

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP JUAL
BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 3319
K/Pdt/2018)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM/ ILMU HUKUM**

OLEH :

NURI QOMARIYAH

16380019

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

PEMBIMBING :

ISWANTORO, S.H., M.H.

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2020

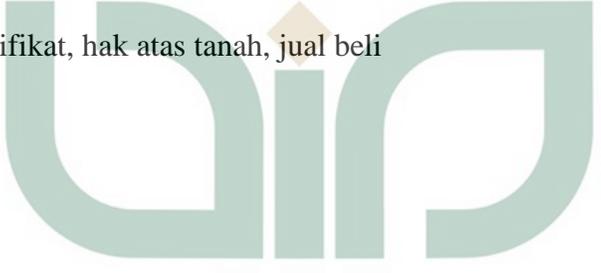
ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Putusan Nomor 3319 K/Pdt/2018 tentang jual beli tanah yang belum bersertifikat di Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif-analisis dengan pendekatan yuridis dan normatif hukum islam yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendekatan hukum islam.

Hasil penelitian yang dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018 ini menunjukkan bahwa: 1) jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam Hukum Islam tidak diperbolehkan, karena termasuk dalam macam jual beli salam sedang dalam Hukum Positif sah dengan syarat tertentu. 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3319 K/Pdt/2018 apabila ditinjau dari aspek Hukum Islam dan Hukum Positif, Hakim kurang teliti dalam mengambil keputusan. Jika melihat akta jual beli tersebut seharusnya ada pembelaan kepada penggugat. Karena dalam akta tersebut tertulis jelas atas perjanjian kedua belah pihak di hadapan pejabat yang berwenang.

Kata kunci : sertifikat, hak atas tanah, jual beli



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Nuri Qomariyah

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nuri Qomariyah
NIM : 16380019
Judul : “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)”

Sudah dapat di ajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 18 Mei 2020 M.

25 Ramadhan 1441 H.

Pembimbing,

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-495/UJn.02/DS/PP.00.9/05/2020

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 KPDT/2018)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NURI QOMARIYAH
Nomor Induk Mahasiswa : 16380019
Telah diujikan pada : Jumat, 22 Mei 2020
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 5ee31de628543



Penguji II
Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 5ee61b354b101



Penguji III
A Hashfi Luthfi, M.H.
SIGNED

Valid ID: 5ee64a0cc0b3f



Yogyakarta, 22 Mei 2020
UTN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 5ee6c39a11543

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nuri Qomariyah
Nim : 16380019
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya dan sejujurnya, bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri dan bukan plagiat hasil karya orang lain, kecuali yang tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri dan melakukan plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 18 Mei 2020



Nuri Qomariyah
Nim: 16380019

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

APAPUN YANG TERJADI TETAPLAH BERSYUKUR (الحمد لله)
KARENA DENGAN BERSYUKUR SEMUA AKAN TERASA LEBIH BAIK

**TIDAK SOAL BERAPA LAMA KITA HIDUP
TAPI BAGAIMANA KITA HIDUP**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- 1) Kedua orang tuaku tercinta : Aba Sauri dan Umi Marwiyah, yang telah membesarkan aku dari kecil sampai sekarang, yang telah mendidik aku dengan baik, yang rela berkorban untuk anaknya, yang tiada henti mendukung serta mendoakanku.

Apa yang telah kupersembahkan untukmu tidak sebanding dengan pengorbananmu. Terima kasih dengan tulus hati atas segala pengorbanan yang tak mungkin terbalas.

Inginku meraih bintang yang tertinggi sebagai wujud terima kasihku.

