

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang

Jual beli merupakan kegiatan yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, karena jual beli merupakan suatu unsur yang diciptakan sehingga dapat melangsungkan kehidupan setiap manusia.

.....”
الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ.....”

“.....Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....” QS. Al-Baqarah : 275

Maka jual beli dapat diartikan sebagai transaksi antara satu orang dengan orang yang lain yang berupa tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain berdasarkan tata cara atau akad tertentu. Pada kenyataannya dalam kehidupan sehari-hari, pengertian dari jual beli adalah penukaran barang dengan uang. Sedangkan penukaran barang dengan barang tidak lazim disebut jual beli, melainkan disebut barter.

Dalam jual beli juga terdapat unsur-unsur tertentu sehingga dapat dikatakan sebagai kegiatan jual beli. Salah satu unsur yang dapat dijadikan sebagai kegiatan jual beli karena adanya barang, dan juga karena adanya orang yang menginginkan barang tersebut sehingga orang yang menginginkan barang tersebut membelinya dengan nominal uang yang disepakati

dalam akad jual beli, sehingga uang termasuk dalam unsur terjadinya kegiatan jual beli.¹

Kedua unsur tersebut menjadi hal yang sangat penting dalam terjadinya jual beli. Dalam jual beli juga terdapat akad yang dimana terjadinya sebuah kegiatan yang mempertemukan kedua belah pihak yang akan menjual dan membeli barang atau jasa yang ditawarkan kepada orang yang menginginkan barang dan jasa tersebut. Dalam akad yang dilakukan pada waktu jual beli yakni menentukan barang dan nominal yang disepakati kedua belah pihak sehingga tidak timbul saling merugikan antara kedua belah pihak baik penjual atau penyedia barang dan pembeli.

Dalam konsep jual beli tanah berjenjang yakni proses jual beli tanah dengan menjual dari beberapa orang sampai tangan yang terakhir dengan objek sebidang tanah yang sama yang dibeli oleh tangan pertama hingga tangan ketiga.

Berjenjang sendiri memiliki arti tingkatan atau jenjang, sehingga dalam konsep jual beli tanah berjenjang memiliki tingkatan pemegang atau pemilik tanah yang menggunakan tanah yang sama tetapi memiliki pemilik yang berbeda.

Pada umumnya jual beli tidak terikat kepada suatu proses tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu,

¹Syeh, Abdurrahman, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: Senayan Publishing, 2009).28

sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Proses jual beli ada dua yaitu :

- a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.
- b. Tulisan, yaitu Perjanjian Jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.²

Mengulas tentang tanah tidak akan lepas dari hukum yang berlaku, sehingga Segala sesuatu yang berada di dalam sebuah struktur kenegaraan memiliki landasan hukum atau payung hukum yang melindungi hal tersebut dari penyalagunaan hak dan kewajiban atas suatu hal. Adapun payung hukum juga berlaku atas kepemilikan atau sebidang tanah yang berada di suatu Negara juga berlaku untuk melindungi sebuah ataupun sebidang tanah yang berda di sebuah Negara termasuk Indonesia. Payung

² Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Pustaka Yustisia: Yogyakarta, 2003), 10.

hukum untuk melindungi tanah disebut sebagai hukum Agraria yang mana hukum tersebut melindungi hak dan kewajiban atas tanah berupa kepemilikan maupun dalam hal surat menyurat tanah untuk legalitas sebuah tanah.³

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia agraria diartikan sebagai urusan pertanahan atau tanah pertanian atau urusan pemilikan tanah

Pengertian hukum agraria dalam arti sempit adalah sebuah hukum tanah yang hanya mengatur masalah pertanian, atau mengenai permukaan tanah dan kulit bumi saja.

