



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki sifat saling membutuhkan terhadap makhluk yang lain, dan tidak ada manusia yang bisa bertahan hidup tanpa bantuan orang lain. Sebagai perwujudannya, dengan menjalin hubungan antar sesama manusia dalam bidang jual beli, hubungan ini dimaksudkan agar dalam menjalankan kehidupan di dunia ini segala sesuatu yang dibutuhkan dapat terpenuhi. Adanya syariat jual beli menjadi jalan untuk mendapatkan kebutuhan tersebut, tanpa berbuat salah.

Dalam melaksanakan jual beli, manusia telah diberi keluasan untuk menjalankannya. Keluasan itu bukan berarti semua cara dapat dilakukan. Namun jual beli yang dilakukan harus sesuai dengan aturan dan tata cara yang telah ditetapkan oleh syariat Islam. Di dalam al-qur'an telah disebutkan dalam surah *An-Nisa* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali di jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29).¹

¹Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1996), 84.



Dari ayat di atas dapat diambil pengertian, jual beli dengan saling merelakan diperbolehkan. Selain itu Allah dengan tegas melarang segala jenis riba dalam surah Al-Baqarah aya 275 berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.²

عَنْ رَافِعِ بْنِ خُدَيْجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ ص م أَي الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ:
عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه احمد)

Dari *Ra@fi' ibn Khuda@ij* berkata, dikatakan wahai Rasulullah saw ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan apa yang paling baik, Rasulullah menjawab: usaha tangan manusia itu sendiri dan setiap jual beli yang diberkati. (HR. Ahmad).³

Berdasarkan ayat dan hadis ini, jual beli dapat dilakukan oleh manusia tanpa mengenal perubahan ruang dan waktu, setiap ada keinginan untuk melakukannya dapat dilaksanakan.

Di samping itu, al-qur'an juga mengajarkan agar kehidupan antar individu yang satu dengan yang lainnya dapat ditegakkan atas dasar nilai-nilai keadilan yang bisa terhindar dari tindakan pemerasan dan penipuan, salah satu segi yang mencerminkan hal itu adalah tentang hak milik. Oleh karena itu Islam memberikan konsekuensi logis tentang kebenaran atas hak milik bagi manusia baik pemilikan individu (*private*) maupun pemilikan secara kolektif (hak jamaah).

²Ibid., 69

³Ima@m Ah}mad ibn H}anbal, *Musnad Al-Ima@m Ah}mad ibn H}anbal*, (Beirut: Da@r al-Fikr, 1972), 141.



Islam telah memberikan pengaturan yang tepat terhadap masalah pemilikan, terutama pemilikan atas tanah sebagai sumber pokok kehidupan dalam memenuhi kebutuhan manusia. Sedangkan hak milik atas tanah di Indonesia terdapat aturan-aturan dan norma-norma yaitu landasan Pancasila dan Undang-undang Dasar (UUD) Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3, yang berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat”.⁴

Tanah yang merupakan permukaan bumi yang dapat menjadi hak seseorang atau warga negara Indonesia telah tertuang dan dinyatakan dalam Pasal 1 Ayat (1, 2, dan 3) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5. Tahun 1960 bahwa:

(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia. (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. (3) Hubungan bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.⁵

Satu aspek penting lainnya adalah program retribusi tanah, khususnya yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah. Oleh karena itu cara mendapatkan hak milik atas tanah di atas dalam pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu yang berbunyi:⁶

1. Terjadinya hak milik menurut adat diatur dengan peraturan pemerintah

⁴ Undang-Undang Dasar 1945, (Solo: Pustaka Mandiri), 93.

⁵Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 5.

⁶Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), 16.



2. Selain menurut cara sebagai dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, hak milik terjadi karena:

- a. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang diterapkan dengan peraturan pemerintah
- b. Ketentun Undang-undang

Dengan adanya hak atas tanah, maka si empunya berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Oleh karena itu, pengelompokan hak atas tanah seperti dalam Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu yang bersifat tetap dan yang bersifat sementara.