- 2) Seluruh keluarga, Saudara dan teman-teman yang turut memberi dukungan dan do'a nya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi huruf Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0534b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Bâ"	B	Be
ت	Tâ"	T	Te
ث	Sâ	Ŝ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Hâ"	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Khâ"	Kh	ka dan ha
د	Dâl	D	De
ذ	Zâl	z	zet (dengan titik di atas)
ر	Râ"	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ص	Syin	Sy	es dan ye
ض	Sâd	ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	Dâd	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Tâ'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za"	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fâ"	F	Ef
ق	Qâf	Q	Qi
ك	Kâf	K	Ka
ل	Lâm	L	El
م	Mîm	M	Em
ن	Nûn	N	En
و	Wâwû	W	W
ه	hâ"	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	yâ"	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah

متعددة	Ditulis	<i>Muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. *Ta' Marbūtah* di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

جمعة	Ditulis	<i>Jamā'ah</i>
علة	Ditulis	' <i>illah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salah, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

2. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الاولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-aulyā'</i>
----------------	---------	--------------------------

3. Bila *ta' marbūtah* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis t atau h

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāh al-fīri</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

ا	Ditulis	A
إ	Ditulis	I
أ	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif جاهلية	ditulis	Ā <i>Jāhiliya</i> <i>h</i>
2.	Fathah + ya" mati تنسى	ditulis	Ā <i>Tansā</i>
3.	Fathah + yā" mati كريم	ditulis	Ī <i>Karīm</i>
4.	Dammah + wāwu mati فروض	ditulis	Ū <i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

1.	Fathah + yā" mati بينكم	ditulis	Ai <i>Bainakum</i>
2.	Fathah + wāwu mati قول	ditulis	Au <i>Qaul</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan

Apostrof

أنتم	Ditulis	<i>A'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>U'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>La'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

القران	Ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>Al-Qiyas</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l (el)* nya.

السماء	Ditulis	<i>As - Sama'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy- Syams</i>

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذوى الفروض	Ditulis	<i>Dzawi al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العلمين حمدا وشكرا لله، الصلاة والسلام على رسول الله اشهد ان لا اله الا الله

واشهد ان محمدا رسول الله

Segala puji dan syukur kehadirat Allah Swt atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya, penyusun bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 3319 K/PDT/2018”.

Sholawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang terang-benderang yakni دين الاسلام

Perjalanan panjang telah penulis lalui, dan dalam penyusunan skripsi ini terdapat banyak kendala yang Alhamdulillah dapat dilalui penyusun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, baik secara moral maupun spiritual. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Phil. Sahiron, M.A. selaku Plt. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta jajarannya;
3. Bapak Saifuddin, SHI., MSI. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta jajarannya;

4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan sumbangsih wawasan ilmu dan waktunya untuk penyusun;
5. Seluruh Dosen yang mengajari, membimbing, membantu dan menasehati, terkhusus Dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah;
6. Kedua orang tua, Aba Sauri dan Umi Marwiyah yang tiada henti mendoakan, menyemangati, menasehati dan memberi dukungan kepada penyusun;
7. Seluruh keluarga tercinta yang selalu memberi dukungan dan do'a nya;
8. Seluruh guru-guru yang pernah mengajari/mendidik dari kecil sampai saat ini;
9. Seluruh Keluarga Besar Hukum Ekonomi Syariah terutama angkatan 2016 Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
10. Dan teman-teman yang saling mensupport satu sama lain.

Akhir kata, penyusun ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan penyusun berharap tulisan ini dapat memberikan kontribusi serta manfaat bagi semua.

Kritik dan saran selalu penyusun butuhkan demi kelancaran dan perbaikan untuk proses ke depannya.

Yogyakarta, 18 Mei 2020

Penyusun



Nuri Oomariyah

NIM.16380019

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	viii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Telaah Pustaka.....	9
E. Kerangka Teoritik.....	11
F. Metode Penelitian	17
G. Sitematika Pembahasan	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, KEPEMILIKAN DALAM ISLAM DAN JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM SERTA HUKUM POSITIF	21
A. Hak Atas Tanah	21
1. Hak Atas Tanah yang dapat diperoleh.....	22
2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	29
3. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	30
4. Sertifikat Hak Atas Tanah	35
B. Kepemilikan Dalam Islam.....	39

