# BAB I

# P E N D A H U L U A N

## A. Latar Belakang Masalah

Masalah tanah merupakan masalah yang mempunyai arti tersendiri dan sangat penting dalam kehidupan manusia, karena semua orang pasti memerlukan tanah bukan hanya untuk pemukiman dan sumber penghasilan tetapi untuk mati pun manusia masih memerlukan tanah.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, dengan semakin majunya masyarakat dan makin padat penduduknya, maka akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah di dalam UU No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Agraria (UUPA) pasal 16 ayat 1 telah menyebutkan macam-macam hak atas tanah yaitu :

a. Hak milik
b. Hak guna usaha
c. Hak Guna bangunan
d. Hak pakai
e. Hak sewa
f. Hak membuka tanah
g. Hak memungut hasil hutan
h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak ter



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dalam kaitannya dengan pasal 16 ayat (1) UUPA saya akan menitik beratkan dalam penulisan ini mengenai hak milik atas tanah khususnya dalam hal peralihan hak milik melalui jual beli di bawah tangan.

Yang dimaksud peralihan di sini adalah suatu peralihan hak atas tanah yang d ilakukan secara senga ja dialihkan supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan ka ta lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa jual beli, tukar menukar, hibah, legaat (hibah wasiat).

Masalah jual beli tanah telah diatur dalam pasal 26 ayat 1 UUPA yaitu :

> Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindah - kan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Dan diatur lebih lanjut dengan PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah khususnya dalam pasal 19 yang berbunyi sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus di buktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria ( Selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut; Pejabat ). Akta tersebut bentuknya di tetapkan oleh Menteri Agraria"

Sedangkan didalam hukum Islam diperintahkan ada nya ketatalaksanaan (administrasi) niaga yang baik guna mewujudkan kelancaran dan keserasian dalam hubungan hubungan dagang sebagaimana diisyaratkan Allah SWT; apabila dilakukan pemindahan hak atas tanah baik berbentuk jual beli, hibah, tukar menukar maka hendaklah dibuat perjanjian jika diketahui ada kebaikan pada mereka, sebagaimana didalam firman Allah :

فكاتبوهم ان علمتم فيهم . ( النور ٣٣ )

Artinya : "Maka hendaklah kamu buat perjanjian dengan mereka, jika kamu mengetahui ada kebaikan pada mereka". (Depag RI, 1974 : 549)

Maka setiap transaksi yang bermaksud memindahkan suatu hak atas tanah baik berbentuk jual beli, hibah, maupun tukar menukar, harus dilaksanakan dengan penulisan ( akta pejabat).

Penulisan tersebut hendaklah dilakukan oleh seorang penulis ( Notaris ) yang beriman, bertaqwa dan adil. Sebagaimana firman Allah Swt dalam surat Al-Baqarah yang berbunyi :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وليكتب بينكم كاتب بالعدل ولا يأب كاتب
أن يكتب كما علمه الله فليكتب (البقرة: ٢٨٢)

("Dan hendaklah seorang penulis di antara kalian menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis itu enggan menulis sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia tulis").

Penulisan tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi persengketaan di kemudian hari karena salah satunya lupa atau lali baik tentang bilangannya ataupun lainnya.

Peralihan hak milik yang terjadi di desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo, yang dilakukan oleh masyarakat selama ini adalah dengan menggunakan prosedur yang mereka lakukan, yaitu pembelian yang dilaksanakan di atas suatu kertas bermaterai yang ditanda tangani oleh mereka yang bersangkutan dan juga oleh keluarga pihak penjual sebagai saksi lalu diketahui oleh Kepala Desa.

Namun demikian, bagaimana kenyataan sebenarnya diperlukan penelitian yang mendalam.

## B. Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, dapat diketahui bahwa masalah pokok yang ingin dipelajari

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah : "Peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan di Desa Kalanganyar". Agar masalah ini menjadi jelas, maka perlu kiranya dikaitkan dengan Hukum Islam mengingat penduduk Desa Kalanganyar mayoritas beragama Islam. Dengan demikian masalah studi ini adalah : Tinjauan Hukum Islam terhadap peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.

## C. Pembatasan Masalah

Agar lebih terarah dan ruang lingkup permasalahannya tidak begitu luas, maka penulis membuat batasan dalam skripsi ini sebagai berikut :

- Dari segi subyek : Penjual dan pembeli
- Dari segi aktifitas : Peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah - tangan.
- Dari segi tempat : Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.
- Dari segi waktu : Tahun 1993-1994

Dengan demikian, maka perumusan masalahnya menjadi : "Praktek peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan di Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo pada tahun 1993 sampai dengan tahun 1994 ditinjau dari Hukum Islam".

## D. Perumusan Masalah

Agar lebih praktis dan operasional, maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masalah studi ini dirumuskan dalam bentuk pernyataan-pernyataan sebagai berikut :

1. Bagaimana diskripsi tentang peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan di desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan di Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.