Sedangkan dalam *Saatsblad*. 1885 No. 102 (lembaran Negara yang mengatur tentang penguasaan tanah yang awalnya milik bersama desa, dikembalikan dan dikonversi kepada masyarakat dan menjadi tanah milik individu) mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dapat dengan jalan:

1. Pembukaan tanah
2. Pemberian oleh pemerintah
3. Pernyataan peraturan pemerintah.⁷

Sebagian perolehan pemilikan hak atas tanah tidak dengan prosedural sebagaimana diatur dalam S.1885 No.102 (lembaran Negara yang mengatur tentang penguasaan tanah yang awalnya milik bersama desa, dikembalikan dan dikonversi kepada masyarakat dan menjadi tanah milik individu) yaitu

⁷Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, 17.



dengan jalan pembukaan tanah, pemberian oleh pemerintah dan pernyataan peraturan pemerintah, melainkan dengan membeli hak atas tanah.

Menelusuri putusan Mahkamah Agung tentang kasus yang timbul berkaitan dengan tanah di Indonesia, ternyata sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengarah pada pengakuan sistem stelsel negatif (selama sertifikat tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar). Hal ini dapat dibuktikan dengan putusan Mahkamah Agung: Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 yang ditulis oleh Chaidir Ali dalam bukunya *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria*, yaitu “Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”.⁸

Ketika tanah yang dikuasai seseorang dengan hak miliknya dilakukan gugatan oleh pihak lain, maka tanah tersebut menjadi tanah sengketa. Pembelian hak atas tanah sengketa pula telah terjadi sebagai upaya pembeli atau penjual untuk mempergunakan atau melepaskan haknya sesuai kehendaknya. Jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya, salah satunya adalah adanya barang yang dibeli.

Sedangkan dalam jual beli tanah sengketa yang terjadi di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang adalah jual beli tanah

⁸Chaidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), 66.



yang masih berstatus tanah sengketa karena masih dilakukan gugatan oleh para pihak di pengadilan, yang kemudian oleh pihak tergugat (penjual tanah sengketa) walaupun dia yakin tanah tersebut adalah miliknya, tanah yang dikuasainya masih dialihkan kepada orang lain dengan cara jual beli sebelum sengketanya selesai dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap bahwa tanah sengketa tersebut telah sah dimilikinya.⁹

Dalam praktek jual beli tanah sengketa yang dilakukan di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang tersebut dilakukan dengan jual beli yang belum pasti kepemilikannya karena barang atau tanah masih di proses di pengadilan dikarenakan adanya gugatan dari pihak lain atas tanah tersebut.¹⁰

Tanah yang berstatus tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Bapak Zaini dengan akta waris dari Bapak Madino yang tidak mempunyai hubungan kekeluargaan sama sekali, dan atas dasar itu ahli waris dari Bapak Madino menggugat Bapak Bahrudin (ayah Bapak Zaini) dan Bapak Zaini, akan tetapi Bapak Zaini dan ayahnya telah melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain (Bapak H Matra'is dan Bapak Hasin Muhdor) sebelum ada putusan dari pengadilan. Oleh karena itu, penelitian tentang jual beli tanah sengketa masih perlu dan layak dilakukan.¹¹

Berdasarkan alasan di atas, maka Penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian jual beli tanah sengketa yang ada di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang dengan judul **“Tinjauan Hukum**

⁹Zaini, *Wawancara*, Lumajang, 23, Maret 2014.

¹⁰Hasin Mudor, *Wawancara*, Lumajang, 23, Maret 2014.

¹¹*Ibid.*, 23, Maret 2014.



Islam dan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terhadap Jual Beli Tanah Sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang”.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari permasalahan yang telah dijelaskan di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Latar belakang terjadinya jual beli tanah sengketa
2. Praktek jual beli tanah sengketa
3. Terjadinya jual beli tanah sengketa
4. Penyerahan hak atas tanah jaminan dengan terjadinya jual beli tanah sengketa
5. Tanah sengketa terlantar
6. Analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah sengketa
7. Analisis Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia terhadap jual beli tanah sengketa.

Dari identifikasi masalah tersebut, dapat Penulis ambil batasan atau ruang lingkup persoalan yang akan dikaji dalam penelitian ini supaya fokus dan terarah. Pembahasan skripsi ini dibatasi pada persoalan:

1. Praktek jual beli tanah sengketa
2. Analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah sengketa



3. Analisis Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia terhadap jual beli tanah sengketa.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang?
3. Bagaimana analisis Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia terhadap jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan gambaran untuk mendapatkan data tentang topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya sehingga tidak ada pengulangan.