1. Definisi Kepemilikan dan Milik	39
2. Klasifikasi Kepemilikan	40
C. Jual Beli Dalam Islam	41
1. Pengertian Jual Beli	41
2. Landasan Hukum Jual Beli	42
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	44
4. Macam-Macam Jual Beli	46
D. Jual Beli Dalam Hukum Positif	49
1. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Positif	49
2. Perjanjian Jual Beli	51
3. Kewajiban-Kewajiban Penjual Dan Pembeli	52
4. Jual Beli Barang Orang Lain	53
BAB III GAMBARAN UMUM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI	
YOGYAKARTA NOMOR 3319 K/Pdt/2018	54
A. Identitas Para Pihak	54
B. Posisi Kasus	56
C. Dasar Pertimbangan Putusan Hakim	62
D. Putusan Hakim	64
E. Upaya Hukum	64
BAB IV ANALISA TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG BELUM	
BERSERTIFIKAT DIKAITKAN DENGAN PUTUSAN	
PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 3319	
K/Pdt/2018	70
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam karunia Tuhan Yang Maha Esa, Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki berbagai macam kebutuhan, salah satu kebutuhan manusia yaitu tanah. Tanah merupakan kebutuhan manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian.

Tanah dengan manusia telah lama mendapat perhatian dan selalu berkembang seiring dengan perkembangan budaya masyarakat yang juga tidak terlepas dari pengaruh berbagai faktor, seperti faktor sosial, politik dan ekonomi.¹ Salah satu faktor dibutuhkannya tanah oleh manusia yaitu faktor ekonomi, dimana ekonomi saat ini semakin bertambah laju pertumbuhannya, padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. hal tersebut karena tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat dan dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. *Urgensi* tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah* (Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012), hlm. 163.

dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang juga disingkat dengan UUPA. UUPA menjadi dasar dalam mengambil kebijakan mengenai masalah pertanahan yang ada di Indonesia. Dasar dari adanya UUPA yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945:

“Menyebutkan: bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Hal ini ditujukan untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah.

Kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (1).

Dalam rangka pembangunan yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk kehidupannya. Dengan semakin meningkatnya kegiatan kebutuhan pembangunan akan tanah untuk kehidupannya maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dan dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, maka akan semakin mendorong pula meningkatnya peralihan hak atas tanah.

Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. contoh perbuatan hukum adalah jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dan lelang.³

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet.ke-2 (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 63-64.

Dalam penelitian ini penyusun akan membahas peralihan hak atas tanah melalui jual beli, jual beli adalah salah satu proses peralihan hak atas tanah dengan berpindahya dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum.

Jual beli dalam perkara perdata diatur di buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bab kelima tentang jual beli dalam Pasal 1457 yang dijelaskan :

“Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan.”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.⁴

Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-

⁴ H.R Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm.34.

pokok Agraria menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, istilah jual beli juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 34, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

Jual beli atau perdagangan dalam istilah *fiqh* disebut *al-bai'* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan oleh para ulama *fiqh*, yaitu:

Sayyid Sabiq mendefinisikan dengan:

مبادلة مال بمال على سبيل التراضي، أو نقل ملك بعوض على الوجه المأذون فيه.

Dalam definisi di atas terdapat kata “harta”, “milik”, “dengan”, “ganti” dan “dapat dibenarkan” (*al-ma'dzun fih*). Yang dimaksud harta dalam definisi di atas yaitu segala yang dimiliki dan bermanfaat, maka dikecualikan yang bukan milik dan tidak bermanfaat, yang dimaksud milik agar dapat dibedakan dengan yang bukan milik, yang dimaksud dengan ganti agar dapat dibedakan dengan hibah (pemberian), sedangkan yang dimaksud dapat dibenarkan (*al-ma'dzun fih*) agar dapat dibedakan dengan jual beli terlarang.⁵

Kegiatan jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai obyek jual beli tanah, subyek jual beli tanah maupun mengenai tatacara jual beli tanah tersebut. Permasalahan mengenai obyek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah sengketa.

⁵ Abdul Rahman Ghazaly dkk., *Fiqh Muamalat*, cet.ke-2 (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 67.

