

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. GAMBARAN UMUM DESA BINCAU

Desa Bincau merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar dengan luas wilayah Desa Bincau adalah 267,132 ha². Desa Bincau terbagi menjadi 16 RT dengan 1.374 jumlah rumah tangga dan jumlah penduduk sebanyak 5.363 jiwa, yang terdiri dari 2.684 jiwa penduduk laki-laki dan 2.679 jiwa penduduk perempuan sedangkan komposisi penduduk menurut umur di Desa Bincau pada tahun 2022 adalah 5.457 jiwa penduduk yang berusia dewasa dan 3.301 jiwa penduduk yang anak-anak.

Topografis wilayahnya 80% berbentuk datar sehingga hampir sebagian wilayahnya menjadi langganan banjir tahunan dari luapan sungai dan persawahan. Adapun batas-batas administratif Desa Bincau, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar adalah:

- a. Bagian Utara : Desa Bincau Muara
- b. Bagian Selatan : Desa Indrasari
- c. Bagian Timur : Desa Labuan Tabu
- d. Bagian Barat : Desa Tanjung Rema.

Desa Bincau merupakan salah satu desa yang memiliki letak cukup strategis dengan kondisi tanah yang cukup subur sehingga menunjang produktivitas pertanian, Transportasi antar daerah di Desa Bincau juga relatif lancar, karena Desa Bincau memiliki jalan Kabupaten yang melintas dan

membelah Desa Bincau dari arah selatan ke utara. Sehingga keberadaan Desa Bincau dapat dijangkau oleh angkutan umum, hal tersebut sangat memudahkan aktifitas kehidupan masyarakat Desa Bincau, karena dapat menjangkau sumber-sumber kegiatan ekonomi seperti pasar tradisional dan fasilitas-fasilitas pendidikan maupun potensi desa lainnya hanya saja keadaan desa yang sering menjadi langganan banjir sehingga membuat terganggunya aktifitas perekonomian masyarakat.

Berdasarkan buku profil dan Monografi Desa Bincau, bahwa keadaan sarana dan prasarana publik pada tahun 2015 dapat digambarkan sebagai berikut:

- a. Prasarana perkantoran instansi Pemerintah di Desa Bincau meliputi Balai dan Kantor Desa dengan kondisi baik.
- b. Sarana dan prasarana kesehatan yang seperti 1 unit Puskesmas pembantu dan 6 Posyandu dengan jumlah kader kesehatan aktif sebanyak 20 orang.
- c. Sarana dan prasarana pendidikan yang meliputi gedung TK/RA sebanyak 2 unit, gedung TPA 1 unit dan gedung SD 2 unit.
- d. Prasarana pengairan meliputi sungai 1 buah dan saluran irigasi 1 buah.
- e. Prasarana jalan dan jembatan beraspal dalam kondisi sedang.
- f. Prasarana keagamaan dan peribadatan yang meliputi masjid 2 buah, langgar 10 buah dan 1 buah musholla.

Berdasarkan data tersebut, dapat dijelaskan bahwa untuk sarana kesehatan puskesmas hanya terdapat 1 unit yang terletak di dekat kantor desa, selanjutnya untuk sarana pendidikan tingkat TK/RA dan SD sudah baik, namun untuk SMP/MTs dan SMA/MA di Desa Bincau belum ada, hal ini dikarenakan Desa Bincau dekat dengan arah kota atau kecamatan sehingga untuk melanjutkan ke tingkat SMP/MTs dan SMA/MA masyarakat memilih melanjutkan di sekolah yang berada di kota atau kecamatan. Kemudian untuk sarana pengairan di Desa Bincau terdapat 1 sungai yang dimanfaatkan masyarakat untuk kebutuhan sehari-hari dan 1 buah irigasi yang berasal dari Riam Kanan yang juga digunakan masyarakat untuk kebutuhan sehari-hari dan untuk pengairan persawahan dan kolam. Selanjutnya untuk prasarana jalan di Desa Bincau dalam keadaan sedang hal ini terlihat dari jalan desa yang hanya sedikit yang berupa jalan tanah dan untuk jalan utama sudah beraspal sehingga untuk akses masyarakat dalam melakukan kegiatan sehari-hari berjalan dengan lancar/baik.⁶³