E. Tujuan Studi

Beranjak dari hasil perumusan masalah di atas maka tujuan studi ini adalah :

1. Mendiskripsikan praktek peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan di Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.
2. Menetapkan apakah praktek peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan tersebut terdapat penyimpangan dari Hukum Islam atau tidak.

F. Kegunaan Studi

Hasil studi ini diharapkan dapat memberi manfaat, sebagai berikut :

1. Dapat dijadikan bahan untuk menyusun hepotesis bagi penelitian berikutnya dan menetapkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi masyarakat dalam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sikap dan tindakannya dalam praktek peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.

2. Diharapkan pula hasil penulisan ini akan memberikan manfaat yang berharga bagi penulis sendiri maupun bagi pihak yang berminat serta yang berkepentingan dengan permasalahan seperti yang dimaksud dalam judul skripsi ini.

G. Pelaksanaan Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Kalanganyar, yakni salah satu desa yang berada di Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.

Pemilihan lokasi ini didasarkan pertimbangan :

a. Penulis berasal dari desa Kalanganyar, dengan demikian penulis banyak mengetahui tentang seluk beluk masyarakat desa Kalanganyar, di samping itu dapat menghemat biaya dan tenaga. Hal ini sehubungan terbatasnya kemampuan yang penulis miliki.

b. Suasana wilayah desa Kalanganyar nampak tertib sehingga dapat diharapkan pelaksanaan penggalian data akan berjalan lancar.

2. Subyek Penelitian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun yang dijadikan subyek dalam peneliti an ini adalah masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan termasuk juga orang-orang yang membantu atau ikut melakukan kegiatan dalam proses transaksi pengalih an hak milik atas tanah. Kaitannya dengan tehnik penggalian data yang digunakan, mereka yang termasuk sebagai pelaku diperlukan sebagai responden dan orang-orang yang ikut melakukan kegiatan dalam proses transaksi diperlukan sebagai informasi.

3. Populasi dan Sampel

Mengenai populasi dari penelitian ini adalah seluruh masyarakat Desa Kalanganyar yang melakukan peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan. Oleh karena tidak memungkinkan untuk meneliti dan menentukan jumlah populasinya dikarenakan terbatasnya waktu dan tenaga, maka sebagai sampel dipilih sebanyak 15 orang yang menjadi responden.

4. Data yang berhasil digali

Berdasarkan rumusan masalah di atas, data yang berhasil digali meliputi :

- Monografi tentang kondisi lokasi dan penduduk.
- Latar belakang terjadinya peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.

5. Sumber Data

1. Tokoh-tokoh masyarakat yang dipandang banyak mengetahui seluk beluk pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.
2. Masyarakat yang terlibat langsung dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.

6. Tehnik Penggalian Data

Data di atas digali dari sumber datanya masing-masing, dengan cara sebagai berikut :

a. Untuk mendapatkan data utama, maka dalam penggaliannya digunakan tehnik wawancara.
b. Sedangkan untuk mendapatkan data tambahan , dalam penggaliannya digunakan tehnik studi dokumen/bahan pustaka yang ada korelasinya dengan permasalahan.

7. Tehnik Analisa Data

Setelah data yang dibutuhkan telah terkumpul, maka dilakukan analisa secara kualitatif, dengan menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. Pengolahan data dengan cara editing, yakni pemeriksaan kembali data-data secara cermat dari segi kelengkapan, keterbacaan, kejelasan makna

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kesesuaian atau keselarasan satu sama lain, relevansi dan keseragaman data.

b. Pengorganisasian data, yaitu pengaturan dan penyusunan data sedemikian rupa, sehingga menghasilkan bahan-bahan untuk merumuskan deskripsi.

c. Menganalisis bahan-bahan hasil pengorganisasian data, yaitu untuk mendiskripsikan tentang praktek peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan.

Dari hasil analisis ini diharapkan akan merupakan jawaban bagi pertanyaan pada perumusan masalah yang dipaparkan di atas, juga sekaligus merupakan bahan untuk pembahasan hasil riset.

## H. Sistematika Pembahasan

Untuk menganalisa data-data yang terhimpun, penulis memakai cara yang sudah lazim digunakan yaitu metode deduktif dan metode induktif juga metode komperatif.

a. Metode deduktif

Metode ini diawali dengan mengemukakan teori-teori, dalil-dalil, atau generalisasi yang bersifat umum untuk selanjutnya dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus dari hasil riset.

b. Metode Induktif

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Metode ini dimulai dengan mengemukakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus dari hasil riset, kemudian diakhiri dengan simpulan yang bersifat umum, berupa generalisasi.

c. Metode Komperatif

Metode ini dipergunakan untuk menganalisa - tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pembelian di bawah tangan ditinjau dari segi hukum Islam dan kenyataan-kenyataan yang ada (hasil riset).

=======UM=======

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id