Permasalahan mengenai subyek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Mengenai tatacara jual beli tanah berkenaan dengan sah tidaknya tatacara jual beli tanah itu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini yaitu Penggugat membeli sebidang tanah atas tawaran dari Tergugat II, tanah tersebut merupakan tanah persil 2252 Blok VII yang luasnya 784,5 m² berikutan bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13 Yogyakarta. Karena tanah yang dibelinya masih berstatus tanah persil dan belum dikonversi menjadi sertifikat hak milik serta masih memerlukan proses pemecahan gambar, pembagian turun waris dan balik nama, maka pembelian tanah Penggugat dilakukan dengan akta perikatan jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang (Turut Tergugat I) dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 tentang Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan.

Kemudian guna melaksanakan isi kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 permohonan proses turun waris, pemecahan gambar, dan balik nama dilaksanakan oleh Tergugat II yang di proses oleh Turut Tergugat II. Setelah obyek sengketa selesai dikonversi dan terbit sertifikat hak milik Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 seluas 768 m², ternyata atas nama Tergugat II, seharusnya tanah tersebut menjadi hak dari Penggugat. Kemudian pada tanggal 22 Oktober 2005 tanah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat III. Dan pada tanggal 4 April 2006 tanah

obyek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I yang sedang menempati tanah obyek sengketa tersebut.

Dari pemaparan permasalahan tersebut di atas penyusun tertarik untuk membahas dan menganalisis dalam penelitian berjudul:

“TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 3319 K/PDT/2018).”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka dapat diutarakan suatu hal yang menjadi rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana tinjauan Hukum Islam dan tinjauan Hukum Positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018?
2. Bagaimana putusan hakim dalam Perkara Nomor 3319 K/Pdt/2018?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis bagaimana tinjauan Hukum Islam dan tinjauan Hukum Positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018.

2. Untuk mengetahui hakim dalam mengambil keputusan apakah telah sesuai dengan Hukum Islam dan Hukum Positif.

Apabila tujuan penelitian dapat tercapai maka hasil penelitian akan memiliki kegunaan, Adapun kegunaan yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Dari segi akademik penelitian ini diharapkan dapat memberikan atau menambah pengetahuan dalam pengembangan hukum, khususnya dalam melihat dan menganalisis permasalahan pada undang-undang atau peraturan pemerintah.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada instansi terkait mengenai permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat, sehingga dapat menyelesaikan permasalahan tersebut dengan tegak.
- b. Penelitian ini diharapkan agar masyarakat dapat mengetahui bagaimanakah tinjauan Hukum Islam dan tinjauan Hukum Positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat.
- c. Penelitian ini bagi penyusun sebagai syarat dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Selain itu bagi penyusun dapat dijadikan sebagai tambahan ilmu pengetahuan.

D. Telaah Pustaka

Dalam penelitian ini, penyusun akan melakukan penelitian mengenai tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, namun sebelumnya sudah ada penulis yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan jual beli tanah, yaitu sebagai berikut:

Pertama, Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”. Dalam skripsi ini membahas mengenai jual beli tanah dibawah tangan, dimana masyarakat kecamatan Tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih menggunakan aturan hukum adat dan masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan belum/tidak dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum.⁶

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Ibnu Ady Susilo yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta”. Dalam skripsi ini membahas mengenai sejauh mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual memberikan perlindungan terhadap penjual dan pembeli. Dalam skripsi ini

⁶ Nurul Riska Amalia, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai,” Skripsi Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar Fakultas Syariah Dan Hukum, (2017).

juga menjelaskan seberapa penting notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. PPJB dibuat sebagai bentuk perlindungan hukum para pihak yang sudah membuat kesepakatan tersebut, selain itu juga terdapat pula PPJB yang disertai dengan kuasa menjual, yaitu ketika jual beli tersebut dibayar dengan lunas, keduanya dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pihak yang berwenang.⁷

Ketiga, Skripsi yang ditulis oleh Lia Sundari yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Dalam skripsi ini menjelaskan tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di Kabupaten Gunungkidul masih menemui kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu terjadi kasus perikatan jual beli tanah secara riel yang belum dibayarkan lunas namun sudah dibalik namakan atas nama pembeli. sehingga dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli akan sangat menghambat pelaksanaannya.⁸

⁷ Ibnu Ady Susilo, “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah : Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta”, Skripsi Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum, (2016).