Setelah menelusuri melalui kajian pustaka, penulis pernah membaca skripsi saudara Muhammad Kosim (2006) yang berjudul “Penyelesaian



Konflik Jual Beli Tanah hak Adat di Desa Kaliamin Prafi Manokwari Papua dalam Perspektif Hukum Islam” dalam skripsi tersebut membahas tentang penyelesaian konflik jual beli tanah hak adat yang dilakukan oleh kepala suku yang dimiliki oleh dua bersaudara yang telah dijual kepada pihak suku lain dan diminta kembali oleh pihak pemilik lain. Hasil dalam penelitian yang dilakukan oleh saudara Muhammad Kosim adalah menurut hukum Islam, pengambilan kembali hak ini dinamakan *shuf'ah*. Adanya *shuf'ah* dikarenakan untuk menghindari terjadinya kemudharatan antara kedua belah pihak dan kepada pihak lain. Dalam ketentuan *shuf'ah*, ganti rugi yang dibayar oleh pihak yang menarik kembali kepada pembeli harus sesuai dengan jumlah uang yang dikeluarkan oleh pembeli. Dalam transaksi ini tidak menyangkut dengan persewaan, dan ketika pembeli membeli tempat tinggal atau tanah tersebut, pembeli sudah berhak sepenuhnya terhadap tanah itu. Jadi, Jual Beli Tanah Adat dengan Sistem Beli Paksa di Desa Kaliamin Prafi tidak sah, karena pembayaran ganti rugi tidak sesuai dengan jumlah yang dikeluarkan oleh pembeli dan tidak ada pembayaran uang sewa.¹²

Pada skripsi saudara Hadziq As-Syairofi (2007) yang berjudul “Jual Beli Tanah Gacaran di Desa Kalanganyar Sedati Sidoarjo Menurut Tinjauan hukum Islam”. Dalam skripsi tersebut membahas tentang jual beli tanah yang hanya berpindah hak milik untuk mengelola saja sedangkan tanahnya tidak bisa dimiliki. Hasil dalam penelitian yang dilakukan oleh saudara Hadziq As-Syairofi adalah dilihat dari segi izin mengelola tanah gacaran diberikan oleh

¹²Muhammad Kosim, “Penyelesaian Konflik Jual Beli Tanah hak Adat di Desa Kaliamin Prafi Manokwari Papua dalam Perspektif Hukum Islam” (Skripsi-- IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2006), 69.



pejabat yang tidak berwenang, maka praktek jual beli tanah gacaran di Desa Kalanganyar Sedati Sidoarjo tidak sesuai dengan hukum Islam.¹³

Perbedaan penelitian yang akan peneliti lakukan dengan penelitian sebelumnya ialah pada penelitian saudara Muhammad Kosim menjelaskan tentang penyelesaian konflik jual beli tanah adat yang dijual oleh orang yang tidak berhak yaitu kepala suku. Sedangkan pada penelitian saudara Hadziq As-Syairofi menjelaskan tentang jual beli hak atas pengelolaan tanah Negara oleh masyarakat. Dan pada penelitian ini akan dibahas tentang jual beli tanah sengketa yaitu tanah yang masih diproses di pengadilan atas dasar gugatan seseorang tetapi oleh orang yang menguasai tanah dilakukan transaksi jual beli dengan pihak lain.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.
2. Mengetahui analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

¹³Hadziq As-Syairofi, "Jual Beli Tanah Gacaran di Desa Kalanganyar Sedati Sidoarjo Menurut Tinjauan hukum Islam" (Skripsi-- IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2007), 62.



3. Mengetahui analisis Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terhadap jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Penelitian ini disamping berguna secara pribadi bagi penulis, yakni sebagai sarana untuk mencoba mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh, juga diharapkan berguna:

1. Secara teoritis sebagai sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan khususnya perihal jual beli.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan berguna bagi masyarakat luas yang ingin mempraktekkan jual beli tanah sengketa sebagai pedoman praktek jual beli tanah sengketa.