B. PENYAJIAN DATA

1. Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Bincau

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis di lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung kepada para informan tentang praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Bincau Kabupaten Banjar, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

⁶³ Sumber data kelurahan desa bincau

a. Informan Pertama

Nama : H. Masfalani

Umur : 54 Tahun

Pendidikan Terakhir : S1

Alamat : Jl. Melati No. 04 Rt. 04 Rw. 03

Pekerjaan : PNS

Menurut keterangan yang didapatkan oleh penulis melalui wawancara dengan masyarakat Desa Bincau yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat (penjual), mengatakan bahwa: tanah yang saya jual beserta dengan pihak pembeli juga Jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Bincau ini memang sudah terjadi sejak dulu. Sistemnya ada yang menggunakan surat jual beli tanah dan ada yang hanya sebatas akad saja, di tahun 2005 saya pernah menjual sebidang tanah kepada masyarakat Desa Bincau. Pada saat itu saya menjual tanah tersebut tidak menggunakan surat jual beli tanah artinya hanya menggunakan akad saja, karena pada waktu itu kebetulan pihak pembeli masih keluarga saya. Kalau untuk menentukan batas waktu proses jual beli kita ajak saja orang-orang yang berbatas langsung dengan pihak pembeli juga.⁶⁴

b. Informan kedua

Nama : Noor Sari

⁶⁴ Jayadi, Kepala Desa, Wawancara Langsung, Bincau, pada hari Senin 27 Maret 2023.

Umur : 38 tahun

Pendidikan Terakhir : SMP/ sederajat

Pekerjaan : Ibu rumah tangga

Alamat : Jl. Melati Rt. 05 Rw. 03

Menurut keterangan yang di dapatkan oleh penulis melalui wawancara dengan masyarakat Desa Bincau yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat (pembeli), mengatakan bahwa: Jual beli tanah tanpa sertifikat masih berlaku hingga saat ini, ditahun 2000 keatas itu sistemnya menggunakan segel tanpa materai, sedangkan di tahun 2000 kebawah hanya menggunakan akad tanpa surat jual beli. Saya pernah membeli tanah ditahun 1988, pada waktu itu harga tanah Rp. 450.000 per-hektar tanpa surat jual beli, dan sistem pembayarannya tidak tunai tapi dengan sistem kredit. Pada waktu itu transaksi jual beli tanah yang saya lakukan hanya sebatas akad saja tidak ada surat jual beli tanah. Untuk masalah atau sengketa jual beli tanah tanpa sertifikat ini sering kali terjadi, 4 tahun yang lalu pernah si pembeli harus membeli kembali tanah yang dulunya sudah diperjual belikan, karena tidak memiliki surat jual beli tanah dan sertifikat, apabila terjadi sengketa penyelesaiannya hanya sistem kekeluargaan.⁶⁵

⁶⁵ Noor Sari, Ibu Rumah Tangga, Wawancara Langsung, Bincau, pada hari Selasa 28 Maret 2023.

