Al-Qur'an juga berbicara tentang bagaimana transaksi tersebut terjadi. Tijarah adalah kata yang digunakan dalam Al-Quran untuk jual beli atau berbisnis. Di dalam Al-Quran dikatakan bahwa tijarah ini terjadi, dan harus ada aturan suka dan suka. agar anda bisa mendapatkan sesuatu yang bermanfaat dan bebas dari penipuan.¹

Sedangkan mengenai jual beli tanah, Pasal 26 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria menjelaskan tentang bagaimana tanah dapat diperjualbelikan dan bagaimana hak milik dapat dialihkan. Termasuk didalamnya jual beli, pemberian hadiah, pemberian hadiah menurut adat, dan perbuatan lainnya. Peraturan Pemerintah mengatur tindakan-tindakan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik dan mengawasinya.²

Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti sah kepemilikan atas tanah. Artinya, siapa pun yang membeli atau menjual tanah harus mempunyai sertifikat tanah. Masyarakat pada umumnya melakukan jual beli tanah, namun ada pula yang melakukannya tanpa izin.

¹ Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih, 2019), 5.

² Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 26 Ayat 1 dan 2., n.d.

Di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, masyarakat melakukan jual beli tanah yang belum terdaftar. Dalam hal ini penjual tidak memiliki bukti apapun, seperti tag atau yang lainnya. Baik pemilik maupun penjual yakin bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan mencakup area serta memiliki garis-garis seperti yang dikatakan penjual. Ide ini muncul karena tanah tersebut milik keluarga pemilik. Yang terjadi adalah pembeli setuju untuk membeli dan menjual tanah tersebut karena mereka juga mengira bahwa penjuallah yang memiliki tanah tersebut. Tanpa adanya bukti yang sah berupa akta, penjual dan pembeli hanya dapat menyetujui suatu jual beli melalui surat pernyataan jual beli.

Menurut Undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanah yang diperjualbelikan harus disahkan sebagai bukti kepemilikan sah atas hak kepemilikan tanah tersebut. Namun, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah, dan sebagian masyarakat akan merugi ketika haknya dialihkan. Tanah tersebut bukanlah bagian dari hukum pertanahan yang kuat. Pihak pembeli akan rugi karena di kemudian hari akan terjadi perselisihan karena hak atas tanah dialihkan tanpa izin.

Oleh karena itu penulis ingin mengangkat permasalahan yang muncul ketika masyarakat melakukan jual beli tanah tidak terdaftar di

Desa Citorek dengan judul “PRAKTIK JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT MENURUT HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (studi kasus di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak Provinsi Banten)”.

B. Fokus Penelitian

Oleh karena itu penulis penelitian ini hanya melihat pada kasus jual beli tanah di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten yang tidak sah menurut Hukum Positif dan Hukum Islam.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana masyarakat Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten melakukan jual beli tanah yang tidak bersertifikat?
2. Bagaimana masyarakat Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten bisa melakukan jual beli tanah yang tidak diakui Hukum Positif dan Hukum Islam?

D. Tujuan Penelitian

1. Salah satu tujuannya adalah untuk mengetahui cara kerja jual beli tanah tidak diakui di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten.

2. Mempelajari tata cara jual beli tanah di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten yang tidak dibenarkan Hukum Positif dan Hukum Islam.

E. Manfaat/Signifikansi Penelitian

1. Memberikan informasi tentang hukum dan Hukum Ekonomi Syariah khususnya tentang praktek jual beli tanah tanpa izin.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu orang-orang yang mempelajari Hukum Ekonomi Syariah untuk belajar lebih banyak tentang cara membeli dan menjual sesuatu.
3. Untuk mendapatkan gelar Sarjana (S-1) dari Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Hasanuddin Banten, karya penelitian ini harus ditulis sebagai bagian dari tesis.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

JUDUL	HASIL	PERSAMAAN DAN PERBEDAAN
Skripsi Siti Nuryani/2021/Hukum Keluarga Islam UIN Alauddin Makasar/Peralihan Hak Atas Tanah	Berdasarkan kajian peneliti, pembahasan yang telah dituliskan pada bab sebelumnya dapat digunakan untuk menarik kesimpulan sebagai	Sama-sama membahas tentang tanah tanpa sertifikat namun perbedaannya