G. Definisi Operasional

Penelitian ini berjudul “Analisis Hukum Islam Dan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terhadap Jual Beli Tanah Sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang”. Untuk menghindari kesulitan dan memudahkan pemahaman dalam penelitian ini maka perlu dijelaskan istilah pokok yang menjadi pokok bahasan yang terdapat dalam judul penelitian ini.



- Analisis hukum Islam : penguraian melalui titah Allah atau sabda Nabi mengenai pekerjaan orang mukallaf baik perkataan maupun perbuatan dan tindakan lain yang berkenaan dengan masalah muamalah khususnya jual beli.¹⁴
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 : kaidah-kaidah yang mengatur hal pengurusan tanah pertanian dan upaya pengelolaannya dalam hal ini adalah Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁵
- Jual beli tanah sengketa : suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak.¹⁶ Perjanjian tukar-menukar yang dimaksud dalam jual beli tanah sengketa pemindahan hak atas tanah yang masih berstatus tanah sengketa dan masih digugat oleh

¹⁴ Hasbi Ash-Syidqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), 10.

¹⁵ Pius A Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola, 1994), 11.

¹⁶ Sahrani Sohari dan Abdullah Ru'fah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 66 .



pihak lain akan tetapi oleh pemegang hak dipindah tangankan sebelum ada putusan pengadilan.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya terhadap praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

Selanjutnya untuk dapat memberikan deskripsi yang baik, dibutuhkan serangkaian langkah yang sistematis. Langkah-langkah tersebut terdiri atas:

1. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

2. Data yang dikumpulkan

Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan sebagai berikut:

- a. Landasan tentang teori jual beli menurut hukum Islam
- b. Landasan tentang teori jual beli tanah menurut hukum positif
- c. Proses jual beli tanah sengketa yang selama ini telah dipraktekkan antara Bapak Bahrudin, Bapak Zaini dan Bapak Hasin Muhdor, Bapak Astawi, Bapak Matra'is.



3. Sumber data

Sumber data adalah sumber dari mana data akan digali, sumber tersebut bisa berupa orang, dokumen, pustaka, barang, keadaan, atau lainnya.¹⁷ Sumber data yang akan dijadikan pegangan dalam penelitian ini agar mendapatkan data yang konkrit serta ada kaitannya dengan masalah di atas meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langsung atau yang dikenal dengan istilah *interview* (wawancara).¹⁸

- 1) Penjual (H. Bahruddin dan Zaini)
- 2) Pembeli (H. Matra'is, Bapak Astawi, dan Hasin Muhdor)

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah data pendukung dalam hal ini bahan pustaka (literatur) yang berhubungan dengan penelitian atau data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian.¹⁹

Sumber tersebut antara lain:

- 1) Al-qur'an dan Hadis
- 2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960

¹⁷Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: IAIN Sunan Ampel, 2013), 10.

¹⁸Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, Cetakan VII, 2007), 91.

¹⁹Rizki Amalia Febriani, "Pengertian, cara pengumpulan, dan jenis-jenis data dan sample", rizkiamaliefbriani.wordpress.com/2013/04/19/pengertian-cara-pengumpulan-dan-jenis-jenis-data-dan-sample, diakses pada 19 April 2013.



- 3) Wahbah Al-Zuhaili. Fiqih Islam Wa Adillatuhu. (Jakarta: Gema Insani, 2011)
- 4) Fathurrahman Djamil. Hukum Ekonomi Islam. (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2013)
- 5) Mardani. Hukum Perikatan Syariah di Inonesia. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- 6) Ibnu Mas'ud dan Zainal Abidin. Fiqih Madzhab Syafi'i. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2007)
- 7) Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah. Fikih Muamalah. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011)

4. Teknik pengumpulan data

Untuk mendapatkan data-data yang akurat dalam penelitian, maka dalam hal ini digunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti. Dengan kata lain observasi adalah mengamati dan mendengar dalam rangka memahami, mencari jawaban terhadap fenomena-fenomena yang ada. Observasi menjadi salah satu teknik pengumpulan data apabila sesuai dengan tujuan penelitian, direncanakan, dan dicatat secara sistematis. Dalam melakukan observasi yang terpenting adalah mengandalkan pengamatan dan



ingatan dari peneliti.²⁰ Teknik ini digunakan untuk mengetahui dan memahami secara langsung praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

b. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan ini dilakukan oleh dua pihak yaitu pihak pewawancara atau peneliti yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara. Dengan kata lain, wawancara adalah proses percakapan secara langsung melalui komunikasi yang dilakukan dua pihak dengan mengajukan pertanyaan. Dan pihak yang memberikan jawaban atas pertanyaan dinamakan informan.²¹ Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan Bapak H Matra'is, Bapak Muhdor, dan Zaini.