c. Informan ketiga

Nama : Iwan

Umur : 37 Tahun

Pendidikan Terakhir : Smk/ sederajat

Alamat : Jl. Melati Rt. 04 Rw. 03

Pekerjaan : Buruh Bangunan

Menurut keterangan yang didapatkan oleh penulis melalui wawancara dengan masyarakat Desa Bincau yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat (pembeli), mengatakan bahwa: Untuk jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi sampai sekarang terkhusus di desa ini, proses atau sistem jual beli tanah tersebut menggunakan surat jual beli yang ketahui oleh Kepala Desa serta saksi-saksi batasan dan ada juga yang hanya sebatas akad saja atau jual beli tanah dengan sistem keluarga. Biasanya yang menjadi saksi itu dari pihak penjual, 1 tahun yang lalu saya pernah membeli 1 hektar tanah milik masyarakat Desa Bincau tanah tersebut tidak memiliki sertifikat. Oleh karena itu pada waktu transaksi jual beli saya meminta kepada penjual untuk membuat surat jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa dan saksi-saksi. Karena saya tidak mau dirugikan sebagaimana yang sering terjadi di Desa Bincau ini. Harapan

saya semoga kedepannya semua masyarakat desa muara belengo sudah memiliki sertifikat tanah semua..⁶⁶

d. Informan keempat

Nama : Jayadi

Umur : 42 tahun

Pendidikan Terakhir : S1

Pekerjaan : Kepala Desa

Alamat : Jl. Melati Rt. 01 Rw. 01 Bincau

Menurut keterangan yang di dapatkan oleh penulis melalui wawancara kepada Bapak selaku kepala Desa Bincau Kabupaten Banjar mengatakan bahwa : “Praktek jual beli tanah tanpa sertifikat masih sering terjadi di Desa Bincau sampai saat ini, untuk sistem jual beli tanah tanpa serifikat tersebut dimana pihak penjual membuat surat jual beli tanah dengan ketahui oleh pihak saksi, saksi ini yaitu orang-orang yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan dijual, baru saya selaku Kepala Desa menyetujui surat jual beli tersebut”.

Apabila tidak diketahui saksi-saksi ini maka saya tidak berani menyetujui surat jual beli tersebut. Selama saya menjabat sebagai Kepala Desa kurang lebih berjalan 6 bulan Alhamdulillah belum pernah terjadi permasalahan. Dan kami juga dari pemerintahan desa telah bekerjasama

⁶⁶ H.Anwar, Pengurus Mesjid, Wawancara Langsung, Bincau, pada hari Rabu 29 Maret 2023.

dengan pemerintahan kabupaten Banjar, untuk pembuatan sertifikat, harapan kami agar semua masyarakat Desa Bincau dapat mempunyai atau memiliki sertifikat.⁶⁷

e. Informan kelima

Nama : H. Anwar

Umur : 64 Tahun

Pendidikan Terakhir : SMK/ sederajat

Pekerjaan : Pengurus Mesjid

Alamat : Jl. Melati Rt. 05 Rw. 03

Menurut keterangan yang didapatkan oleh penulis melalui wawancara dengan Tokoh Masyarakat Desa Bincau, mengatakan bahwa: Masalah jual beli tanah tanpa sertifikat ini sebenarnya sudah terjadi sejak dulu, dikarenakan sertifikat ini baru terealisasi di masa presiden Jokowi. Saya sudah 8 tahun memimpin desa ini, pada saat itu sering kali terjadi masalah akibat dari jual beli tanah tanpa sertifikat ini. Karena pada saat itu ada yang melapor kepada kami untuk memintakan surat jual beli dan ada juga yang tidak melapor atau tanpa sepengetahuan Kepala Desa. Permasalahan yang sering terjadi itu justru ada pada masalah batasan tanah, walaupun sebelum tanah dijual saksi batas tanah sudah mengetahui batasannya, tetapi sering kali terjadi perebutan batas tanah. Hal ini terjadi

⁶⁷ Iwan, Buruh Bangunan, Wawancara Langsung, Bincau, pada hari Kamis 30 Maret 2023.

