

BAB IV

TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH SEGORO DI DESA BANYUURIP KECAMATAN UJUNGPANGKAH KABUPATEN GRESIK

A. Tinjauan Tentang Mekanisme Pengalihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum

Agraria

Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 - a. Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak

membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

- a. Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
- b. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
- c. Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- d. Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.⁸⁵

Untuk kelompok-kelompok masyarakat yang belum tersentuh administrasi dan hukum pertanahan yang lebih modern dan hanya mengenal ketentuan hukum adat mereka, alat bukti yang dapat digunakan meliputi pernyataan tentang penguasaan secara fisik atas tanah oleh yang bersangkutan dengan syarat bahwa penguasaan itu sudah berlangsung secara turun-temurun dan atas dasar itikad baik selama 20 tahun atau lebih, diperkuat dengan kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.

⁸⁵ Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), 144

Surat pernyataan penguasaan secara fisik yang dibuatkan oleh pemohon pendaftaran tanah antara lain berisi:

- a. Bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya. Bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa.
- b. Bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- c. Jadi, jika seluruh syarat bagi sebuah surat di bawah tangan telah dipenuhi untuk dapat dijadikan dasar dalam penerbitan sertifikat hak milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah maka surat di bawah tangan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar penerbitan sertifikat dan memiliki kekuatan pembuktian.

Dalam jual beli tanah di desa Banyuurip pihak yang bersangkutan belum menguasai bidang tanah tersebut secara utuh yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 29 ayat 2. dibuktikan dengan keadaan tanah yang masih berupa laut lepas yang tidak mungkin bisa dikuasai dengan itikad baik.

Kemudian dalam jual beli tanah tersebut masih mengandung permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanah tersebut. Yaitu

ketidak setujuan masyarakat yang mengaggap tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa.

Munculnya SPPT itu pada tahun 2006, ketika itu ada SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak), maka tanah-tanah segoro itu diusulkan agar dimunculkan SPPT. Dalam proses pendaftaran tanah secara massal, pihak Kantor Lurah atau kantor Desa membantu mengkoordinir pelaksanaan di lapangan termasuk dalam hal pembuatan surat-surat tanah. Oleh karena waktu yang singkat. Kebenaran surat tanah ini menjadi sulit untuk dijamin karena proses yang cepat dan tidak teliti.

Dalam melakukan proses jual beli tanah segoro ini, status tanah segoro adalah milik negara yang tidak bisa diperjualbelikan dengan menggunakan nama-nama pribadi yang dianggap memiliki wewenang atas tanah tersebut.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Segoro di Desa Banyuurip Kecamatan Ujungpangkah Kabupaten Gresik.

Bab sebelumnya penulis sudah memaparkan tentang praktik jual beli tanah segoro di Desa Banyuurip Kecamatan Ujungpangkah Kabupaten Gresik. Dari data yang diperoleh maka jual beli tanah segoro ini dapat dianalisis melalui beberapa hal, yaitu:

1. Tinjauan terhadap objek Jual Beli Tanah Segoro di Desa Banyuurip

Adapun objek jual beli di desa banyuurip ini adalah tanah segoro yang mempunyai luas 70 hektar yang terletak 400 meter dari pemukiman warga dan berada pada kedalaman 4 meter di kedalaman laut. Status kepemilikan tanah segoro tersebut adalah milik Negara.

Objek jual beli merupakan hak milik penuh, seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila mendapat izin dari pemilik barang. Rasulullah SAW. bersabda,

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

artinya: “*Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.*” (HR. Abu

Dawud 3503, Tirmidzi 1232, An Nasaa’i VII/289, Ibnu Majah 2187, Ahmad III/402 dan 434; dishahihkan Syaikh Salim bin ‘Ied Al Hilaly)

Seseorang diperbolehkan melakukan transaksi terhadap barang yang bukan miliknya dengan syarat pemilik memberi izin atau rida terhadap apa yang dilakukannya, karena yang menjadi tolok ukur dalam perkara muamalah adalah rida pemilik. (Lihat Fiqh wa Fatawal Buyu’ hal. 24). Hal ini ditunjukkan oleh persetujuan Nabi SAW terhadap perbuatan Urwah tatkala beliau memerintahkannya untuk membeli kambing buat beliau. (HR. Bukhari bab 28 nomor 3642).

Dalam jual beli tanah segoro ini objek akad yaitu tanah segoro ini adalah bukan milik sendiri karena tanah segoro ini mempunyai status milik

negara bukan milik pribadi-pribadi. Dalam jual beli tanah segoro tersebut masih mempunyai hak orang lain yaitu masyarakat pada umumnya yang dapat memanfaatkan segala sumber daya yang ada dilaut tersebut.