c. Telaah dokumen

Telaah dokumen adalah salah satu cara penggalan data melalui berkas yang ada untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan surat-surat dan dokumen jual beli tanah sengketa di Desa Bodoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

5. Teknik pengolahan data

Setelah mendapatkan data-data yang berhubungan dengan penelitian, maka langkah yang ditempuh selanjutnya adalah menganalisa yang telah diperoleh dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. *Editing*

²⁰ Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), 54.

²¹ Burhan Asshafa, *Metode Penelitian hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 26.



Apabila telah memperoleh data-data, maka diolah kembali catatan-catatan itu untuk mengetahui apakah sudah cukup baik dan dapat segera disiapkan untuk keperluan proses berikutnya.²²

b. Coding

Proses untuk mengklarifikasi jawaban-jawaban para responden menurut kriteria atau macam yang ditetapkan.²³

c. Organizing

Menyusun dan mensistematiskan data yang diperoleh dalam rangka uraian yang telah dirumuskan untuk memperoleh bukti-bukti dan gambaran terhadap data-data yang diperoleh.²⁴

6. Teknik analisis data

Data dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif yaitu penelitian ini bertujuan untuk meneliti dan menemukan informasi sebanyak-banyaknya dari suatu fenomena.²⁵ Dengan menjelaskan gambaran data tentang praktek jual beli tanah sengketa selanjutnya akan memaparkan tentang tinjauan hukumnya.

Untuk mencapai kesimpulan, data ini dianalisis dengan analisis deduktif yang merupakan metode yang digunakan untuk memaparkan teori kemudian mengemukakan fakta-fakta atau kenyataan dari hasil penelitian, kemudian diteliti sehingga ditemukan pemahaman terhadap analisis

²² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011), 125.

²³ *Ibid.*, 126.

²⁴ *Ibid.*, 126.

²⁵ Hari Wijaya dan Bisri Jaelani, *Teknik Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Hangar Creator, 2008), 29.



hukum Islam dan hukum positif terhadap praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.

I. Sistematika Pembahasan

Agar penelitian ini dapat dipaparkan dengan alur pemikiran yang sistematis dan mudah dipahami, maka diperlukan sistematika pembahasan sbagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang menjadi pengantar isi skripsi. Dalam bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika pembahasan.

Bab kedua akan dipaparkan landasan teori yang memuat deskripsi tentang jual beli dalam hukum Islam dan hukum positif. Dalam bab jual beli menurut hukum Islam membahas tentang hak milik dan jual beli. Bab ini terbagi dalam dua sub bab, yaitu sub bab pertama teori tentang hukum Islam dan sub bab kedua teori tentang hukum positif. Sub bab pertama terbagi dalam dua anak sub bab. Pertama, ketentuan hukum Islam mengenai mengenai hak milik dengan anak sub bab pengertian hak milik, macam-macam hak milik, sebab-sebab kepemilikan, dan berakhirnya hak milik. Kedua, ketentuan hukum Islam tentang jual beli dengan anak sub bab pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, dan macam-macam jual beli.



Dalam hukum positif dibahas mengenai jual beli individual, hak milik atas tanah dan pendaftaran tanah menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA).

Bab ketiga merupakan data lapangan yang terbagi dalam dua sub bab. Pada sub bab pertama dipaparkan sekilas tentang lokasi Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang. Sub bab kedua dipaparkan tentang praktek jual beli tanah sengketa.

Bab keempat dipaparkan analisa data. Pada bab ini terbagi atas dua sub bab. Sub bab pertama analisa terhadap praktek jual beli tanah sengketa menurut hukum Islam. Sub bab kedua analisa terhadap jual beli tanah sengketa menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA).

Bab kelima merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang dimaksud adalah jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian secara keseluruhan berdasarkan hasil penelitian, dan penulis menyampaikan saran yang dirasa perlu.