dikarenakan batasan tanah tersebut merupakan benda yang tidak permanen. Apabila tunggul pembatas ini hilang, maka akan berubah pula batasan tanahnya. Untuk menyelesaikan masalah tersebut hanya dilakukan dengan sistem kekeluargaan, karena memang dari segi adat kita tidak ada yang mengatur masalah jual beli tanah tanpa sertifikat. Masalah jual beli tanah tanpa sertifikat ini masih sangat sering terjadi, hal tersebut dikarenakan masyarakat yang mempunyai sertifikat tersebut masih sangat-sangat minim. Untuk masalah proses jual tanah tanpa sertifikat di desa Bincau ini yaitu ada 2 sistem, yang pertama ada yang menggunakan surat jual beli dan yang menggunakan akad dan kuitansi saja. Dan masalah perbatasan tanah yang diperjual belikan itu dibunyikan dalam surat jual beli bagi yang menggunakan surat jual dan bagi yang tidak perbatasannya seperti pohon yang dianggap batasan tanahnya oleh sipenjual. Akibat dari jual beli tanah seperti ini sangat banyak sekali timbul masalah di kemudian hari dan yang banyak dirugikan yaitu pihak kedua atau sipembeli. Kalau menurut pandangan saya jual beli seperti ini tidak sah sama dengan dzholim, merampas hak orang lain dan itu sangat dilarang dalam agama Islam.⁶⁸

2. Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Bincau

Dari 5 informan, 2 dari pembeli Yang Melakukan praktik Jual beli tanah tanpa sertifikat. Berdasarkan pernyataan 2 orang pembeli, 1 orang

⁶⁸ H.Masfalani, PNS, Wawancara Langsung, Bincau, pada hari Jum'at 31 Maret 2023.

kepala desa dan 1 orang tokoh masyarakat yang menjadi faktor utama terjadinya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Bincau dikarenakan masih kurangnya pemahaman masyarakat Desa Bincau terhadap pentingnya sebuah sertifikat tanah dan juga sistem jual beli tanah, baik itu penjual maupun pembeli sehingga jual beli tetap dilakukan tanpa mempertimbangkan akibatnya dikemudian hari. Serta masih ada juga masyarakat yang menjual tanahnya tanpa sepengetahuan Kepala Desa. Ini selaras dengan pernyataan Bapak Jayadi, Bapak Iwan, Ibu Noor Sari, Bapak H. Anwar yang diperoleh penulis saat melakukan wawancara di Bincau.

Matrik

Tabel 4.1 Penjual Tanah Tanpa Sertifikat

No	Nama	Hasil Wawancara
1.	H. Masfalani	Seorang penjual tanah atau yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hanya saja melalui akad dan dasar suka sama suka.

Tabel 4.2 Pembeli Tanah Tanpa Sertifikat

No	Nama	Hasil Wawancara
1.	Noor Sari	Seorang pembeli tanah yang melakukan

		<p>sistem pembayarannya tidak tunai tapi dengan sistem kredit. Pada waktu itu transaksi jual beli tanah yang saya lakukan hanya sebatas akad saja tidak ada surat jual beli tanah. Untuk masalah atau sengketa jual beli tanah tanpa sertifikat ini sering kali terjadi, 4 tahun yang lalu pernah si pembeli harus membeli kembali tanah yang dulunya sudah diperjual belikan, karena tidak memiliki surat jual beli tanah dan sertifikat, apabila terjadi sengketa penyelesaiannya hanya sistem kekeluargaan.</p>
2.	Iwan	<p>Untuk jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi sampai sekarang terkhusus di Desa ini, proses atau sistem jual beli tanah tersebut menggunakan surat jual beli yang ketahui oleh Kepala Desa serta saksi-saksi batasan dan ada juga yang hanya sebatas akad saja atau jual beli tanah dengan sistem kekeluargaan</p>

Table 4.3 Kepala Desa

No	Nama	Hasil Wawancara
1.	Jayadi	Praktek jual beli tanah tanpa sertifikat masih sering terjadi di Desa Bincau sampai saat ini, untuk sistem jual beli tanah tanpa serifikat tersebut dimana pihak penjual membuat surat jual beli tanah dengan ketahu oleh pihak saksi, saksi ini yaitu orang-orang yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan dijual, baru saya selaku Kepala Desa menyetujui surat jual beli tersebut.