Di Indonesia memiliki UU (Undang-undang) yang mengatur mengenai [legalitas tanah](#), yaitu undang-undang no 05 tahun 1960 mengenai peraturan dasar pokok tanah. Disebutkan dalam pasal 16 mengenai hak-hak atas tanah terbagi atas:

1. Hak milik
2. Hak guna bangunan
3. Hak guna usaha
4. Hak sewa
5. Hak pakai
6. Hak memungut hasil hutan
7. Hak membuka tanah⁴

³ Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembahasan Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). 48

⁴ UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA No. 5 Tahun 1960 (tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*)

Khususnya terdapat pada masyarakat muslim yang juga memiliki pandangan dalam konsep jual beli tanah dan aspek lain kehidupan. Dalam hal ini yaitu *Maqasid al-Syari'ah*.

Maqasid al-Syari'ah sendiri memiliki pengertian seperti berikut : terdiri dari dua kata yakni *Maqasid* dan *يعة الشر*. *Maqasid* adalah jamak dari fiil yang berarti mendatangkan sesuatu, juga berarti tuntutan, kesengajaan dan tujuan. *Syari'ah* menurut bahasa berarti jalan menuju sumber air yang dapat pula diartikan sebagai jalan ke arah sumber pokok keadilan.

Menurut definisi yang diberikan oleh para ahli, syariat adalah segala kitab Allah yang berhubungan dengan tindak-tanduk manusia di luar yang mengenai akhlak yang diatur sendiri. Dengan demikian, syariat itu adalah nama bagi hukum-hukum yang bersifat amaliyah.

Maka dari itu, *Maqasid al-Syari'ah* dapat diartikan sebagai tujuan-tujuan yang hendak dicapai dari suatu penetapan hukum.

Pada latar belakang kali ini penulis juga meninjau dari sudut pandang kepemilikan tanah yang berpengaruh dalam kesejahteraan keluarga di Surabaya. Tanah juga menjadi dasar penting sebuah kehidupan terlebih lagi untuk kehidupan berkeluarga.

Unsur yang berpengaruh penting sehingga tanah termasuk dalam kesejahteraan keluarga tidak lain sebagai dasar membangun sebuah rumah , karena rumah juga termasuk dalam 3 kebutuhan primer yakni :

1. Sandang

2. Pangan

3. Papan

Maka tanah menjadi kebutuhan primer ke 3 dalam kehidupan setiap manusia maupun dalam kehidupan berkeluarga.

Surabaya adalah ibu kota provinsi Jawa Timur dan menjadi salah satu kota metropolitan yang ada di Indonesia, sehingga Surabaya juga menjadi kota terkomplek dari segi permasalahan kriminalitas dan kehidupan berkeluarga.

Kehidupan berkeluarga di Surabaya memiliki presentase angka kemiskinan yang tidak sedikit sehingga banyak terjadi kriminalitas yang berdasarkan kebutuhan keluarga, sehingga salah satunya dengan membeli sebidang tanah dengan cara instan yang tidak memakan biaya yang terlalu mahal dan cepat tanpa harus mendaftarkan kelegalan tanah yang dimiliki.

Dalam hal jual beli tanah yang terjadi di kota Surabaya proses legalitas atas tanah bukan suatu perkara yang mudah, sehingga tidak sedikit masyarakat tinggal di ibu Kota Jawa Timur maupun masyarakat lokal dan pendatang banyak yang lebih memilih transaksi jual beli tanah tanpa mendaftarkan tanah tersebut sehingga menjadi legal atau memiliki hak-hak yang terdapat pada UU No.5 tahun 1960 pasal 16.

Munculnya tahap-tahap yang tanah tanpa sertifikat sehingga penulis ingin meneliti **“Jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat perspektif Hukum Perdata dan *Maqasid Al-Syari’ah*”**.

Karena disamping keterbatasan lahan tanah yang berada di Surabaya, jual beli tanah tanpa sertifikat sendiri dapat menimbulkan tindak kriminalitas didalamnya sehingga penulis juga melihat dari sudut pandang Maqasid Al-Syari'ah, yang di mana tidak sedikit pula masyarakat muslim yang ikut terlibat didalam pelaksanaan jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat.