⁸ Lia Sundari, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Skripsi Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum, (2015).

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Christiana Sri Murni yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat” dalam jurnal ini membahas mengenai peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai :

1. Asas Kepastian Hukum (*rechmatigheid*). Asas yang meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheid*). Asas yang meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak semua orang di depan pengadilan.
3. Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati kenyataan adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali

⁹ Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, Jurnal Universitas Flores Fakultas Hukum, (2018).

keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya, akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.¹⁰

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum ditempatkan sebagai *middle range theory*, sehingga teori ini diharapkan dapat dijadikan sarana pendukung analisis pembahasan permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Kepastian hukum menurut Hans Kelsen adalah bersandar pada prinsip imputasi, artinya kepastian karena norma hukum yang telah diformulasikan dalam undang-undang menentukan sanksi bagi tindakan melanggar hukum.¹¹

Menurut Utrecht sebagaimana yang dikutip oleh Rinduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu, pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang membuat mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, karena dengan adanya peraturan yang bersifat umum,

¹⁰ Dosminikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Presindo, 2010), hlm. 59.

¹¹ Atmaja I Dewa Gede dan Putu Budiarta I Nyoman, *Teori-Teori Hukum* (Malang: Setara Press, 2018), hlm. 205.

individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada individu.¹²

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu *arogansi* dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak akan tahu apa yang harus di perbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan dalam suatu undang-undang dan akan jelas penerapannya.

Kemudian jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Salah satu tujuan pokok dari adanya undang-undang tersebut yaitu menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan

¹² Rinduan Syahrani, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

2. Teori Perikatan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

a. Perikatan dalam Hukum Islam

Hukum perikatan Islam adalah bagian dari Hukum Islam bidang muamalah yang mengatur perilaku manusia di dalam menjalankan hubungan ekonominya. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Hukum perikatan Islam menurut Prof. Dr. H. M. Tahir Azhary, SH. Merupakan seperangkat kaidah hukum yang bersumber dari Al-Qur'an, As-Sunnah (Al-Hadits), dan *Ar-Ra'yu* (Ijtihad) yang mengatur tentang hubungan antara dua orang atau lebih mengenai suatu benda yang dihalkkan menjadi objek suatu transaksi.¹³

Perikatan berhubungan dengan akad.

ارتباط ايجاب بقبول على وجه مشروع يثبت اثره في محله¹⁴

Hukum perikatan Islam lebih luas dari materi yang ada pada hukum perikatan perdata barat. Hal ini dapat dilihat dari keterkaitan antara hukum perikatan itu sendiri dengan Hukum Islam yang melingkupinya, yang tidak

¹³ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana,2006), hlm.3.

¹⁴ Wahbah Zuhaily, *Mausu'ah al-fiqh al-islami wa al-Qasaya al-Mu'ashirah*, cet.ke-3 (Damaskus: Dar al-Fikr, 2012).

semata hanya mengatur hubungan antara manusia dengan manusia saja, tapi juga hubungan antara manusia dengan sang pencipta (Allah Swt), dan hubungan manusia dengan alam dan lingkungannya.

b. Perikatan dalam Hukum Positif

Perikatan (*verbinten*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi prestasi itu.¹⁵

Menurut Subekti (1979: 1), Perikatan dikatakan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.¹⁶

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, ada dua sumber perikatan yaitu pertama perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian, kedua perikatan yang lahir dari undang-undang.

- 1) Perikatan yang lahir karena persetujuan atau perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata:

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017) hlm. 1.

¹⁶ *Ibid.*

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Selain dari ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, Prof Subekti dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Mengenai suatu bentuk perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal dibuat secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Untuk perjanjian tertentu, undang-undang menentukan bentuk tersendiri sehingga bila bentuk itu diingkari maka perjanjian tersebut tidak sah.¹⁷

2) Perikatan yang lahir karena undang-undang

Timbulnya perikatan dalam hal ini bukan dikarenakan adanya suatu persetujuan ataupun perjanjian, melainkan dikarenakan karena adanya undang-undang yang menyatakan akibat perbuatan orang, lalu timbul perikatan. Perikatan yang timbul karena undang-undang ada dua sember, yaitu perbuatan orang dan undang-undang sendiri. Perbuatan orang itu diklasifikasikan lagi menjadi dua, yaitu perbuatan yang sesuai dengan

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 43.

hukum dan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum yaitu dalam Pasal 1352 dan 1353 KUH Perdata, sebagai berikut:

Pasal 1352 KUH Perdata

“Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-undang atau badan dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.”