Tabel 4.4 Tokoh Masyarakat

No	Nama	Hasil Wawancara
1.	H. Anwar	Masalah jual beli tanah tanpa sertifikat ini sebenarnya sudah terjadi sejak dulu, dikarenakan sertifikat ini baru terealisasi di masa presiden jokowi. Saya sudah 8 tahun memimpin desa ini, pada saat itu sering kali terjadi masalah akibat dari jual beli tanah tanpa sertifikat ini. Karena pada saat itu ada

		yang melapor kepada kami untuk memintakan surat jual beli dan ada juga yang tidak melapor atau tanpa sepengetahuan kepala desa.
--	--	---

C. ANALISIS DATA

1. **Praktek dan Faktor penyebab terjadinya jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Bincau**

a. Praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Bincau

Jual beli tanah tanpa sertifikat sudah menjadi hal yang lumrah dan biasa dikalangan masyarakat desa Bincau. Ini dikarena mayoritas masyarakat masih bisa dikatakan awam terhadap pengetahuan hukum yang ada dan menganggap transaksi jual beli tersebut sah dan diperbolehkan. Hal ini didasari keyakinan objek atau tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah milik sendiri. Selain dari faktor ketidaktahuan dan ketertinggalan masyarakat terhadap pengetahuan hukum yang mengatur prosedur jual beli khususnya jual beli tanah, masyarakat desa Bincau masih menggunakan hukum yang sudah lama ada dalam kehidupan masyarakatnya, yang juga selama ini menjadi dasar hukum atau pengetahuan masyarakat dalam segi hukum adat. Masyarakat desa Bincau masih menggunakan hukum adat karna memang mayoritas penduduknya masih kental dengan budaya adat istiadat.

Dari penelitian yang dilakukan di desa Bincau terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, penulis melakukan pengambilan data dengan melakukan wawancara terhadap pelaku jual beli tanah tanpa sertifikat, baik dari pihak penjual maupun dengan pihak pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dari para pihak yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut penulis memberi kesimpulan bahwa terjadinya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Bincau ini yang menjadi tolak ukur bahwa tanah tersebut miliknya (penjual) hanya sebatang kayu ulin saja begitu juga dalam menentukan luas serta batas-batasan tanah tersebut. Si (pembeli) menyetujui jual beli tersebut dengan pegangan yaitu surat jual beli dan surat perjanjian yang disetujui kedua belah pihak dan ada juga yang hanya sebatas akad saja (suka sama suka). Cara pembayarannya pun bisa secara kredit (hutang yang dibayarkan secara berkala sesuai perjanjian kedua belah pihak). Disini penulis juga berpendapat bahwa akan adanya piha-pihak yang dirugikan dari praktik jual beli semacam ini, terutama dari pihak pembeli. Jika dikemudian hari terjadi masalah pada tanah tersebut maka penyelesaiannya hanya sistem kekeluargaan tanpa campur tangan dari pemerintah desa. Hal ini terjadi dikarenakan dari awal terjadinya jual beli hanya melibatkan saksi-saksi tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah.

b. Faktor penyebab terjadinya jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Bincau

Hampir banyak sekali tanah di desa Bincau ini yang tidak bersertifikat, lantaran banyak sekali faktor-faktor yang mengakibatkan sehingga masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah milik mereka untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah. Untuk itu penulis melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat yang menjadi narasumber yang dimana tanahnya itu tidak bersertifikat, dan bahkan ketika mereka melakukan peralihan hak milik atas tanah, mereka tidak mengetahui bahkan tidak memperdulikan ada atau tidaknya sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi alat bukti yang kuat. Dengan berbagai alasan yang diberikan oleh para narasumber ketika penulis melakukan wawancara, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi mereka tidak mendaftarkan tanahnya untuk dibuatkan sertifikat, Yaitu:

1. Faktor Biaya

Dikarenakan biaya yang tidak cukup mahal sehingga bagi mereka untuk melakukan pendaftaran guna untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah mereka menjadi keterbatasan.