B. Rumusan Masalah

Berdasar dengan latar belakang masalah tersebut maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo, Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya?
2. Bagaimana praktek jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo, Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya menurut perspektif hukum Perdata ?
3. Bagaimanakah praktek jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo, Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya perspektif *Maqasid al-Syariah* ?

C. Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan jawaban pada rumusan masalah yang telah disebutkan di atas, tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo, Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya.

2. Untuk mengetahui praktek jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo, Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya menurut perspektif hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui praktek jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo, Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya perspektif *Maqasid al- syariah*.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat memecahkan sebuah permasalahan dalam hal jual beli tanah yang layak dan tertib administrasi terkait hal; surat-menyurat pertanahan yang akan dijualbelikan, adapun penelitian ini juga sekurang kurang nya dapat digunakan untuk 2 aspek yaitu :

1. Aspek teoritis, sebagai ilmu untuk khalayak umum terkait kepengurusan sebuah surat atas tanah yang akan di perjual belikan yang sesuai dengan aturan dalam sebuah Negara agar tidak timbul permasalahan terkait jual beli tanah yang masih belum dilengkapi atau belum terdaftar dalam system administrasi pertanahan di Indonesia.
2. Aspek praktis, dapat dijadikan sebagai pedoman bagi badan penyelenggara jual beli tanah yang akan melakukan transaksi jual beli tanah dan bagi mahasiswa sebagai rujukan terkait jual beli tanah dalam sudut pandang hukum agraria dan *Maqasid al- syariah*.

E. Penelitian Terdahulu

Dalam kajian terdahulu ada beberapa penulis yang membahas tentang hukum Agraria atas sebuah tanah, dan belum ada penelitian tentang jual beli tanah tanpa sertifikat secara benjejang di desa Bandarejo kecamatan kenjeran kota Surabaya. Supaya terhindar dari kesamaan dengan penelitian orang lain yang lebih dulu maka disini akan penulis paparkan beberapa penelitian terdahulu dalam bentuk skripsi, seperti:

1. Skripsi oleh Baktiar Dwiky Damara, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang tahun 2015 yang membahas tentang “Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Setifikat Ganda”. Penelitian ini membahas tentang perlindungan atas tanah yang terdapat sertifikat ganda, sedangkan penelitian saya membahas jual beli tanah yang berjenjang tanpa sertifikat⁵
2. Skripsi oleh Nur Laili, Fakultas Agama Islam Program Studi *Ahwal al-syakhsyiyah* , Universitas Muhammadiyah Surabaya tahun 2016 yang membahas tentang “Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Perspektif *Maqasid al- syariah*”, penelitian ini membahas tentang pendayagunaan tanah terlantar yang digunakan dalam pembangunan sebuah daerah, sedangkan penelitian saya membahas tentang tanah

⁵ Baktiar Dwiky Damara, “*pelindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat setifikat ganda*”,(skripsi--Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang tahun 2015)

yang dijual belikan tanpa surat dan legalitas yang resmi dan diakui oleh lembaga maupun pemerintah⁶

3. Skripsi oleh Balgis Wahyu Firdaus, fakultas hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya tahun 2014 yang membahas tentang “Jaminan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat Sebelum Dan Sejak Berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, penelitian ini membahas tentang jaminan kredit atas tanah belum bersertifikat, sedangkan penelitian saya membahas tentang tanah yang dijual belikan tanpa surat dan legalitas yang resmi dan diakui oleh lembaga maupun pemerintah⁷

F. Definisi Oprasional

1. Jual beli tanah berjenjang

Jual beli tanah berjenjang adalah sebuah kegiatan jual beli yang memiliki tanah sebagai objek yang diperjual belikan melalui perorangan. Sedangkan berjenjang sendiri memiliki arti tahapan⁸, sehingga jual beli tanah berjenjang yaitu tahapan kegiatan jual beli dengan tanah sebagai objek yang diperjual belikan dari penjual dan pembeli hingga pembeli tersebut menjual kembali objek tanah tersebut sehingga menjadi tahapan kepemilikan tanah.