Pasal 1353 KUH Perdata

“perikatan yang lahir dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dan suatu perbuatan yang sah atau dan perbuatan yang melanggar hukum.”

F. Metode Penelitian

Penelitian (*research*) sebagai salah satu cara untuk menyelesaikan suatu masalah atau mencari jawaban dari persoalan yang di hadapi secara ilmiah, menggunakan cara berpikir reflektif, berpikir keilmuan dengan prosedur yang sesuai dengan tujuan dan sifat penyelidikan.¹⁸ Dalam hal ini penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian dengan mengkaji dan menelaah sumber-sumber tertulis yang

¹⁸ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 24.

terkait dengan objek pembahasan agar dapat diperoleh data data yang jelas sehingga dapat membantu dalam penelitian ini.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analitik*, yaitu penyusun mendeskripsikan terlebih dahulu mengenai sertifikat hak atas tanah dan hukum jual beli dalam Islam kemudian dihubungkan dengan putusan dari Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018 dan kemudian ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis dan Normatif Hukum Islam, yaitu pendekatan yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendekatan Hukum Islam.

4. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian. Ada dua metode pengumpulan data yang lazim digunakan dalam penelitian, yakni studi lapangan dan studi pustaka.¹⁹

¹⁹ Widodo, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 72.

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan penelitian pustaka (*library research*), maka sumber penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu sebagai berikut:

- a. Data primer, yaitu buku-buku yang terkait dengan penelitian yang akan diteliti dalam skripsi ini.
- b. Data sekunder, yaitu undang-undang, artikel dan putusan pengadilan mengenai jual beli tanah.
- c. Data tersier, yaitu data penunjang seperti situs internet yang dapat dipertanggungjawabkan yang berkaitan dengan skripsi yang akan dikaji.

5. Analisis Data

Setelah penyusun mengumpulkan data yang diperoleh maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisa terhadap data-data tersebut dengan menggunakan analisa kualitatif yang berangkat dari suatu kasus dalam putusan pengadilan yang terkait dengan jual beli tanah dihubungkan dengan undang-undang yang berlaku.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini akan disesuaikan dengan tata cara urutan permasalahan yang ada. Dalam hal ini penyusun membagi menjadi lima bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub bab.

Bab pertama, pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian

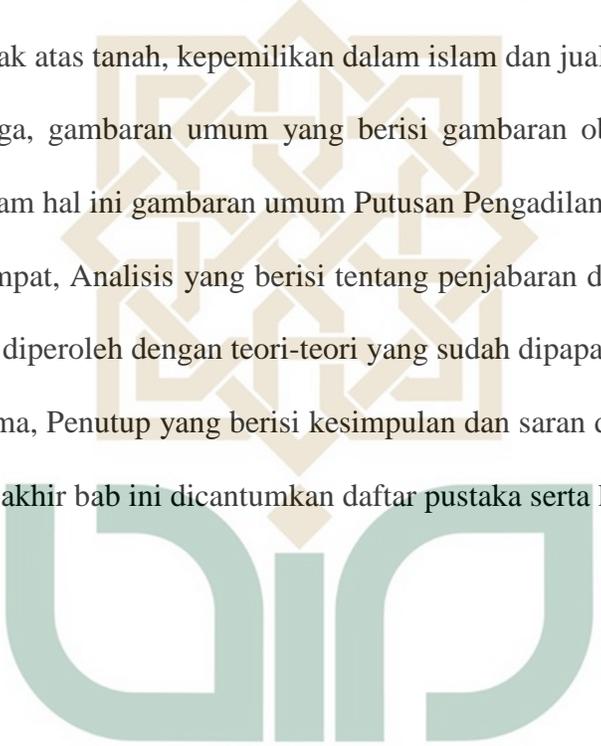
dan sistematika pembahasan, yang mana merupakan dasar pengkajian dari bab-bab berikutnya agar saling berkaitan satu dengan yang lainnya.