<p>Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok, Kabupaten Manggarai NTT</p>	<p>berikut, antara lain:</p> <p>1. Apa yang menyebabkan banyaknya tanah yang belum terdaftar di Kecamatan Reok Kabupaten Masyarakat Manggarai NTT mengatakan bahwa mereka tidak bisa mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah karena biayanya terlalu mahal dan mereka tidak tahu di mana harus mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah tersebut untuk mendapatkan sertifikat tersebut. Sebab, menurut mereka tanah tersebut tidak ada.</p> <p>Jika mereka mempunyai bukti bahwa mereka membayar pajak atas tanah yang mereka tinggali, maka sudah dapat dikatakan bahwa itu adalah milik mereka.</p> <p>2. Kekuatan Hukum Atas Tanah Tanpa Sertipikat</p>	<p>ada pada hukum yang diteliti oleh Siti Nuryani adalah tentang peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat sedangkan peneliti meneliti tentang jual beli tanah tanpa sertifikat</p>
--	--	---

	<p>Hukum Kekuatan Positif mengatakan bahwa hukum pertanahan tanpa sertipikat tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu nyata dan menjadi milik orang yang menghuninya, padahal sertipikat hanya sekedar alat. untuk bukti yang kuat dan bukan bukti itu sendiri.</p> <p>Sertifikat kepemilikan atas tanah harus dibuat.</p> <p>Sedangkan hukum Islam hanya mengatakan bahwa akad jual beli harus dilakukan pada saat jual beli sesuatu. Hal ini bertujuan agar jual beli tersebut dapat sah menurut syariat Islam.³</p>	
<p>Jurnal Hukum Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana /2023/Fakultas Bisnis</p>	<p>Kajian menunjukkan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum diakui. Sebab, mereka belum</p>	<p>Sama-sama membahas tentang jual beli tanah tidak bersertifikat</p>

³ Siti Nuryani, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islamdi Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT* (Makasar: Hukum Keluarga Islam UIN Alauddin, 2021).

<p>dan Humaniora Universitas Nusa Putra/JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA INDONESIA</p>	<p>mengetahui betapa pentingnya perizinan tanah. Faktanya, hal ini mempunyai risiko, seperti peralihan hak atas tanah yang tidak sah atau peralihan serupa yang tidak sah, dan tidak ada jaminan atau keselamatan hukum.⁴</p>	<p>namun perbedaan ada pada hukum yang diteliti yakni jurnal Muhammad Alrizky Ekiawan dkk hanya pada hukum agraria nya saja sedangkan peneliti meneliti tentang hukum positif dan hukum Islam</p>
<p>Skripsi Tania Diah Ayu Widya Ningrum/2022/Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember/TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM</p>	<p>1. Melihat secara sistematis bagaimana masyarakat di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember melakukan jual beli tanah tanpa izin. 2. Legalitas jual beli tanah tanpa sertifikat,</p>	<p>Sama-sama membahas tentang jual beli tanah tidak bersertifikat perbedaan ada pada skripsi ini meninjau hukum Islam dan hukum</p>

⁴ 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).

<p>ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT</p>	<p>berdasarkan analisa hukum Islam dan hukum positif. Jual beli itu sah karena memenuhi syarat-syarat jual beli, namun ada kelemahan dalam jual beli itu yang menjadi buktinya.</p> <p>Ketiga, jual beli tanah tanpa sertifikat mempunyai banyak risiko hukum yang harus dihadapi oleh salah satu atau kedua belah pihak. Resiko tersebut dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian formil yang nantinya akan ditolak oleh kedua belah pihak. BNN dalam menyusun sertifikat kepemilikan karena tidak ada bukti atau surat resmi bahwa tanah tersebut milik orang tersebut.⁵</p>	<p>positifnya sedangkan peneliti membahas hukum positif dan hukum Islam</p>
--	---	---

⁵ Tania Diah Ayu Widya, *Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat* (Jember: Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq, 2022).

