

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari tidak terlepas dari adanya campur tangan dan bantuan orang lain, dikarenakan fitrah manusia sebagai makhluk sosial yang akan saling membutuhkan satu sama lain. Oleh karena itu, Islam sebagai sebuah agama membawa landasan dan prinsip bagi manusia untuk mempermudah dalam menjalankan dan memenuhi kehidupan sehari-hari. Sebagai contoh dalam setiap kegiatan yang meliputi tindakan, perbuatan dan transaksi seperti halnya jual beli, tukar-menukar dan sewa-menyewa dan lain sebagainya.¹

Sebagai makhluk sosial, setiap manusia harus menjalin hubungan yang baik antar sesama manusia. Sehingga, dengan adanya hubungan yang baik tidak akan mendatangkan konflik maupun perselisihan dalam menjalankan kegiatan sehari-hari seperti transaksi jual beli. Adanya sedikit saja kesalahpahaman terjadi dalam sebuah komunikasi dapat mendatangkan sebuah konflik. Dalam hal ini, tanah menjadi suatu objek yang rentan menjadi penyebab munculnya konflik antar manusia. Dikarenakan tanah memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, bahkan tanah tidak hanya berhubungan erat dalam hidup manusia, bahkan ketika manusia meninggalkan dunia pun masih membutuhkan tanah.

Meningkatnya jumlah manusia serta kebutuhan akan tanah sebagai tempat

¹ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensi Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018), 10.

berpijak, sebagai sebuah lahan untuk membangun tempat tinggal, serta kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi serta pembangunan menghendaki tersedianya lahan atau tanah yang luas. Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa bertambahnya jumlah manusia justru membuat seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan kebutuhan semakin meningkat. Ketidakseimbangan persediaan lahan dengan kebutuhan manusia memunculkan berbagai permasalahan. Selain itu, terkadang kebutuhan akan tanah juga terjadi dalam pembangunan suatu bangunan yang membutuhkan tempat strategis. Oleh karena itu, untuk mendapatkan tanah dengan posisi yang diinginkan tidak selalu dengan melakukan jual beli. Akan tetapi, pemindahan hak milik juga dapat dilakukan dengan proses tukar menukar.

Tukar menukar bukan merupakan suatu perjanjian dimana seorang yang memiliki tanah akan menyerahkan tanah miliknya untuk orang lain, akan tetapi tukar menukar adalah perbuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dengan orang yang menukarnya.

Apabila ditinjau dalam perspektif hukum Islam, pemindahan atau peralihan hak milik dilaksanakan dengan mengikuti arus perkembangan zaman. Dalam hal ini, seorang muslim tidak memerlukan pemisahan diri terhadap peraturan serta ketentuan yang dibuat oleh masyarakat terhadap pemindahan atau peralihan hak milik. Dengan kata lain, pemindahan kepemilikan hak dalam perspektif Islam sangat terbuka bagi masyarakat beragama Islam mengikuti dinamika pada umumnya diterapkan di masyarakat. Dalam hal ini dapat diterapkan juga bagi masyarakat non-Islam yang mengikuti aturan dan ketentuan-ketentuan berdasarkan

syariah Islam. Pada dasarnya segala kegiatan yang belandaskan pada syariah Islam pada akad atau perjanjian (kegiatan) adalah didasarkan pada Al-Quran dan Sunnah Nabi Muhammad SAW terutama bagi segala kegiatan yang berhubungan dengan “milik” atau “hak”.² Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dalam transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam pasal 26 ayat 1 yaitu jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dilakukan dengan tujuan untuk memindahkan hak milik serta diawasi oleh aturan yang terangkum dalam peraturan pemerintah.³

Kemudian jaminan kepastian hukum diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yakni untuk memberikan jaminan kepastian hukum oleh pemerintah diadakan melalui pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³

Pada praktik tukar menukar yang terjadi di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi, terdapat tanah yang hendak dialihkan kepemilikannya. Tanah ini merupakan tanah kosong peninggalan Belanda yang dikenal oleh masyarakat sekitar sebagai tanah *gege*. Tanah *gege* ini merupakan tanah yang digarap oleh masyarakat setempat untuk dijadikan sebagai tempat bercocok tanam yang mana

² Abraham, Radinal, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 5 No.1, 2017, 48.

³ Iman Sjahputra Tunggal, dkk, *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Di Indonesia*, (Jakarta: Harvindo, 1997), 704.

dimanfaatkan lahannya oleh warga sekitar.⁴ Dalam hal ini tanah *gege* tersebut belum memiliki sertifikat kepemilikan dan juga tidak diketahui pemiliknya sehingga daripada terbengkalai maka masyarakat sekitar memanfaatkannya untuk bercocok tanam.

Namun, dalam pelaksanaan terdapat tukar-menukar tanah milik pemerintah ini yang mana menukarkan tanah *gege* masyarakat dengan tanah lapangan milik pemerintahan desa padahal di tanah *gege* ini belum memiliki sertifikat. Pelaksanaan dalam tukar menukar tersebut dilakukan dengan cara lisan sehingga tidak terdapat bukti perjanjian oleh masyarakat yang menggunakan tanah *gege* dengan pemerintah desa.