Walaupun mereka mempunyai SPOP dan SPPT yang mereka anggap tanah segoro bisa menjadi hak milik tetapi tanah segoro tersebut tidak bisa menjadi hak milik karena tanah segoro tersebut adalah milik negara bukan milik pribadi yang bisa dimiliki atas nama sendiri-sendiri, mereka hanya bisa memanfaatkannya saja. Dalam penerbitan SPPT dan SPOP tersebut menyalahi prosedur yang ada karena objek pajak yang seharusnya berbentuk tanah, bukan laut.

2. Tinjauan terhadap subyek Jual Beli Tanah Segoro di Desa Banyuurip

Proses jual beli tanah segoro dilakukan oleh kepala desa yang dijual kepada pengusaha spikulan dengan menggunakan nama-nama tokoh masyarakat. Agar tanah segoro itu bisa diperjualbelikan maka tanah segoro itu dibuat berpetak-petak atas nama pribadi yaitu nama-nama tokoh masyarakat. Adapun beberapa nama yang terkait dalam jual beli tanah segoro antara lain adalah:

- a. Bapak H. Mundzir, Mantan Kepala Desa Banyuurip periode 1999-2007. beserta perangkat desa.
- b. Millatul Masfufah. Kepala Desa Banyuurip periode 2007- sekarang, beserta perangkat desa.

Nama-nama tokoh masyarakat pemilik SPPT-PBB diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Yasfar
- 2) Hj. Zakiyatul Ummah
- 3) H. Masrur
- 4) Mufadlol Hasan
- 5) Heri Susanto
- 6) Hamim Thohari
- 7) Asma'un
- 8) Ainul Yakin
- 9) Umar Burhan

Adanya nama-nama yang tercantum dalam SPPT-PBB itu tidak mengetahui bahwa nama-namanya tersebut dipakai dalam SPPT-PBB itu dan dalam hal ini pembuatan SPPT-PBB tanpa sepengetahuan sebagian orang-orang yang memiliki nama-nama SPPT-PBB tersebut. Mereka hanya dimintai surat kartu keluarga dan disuruh tanda tangan tanpa mengetahui surat apa tersebut.⁸⁶

Hendaknya pada barang yang dijual tidak ada hak milik selain penjual. Jika saja pada barang yang dijual itu ada hak orang lain, maka jual beli tertangguhkan belum terlaksana. Atas dasar ini pula, jual beli orang

⁸⁶ Fadlol, Penjual, *Wawancara*, Banyuurip, Ujungpangkah, Gresik, 14 Desember 2012

pegadaian atas barang gadaian tidak bisa terlaksana, juga tidak terlaksana jual beli orang yang menyewakan barang yang disewakan.⁸⁷

Sedangkan dalam jual beli tanah segoro tersebut adalah penjual tidak berhak melakukan jual beli karena status barang tersebut bukan milik pribadi, seperti dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.”

Jual beli baru boleh dilaksanakan apabila yang berakad mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli, misalnya barang itu milik sendiri (barang yang dijual itu bukan milik orang lain atau hak orang lain terkait dengan barang itu). Akad jual beli tidak boleh dilaksanakn apabila orang yang melakukan akad tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad.

Madzhab Maliki menentukan syarat pelaku transaksi jual beli adalah hendaknya kedua pihak berstatus pemilik, atau wakil dari pemilik barang.

Jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik barang tersebut dianggap sebagai perjanjian jual beli yang batal.

⁸⁷ Wahba Al-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillahtuhu*, Jilid 5, 48-49

Jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik barang tersebut dianggap sebagai perjanjian jual beli yang batal.

3. Tinjauan terhadap dampak Jual Beli Tanah Segoro di Desa Banyuurip

Laut atau segoro ada beberapa area dan yang dijual adalah area perikanan yang dimanfaatkan oleh masyarakat setempat untuk mencari ikan, kerang dan mendirikan branjang (tempat hidupnya kerang hijau).

Masyarakat tidak menyetujui dengan jual beli tanah segoro tersebut karena jika jual beli tersebut diteruskan maka mereka akan kehilangan mata pencaharian yaitu sebagai nelayan yang menggantungkan hidupnya untuk mencari penghasilan yang bersumber dari laut.

Dalam kaidah fiqh disebutkan bahwa menolak kemudlorotan itu didahulukan daripada mengambil manfaat.

دَفْعُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصْلِحِ

*Artinya: Menolak segala bentuk kemafsadatan lebih didahulukan dari pada mengambil kemaslahatan.*⁸⁸

Dari kaedah fiqh tersebut bahwa akibat jual beli tanah segoro akan mengakibatkan dampak yang buruk bagi masyarakat yang berprofesi sebagai nelayan karena tanah segoro itu akan dijadikan pabrik yang akibatnya nelayan tidak akan bisa mencari penghidupan lagi dari laut dan akan merusak ekosistem laut.

⁸⁸ Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: Pustaka Setia, 2007), 134