G. Kerangka Pemikiran

Ketika orang membeli dan menjual, mereka memperdagangkan barang dengan uang atau barang dengan barang lain dengan melepaskan hak milik mereka dan menyetujuinya. Terkadang, "tanah" merujuk pada lebih dari sekedar permukaan bumi. Bisa juga berarti bagian tubuh bumi di bawahnya atau bagian ruang di atasnya. Ketika seseorang membeli dan menjual tanah, maka ia menyerahkan kepemilikan atas tanahnya kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang. Hal ini dilakukan dengan cara yang jelas dan dapat dimengerti.

Sertifikat dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu peristiwa. Itu dapat ditulis atau dicetak dan ditandatangani oleh orang yang berkualifikasi. Artikel ini membahas tentang apa yang dimaksud dengan izin dalam kaitannya dengan tanah. Dengan kata lain, izin tanah merupakan bukti sah bahwa Anda memiliki tanah.

Hukum Islam adalah seperangkat aturan hidup yang didasarkan pada apa yang diketahui manusia atau berdasarkan tulisan Al-Qur'an dan Al-Sunnah. Aturan-aturan ini berlaku untuk siapa saja, di mana saja, dan kapan saja.⁶

⁶ Said Agil Husein Al Munawar, *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial* (Jakarta: Pena Madani, 2005). 40

1. Dari Al-Qur'an:

Allah SWT berfirman dalam surat al-baqarah ayat 275 dan an-nisa ayat 29 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”⁷

يٰۤاَنفُسَكُمۡ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيۡمًا اَيُّهَا الَّذِيۡنَ اٰمَنُوۡا لَا تَاْكُلُوۡا اَمْوَالِكُمۡ
بَيِّنٰتِكُمۡ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوۡنَ تِجَارَةً عَنۡ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوۡا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

2. Hadist

Dalam hadist Rasulullah SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli, sebagaimana hadist Rasulullah yang menyatakan:

⁷ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahannya, h. 47

Diriwayatkan dari hikam bin Hizam r.a dari nabi Muhammad SAW., beliau bersabda : *“Dua orang yang berjual beli memiliki hak khiyar selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan menjelaskan apa adanya, maka keduanya mendapat keberkahan dalam jual beli mereka. Jika keduanya berdusta dan merahasiakan cacat dagangannya, maka hilanglah keberkahan jual beli mereka.”*⁸

Artinya: dari rifa'ah bin Rifai RA bahwasannya nabi SAW pernah ditanya *“pekerjaan apakah yang paling baik?”* Maka beliau menjawab: *“pekerjaan seseorang yang melakukannya dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.”* (HR Bazzar no 3731 dan dinilai shahih oleh Al Hakim).

3. Hukum Positif

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria, penjualan dan peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 26 Ayat 1. Termasuk di dalamnya jual beli, pemberian, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud. untuk mengalihkan hak

⁸ Imam Al-Mundziri, Mukhtasor Shohih Muslim, (Jakarta : Pustaka Amani 2003) h. 519

kepemilikan. Pemerintah mengatur kegiatan-kegiatan ini dan memastikannya dilakukan dengan benar.⁹

Berdasarkan Pasal 20 UUPA hak milik, perolehan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan mengenai fungsi sosial yang dimiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, pada azasnya hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik atas tanah, disamping itu oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya¹⁰

Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti formal kepemilikan atas tanah. Artinya masyarakat yang membeli dan menjual tanah harus mempunyai sertifikat tanah. Masyarakat pada umumnya melakukan jual beli tanah, namun ada pula yang melakukannya tanpa izin.

⁹ Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 26 Ayat 1 dan 2., n.d.