Oleh karenanya, untuk mengetahui status hukum pada praktik tukar menukar tanah *gege* tanpa sertifikat di desa tersebut penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Praktik Tukar Kepemilikan Hak Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”**.

⁴ Tanah *gege* merupakan istilah dalam bahasa jawa dan sebutan dari masyarakat daerah khususnya kabupaten Ngawi. Tanah *gege* adalah tanah negara yang belum ada atau belum pernah dimiliki atau dilekati oleh sesuatu hak apapun.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut rumusan masalah yang dapat dituliskan adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana praktik tukar menukar tanah *gege* tanpa sertifikat tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi ?
- b. Bagaimana status hukum tukar menukar tanah tanpa sertifikat di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui praktik menukar tanah *gege* tanpa sertifikat tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi.
- b. Untuk mengetahui status hukum tukar menukar tanah tanpa sertifikat di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

2. Kegunaan Penelitian

Apabila tujuan-tujuan diatas telah dilaksanakan dengan baik, maka penelitian memiliki kegunaan sebagai berikut:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan pengetahuan di bidang Hukum Bisnis Syariah khususnya mengenai hukum praktek tukar menukar tanah kosong dengan tanah milik perorangan.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah kajian keilmuan dan pengetahuan dalam studi Hukum Bisnis Syariah yang berkaitan dengan transaksi tukar menukar.
- c. Penulisan karya ilmiah ini berguna untuk menyusun skripsi yang menjadi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Keislaman Universitas Trunojoyo Madura.

D. Kajian Pustaka

Dijelaskan mengenai kajian pustaka merupakan deskripsi yang ringkas mengenai penelitian atau suatu kajian yang telah dilakukan mengenai masalah yang akan diteliti. Dalam menyusun penelitian ini, penulis menemukan beberapa penulisan skripsi yang di dalamnya ditemukan pembahasan mengenai praktik tukar kepemilikan hak tanah menurut perspektif hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dibandingkan dengan penelitian sebelumnya diantaranya:

- a. Skripsi Sumaryono yang berjudul “Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)”. Skripsi ini membahas tentang permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat di Bekasi dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya. Persamaan penelitian ini adalah tanah yang dijadikan obyek penelitian tidak mempunyai akta atau sertifikat tanah. Sedangkan perbedaan dengan judul skripsi penulis adalah terletak di penyelesaian hukum yakni melalui di bawah tangan atau tanpa adanya akta pejabat tanah.⁵
- b. Skripsi Hairul Adkan yang berjudul “Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

⁵ Sumaryono, “*Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*”, S-2 Program Pascasarjana Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2019.

Menurut Hukum Islam dan Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (studi kasus Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi)". Skripsi ini membahas tentang permasalahan praktek transaksi jual beli yang tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang di perjualbelikan. Persamaan dari keduanya adalah sama-sama ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Agraria. Sedangkan perbedaan penelitian ini pada penelitian sebelumnya adalah kajian teori yang dipakai, dimana pada penelitian ini menggunakan perjanjian tukar menukar, sedangkan pada penelitian sebelumnya menggunakan akad jual beli. Selain itu studi kasus dan permasalahan juga berbeda.⁶

- c. Skripsi Ade Wahyuni yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Kasus Desa Karang Anyar Lampung Selatan)". Skripsi ini membahas tentang praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah di Desa Karang Anyar Lampung Selatan yang kegiatannya sesuai atau belum terkait ketentuan syariahnya. Persamaan keduanya adalah sama-sama membahas tentang praktik tukar-menukar tanah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu tinjauan hukum positif-nya sedangkan dalam penelitian ini menggunakan tinjauan hukum Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam.⁷

⁶ Hairul Adkan, "*Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam dan Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (studi kasus Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi)*", S-1 Fakultas Syariah, UIN Sultan Thaha Saifuddin Jambi, 2018.

⁷ Ade Wahyuni, "*Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Kasus Desa Karang Anyar Lampung Selatan)*", S-1 Fakultas Syariah, UIN Raden Lintang Lampung, 2020.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang menjadi langkah langkah penyusunan tugas akhir selanjutnya adalah

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisikan uraian dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : Landasan Teori

Bab ini berisikan kajian terhadap beberapa teori dan referensi yang menjadilandasan dalam mendukung studi penelitian ini, diantaranya adalah teori mengenai tanah, tukar menukar, hukum Islam, dan Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

BAB III : Metode Penelitian

Pada bab ini membahas tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian. Jenis penelitian, Sumber dan data penelitian, instrumen penelitian, metode pengumpulan data serta metode analisis data.

BAB IV : Hasil Dan Pembahasan

Dalam bab ini berisi analisis Hukum Islam dan Undang-undang terhadap kasus yang terjadi di desa Sidorejo, Kecamatan Paron, Kabupaten Ngawi.

BAB V : Penutup

Pada bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari penulis.