2. Faktor Pengetahuan

Ketidaktahuan tentang dimana mereka akan melakukan pendaftaran hak milik atas tanah untuk dibuatkan sertifikat.

Menurut mereka tanah itu sudah terbilang dapat menjadi hak milik apabila memiliki bukti pajak selama mereka membayar sedari menempati tanah itu.

3. Faktor Pemahaman

Selain itu warga desa Bincau masih kurang paham terhadap aturan yang ada dalam hukum serta tata cara dan sistem jual beli tanah, dan kurangnya perhatian dari pemerintah desa serta kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai bagaimana prosedur yang benar dalam sistem jual beli tanah yang memang sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat.

Hukum jual beli tanah dalam hukum Islam dijelaskan bahwa jual beli wajib dilakukan dengan unsur suka sama suka dengan tidak saling merugikan sedangkan dalam hukum positif sudah jelas diatur dalam undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 26 ayat 1 yaitu jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian menggunakan wasiat, pemberian berdasarkan adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

2 Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif

a. Hukum Islam

Ketentuan dalam islam jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dan dipenuhi serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut harus sesuai dengan syariat Islam.

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama Islam. Prinsip jual beli dalam Islam tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual ataupun pembeli, jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka, bukan karena paksaan.⁶⁹

Hal ini dijelaskan oleh Allah SWT dalam firman-Nya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka diantara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa' 4:29)”.

Ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam transaksi jual beli. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

⁶⁹ Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), hlm.141

Berikut ini adalah beberapa kaidah jual beli tanah dalam Islam didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya.⁷⁰

1) Jelas batasnya

Kejelasan batas dalam transaksi jual beli tanah harus lah menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. jika tanah tidak jelas batasnya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak diwaktu depan.

2) Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik. Untuk itu, sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

⁷⁰ Suhrawardi K. Lubis Chairuman Pasaribu, Hukum Perjanjian Dalam Islam (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 1996), hlm. 22-23

3) Bukan Tanah Sengketa

Proses jual beli tanah hendaknya harus memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa atau bukan. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentunya akan merugikan salah satu pihak.

4) Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan. Hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak diperjual belikan.

5) Tanah yang berasal dari proses riba atau proses haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba sendiri adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba dalam proses jual beli tanah tersebut.⁷¹

b. Hukum Positif

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 26 ayat 1 yaitu jual beli,

⁷¹ Ibid.

penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.⁷²

Berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia dan pembangunan sebuah negara, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat, dan dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Pertanahan dalam hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam hukum pertanahan di Indonesia dikenal asas kenasionalan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.⁷³

⁷² Iman Sjahputra Tunggal, Dkk, Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Di Indonesia, (Jakarta: Harvindo, 1997).

⁷³ Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Adapun untuk menjamin kepastian hukum diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut 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.⁷⁴

Berdasarkan Pasal 20 UUPA hak milik, perolehan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan mengenai fungsi sosial yang dimiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, pada azasnya hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik atas tanah, disamping itu oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya.⁷⁵

Pemenuhan kebutuhan akan tanah dapat dipenuhi dengan dasar hak milik atas tanah sebagaimana disebutkan di atas. Sertifikat tanah dapat mempengaruhi partisipasi rumah tangga dalam program

⁷⁴ Ibid

⁷⁵ Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

pembangunan tersebut melalui dampaknya terhadap jaminan kepemilikan dan partisipasi pasar tanah.⁷⁶

⁷⁶ Bihanu Addisu Adamie, *Land Property Rights and Household take-up of development programs: Evidence from land certification program in Ethiopia*, *World Development*, Vol. 147, November 2021.