¹⁰ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *undang-undang dasar pokok agraria*

H. Metode Penelitian

Penelitian kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Peneliti yang tidak menggunakan statistik atau jenis matematika lain untuk mendapatkan hasilnya berarti melakukan penelitian kualitatif. Bila menggunakan metode kualitatif, peneliti mencoba memahami dan memahami suatu peristiwa yang melibatkan perilaku manusia dalam suatu latar tertentu dari sudut pandangnya sendiri. Tujuan penelitian kualitatif adalah untuk mencapai dasar dari apa yang sedang dipelajari.¹¹

1. Jenis Penelitian

Dalam Penulis penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan , yaitu pengumpulan data dan informasi langsung ke Desa Timur Kecamatan Cibeber Provinsi Banten.

1. Pendekatan penelitian

Metode yang digunakan penelitian ini adalah metode hukum empiris, khususnya membahas dan mengupayakan perubahan tentang tinjauan hukum Islam terhadap

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

¹¹ Gunawan Imam, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 143.

- a. Data Primer, yaitu penyedia informasi yang terdiri dari suatu yang di dapat dari hasil wawancara dan turun ke lapangan
- b. Data Sekunder, yaitu yang meliputi dari bahan pustaka yang berupa buku, majalah, jurnal dan Lain-lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek penelitian:

- a. Studi pustaka, metode ini digunakan untuk mendapatkan dan memperoleh berbagai data dari bahan pustaka, termasuk pengumpulan dan pencatatan buku-buku serta dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian.
- b. Untuk lapangan diperoleh langsung dengan pihak pembeli, penjuala, dan semuah saksi dengan teknik:
 - 1) Observasi, adalah pengumpulan data melalui cara mengamati langsung dan mencatat objek penelitian. Observasi langsung di tempat kejadian meliputi melakukan penelitian, mengamati, dan mengumpulkan semua informasi data yang diperlukan penulis untuk melanjutkan penelitian.

- 2) Wawancara, yaitu teknik tanya jawab yang digunakan untuk mengumpulkan data dari informan yang disiapkan dari pedoman.¹²
- 3) Dokumentasi, yaitu pengumpulan data, pemrosesan dan penyimpanan informasi. Dokumen yang penulis lampirkan berupa foto penulis dan sumber-sumber yang diperlukan untuk melakukan penelitian di Desa Citorek Timur.¹³

5. Teknik Pengolahan Data

Proses mengubah data yang belum diproses menjadi pengetahuan yang mendalam. Setelah pengumpulan data dimulai, pengolahan data dapat dimulai dengan memeriksa semua data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber, seperti wawancara, observasi yang telah didokumentasikan dalam catatan lapangan, gambar, gambar, dan lain-lain.

6. Teknik Penulisan

Teknik penulisan berpedoman kepada:

- a. Buku pedoman penulisan skripsi UIN Sultan Maulana hasanuddin Banten 2023

¹² Prof. DR. Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Bandung: Alfabeta 2019) h. 195

¹³ Prof. DR. Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Bandung: Alfabeta 2019) h. 390

- b. Penulisan ayat-ayat Al-qur'an berpedoman kepada qur'an dan terjemahnya, yang diterbitkan oleh Departemen Agama Republik Indonesia 2013.

I. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Pembatasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Penelitian Terdahulu yang relevan, Kerangka Pemikiran, Metode penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN TEORITIS TENTANG JUAL BELI

Dalam bab ini berisi uraian mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur dan bahan-bahan hukum yang Penulis gunakan yaitu tentang Jual Beli, Syarat Sah nya Jual Beli, Hak Milik Atas Bidang Tanah, dan Jual Beli Atas Tanah.

BAB III GAMBARAN UMUM KONDISI DESA CITOREK TIMUR KECAMATAN CIBEBER KABUPATEN LEBAK PROVINSI BANTEN

Dalam bab ini membahas tentang kondisi Objektif dan Sosial Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten

Lebak Provinsi Banten, membahas tentang letak geografis, kondisi sosial dan potensi serta kondisi objektif desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak Provinsi Banten.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini tentang isi dari rumusan masalah yakni mengenai Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam pada masyarakat desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak Provinsi Banten.

BAB V PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran tentang hal-hal yang menurut penulis perlu dilakukan perbaikan, serta dilengkapi dengan daftar Pustaka sebagai tanggung jawab akademis dalam penelitian.