⁶ Nur Laili, “*peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dalam perspektif maqosid al-syari’ah*”(skripsi--fakultas agama islam program study ahwal al-syakhsyiyah , Universitas Muhammadiyah Surabaya, 2016)

⁷ Balgis Wahyu Firdaus,” *jaminan kredit atas tanah belum bersertifikat sebelum dan sejak berlakunya UU no. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan*”,(skripsi--fakultas hukum, universitas Muhammadiyah Surabaya, 2014)

⁸ Tarigan Djago. *Pendidikan Bahasa dan Sastra Indonesia di Kelas Rendah*. (Jakarta : Universitas terbuka,1999),42

2. Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁹

sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan,

⁹ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (CV. Rajawali : Jakarta, 1991), 26

meskipun ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.¹⁰

3. Jual beli dalam Hukum Perdata

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :¹¹

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

4. Maqosid Syari'ah

Secara bahasa, Maqasid Al-Syari'ah berasal dari dua kata, yaitu maqasid dan syari'ah. *Maqasid* adalah bentuk jamak dari *maqsud* yang berarti kesengajaan atau tujuan, sedangkan syari'ah secara bahasa jalan menuju sumber air, yang bisa juga diartikan jalan menuju sumber kehidupan.¹²

¹⁰ Boedi Harsono, *hukum agrariadi indonesia*, (djambatan : Jakarta, 2008), 27

¹¹Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Alumni : Bandung :,1986), 181

¹² Al- Syatiby, *al-Muwafaqat fi Ushul al- Syari''ah*, (Kairo: Mustafa Muhammad,t.th.), jilid II,2-3

Dalam perjalanannya, definisi syari'at berubah. Pada awalnya, syari'at adalah nash-nash yang suci atau *al-nushus al-muqaddasah*, yaitu al-Qur'an dan hadits Nabi saw yang *mutawatir*. Pada definisi ini, syari'ah mencakup masalah aqidah, amaliyah atau perbuatan manusia dan *khuluqiyyah* atau akhlak. Namun pada perkembangan selanjutnya, syari'ah hanya mencakup masalah amaliyah, sehingga dengan demikian, aqidah dan akhlak tidak menjadi materi muatan di dalam syari'ah. Hingga saat ini, syari'ah diidentikkan dengan hukum Islam. Asafri Jaya Bakri mengutip pendapat Ali al-Sais mengenai pengertian syari'ah, yaitu hukum-hukum yang diberikan oleh Allah untuk hamba-hambaNya agar mereka percaya dan mengamalkannya demi kepentingan mereka di dunia dan akhirat

G. Sistematika Pembahasan

Dalam sistematika penulisan ini penulis membagi menjadi beberapa bab sebagai berikut:

Bab pertama : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, definisi operasional, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua : Landasan teori memuat definisi tentang :

- a. Konsep Jual Beli meliputi, Pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli

- b. Konsep Maqosid Syari'ah meliputi, Pengertian Maqosid Syari'ah dasar hukum Maqosid Syari'ah, macam-macam Maqosid Syari'ah
- c. Jual Beli Dalam Hukum Perdata, Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Perdata, Syarat Jual Beli Dalam Hukum Perdata, Proses Jual Beli Dalam Hukum Perdata, Objek Jual Beli Tanah Menurut UU Agraria

Bab ketiga : Metode Penelitian yang meliputi: jenis penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data.

Bab keempat : paparan data tentang proses jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di desa Bandarejo kecamatan kenjeran kota Surabaya dan paparan data tentang konsep jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat menurut perspektif hukum Perdata dan *Maqasid al-syari'ah*, Analisa data tentang proses jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di desa Bandarejo kecamatan kenjeran kota Surabaya dan analisa data tentang konsep jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat menurut perspektif hukum Perdata dan *Maqasid al-syari'ah*

Bab kelima : Kesimpulan dan Saran