Bab kedua, memaparkan tentang teori yang akan digunakan peneliti yang menjadi tombak analisis terhadap permasalahan dalam penelitian ini, yaitu tinjauan umum tentang hak atas tanah, kepemilikan dalam islam dan jual beli dalam islam.

Bab ketiga, gambaran umum yang berisi gambaran objek yang akan dikaji atau diteliti, Dalam hal ini gambaran umum Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Bab keempat, Analisis yang berisi tentang penjabaran dari penyusun terhadap data yang sudah diperoleh dengan teori-teori yang sudah dipaparkan sebelumnya.

Bab kelima, Penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil analisis yang dilakukan. Pada akhir bab ini dicantumkan daftar pustaka serta lampiran-lampiran.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Dalam Hukum Islam dan Hukum Positif, jual beli tanah diperbolehkan atau halal, sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Dalam Hukum Islam jual beli tanah yang belum bersertifikat diperbolehkan, yang menjadi dilarang atau haram apabila ada unsur penipuan, dalam Perkara Nomor 3319 K/Pdt/2018 jual beli tersebut ada unsur penipuan oleh Tergugat II selaku penjual. Dalam Hukum Positif Peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat adalah sah apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai untuk dapat memperoleh kepastian hukum, masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, harus melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena dalam hal jual beli tanah tidak dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, tetapi agar jual beli tersebut sah menurut hukum maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus mengikuti

ketentuan dan prosedur yang diatur dan atau diamanatkan oleh undang-undang yang berlaku. Maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum.

- 2) Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018, Hakim dalam mengambil keputusan telah sesuai dengan aturan Hukum Islam dan Hukum Positif, meskipun dalam akta nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 menerangkan bahwa penggugat telah membayar lunas, sekaligus tunai dan genap, dan dalam akta jual beli tersebut juga disepakati bahwa sambil menunggu proses permohonan turun waris, pemecahan gambar, balik nama dihadapan yang berwajib, dan apabila proses pemecahan gambar dan turun warisnya telah selesai, maka akan segera dilakukan baliknamanya atas tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwajib, akan tetapi dalam perkara tersebut penggugat selaku pembeli tanah obyek sengketa telah mengetahui status dari tanah yang belum bersertifikat dan dalam hal ini juga tanah yang menjadi objek sengketa tersebut telah ditelantarkan selama 35 tahun oleh Penggugat selaku pembeli, dan tanah objek sengketa tersebut baru dipermasalahkan, dari hal tersebut jelas Penggugat selaku pembeli tanah objek sengketa telah mentelantarkan atau membiarkan tanah objek sengketa itu terbengkalai. Dalam kondisi ini, MA telah sesuai dalam mengambil keputusan.

B. Saran

- 1) Perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat, khususnya yang berada di desa-desa terpencil agar masyarakat mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Kepada pemerintah dan PPAT agar lebih selektif dalam membuat akta jual beli untuk menghindari atau meminimalisir sengketa tanah.
- 3) Kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, diharapkan untuk segera mendaftarkan ke kantor pertanahan setempat agar memperoleh sertifikat guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah, Karena sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an/Tafsir Al-Qur'an

Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Lubuk Agung, 1989.

Fiqh/Usul Fiqh

Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Jakarta: Amzah, 2010.

Ghazaly, Abdul Rahman dkk., *Fiqh Muamalat*, cet.ke-2, Jakarta: Kencana, 2012.

Zahra, Muhammad Abu, *Al-Milkiyah Wa Nazhariyah Al-'Aqd Fi Al-Syari'ah Al-Islamiyah*, Mesir: Dar Al-Fik Al-Arabi, 1962.

Zuhaily, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid-4. cet. ke-10, Damaskus: Darul Fikr, 2007.

Zuhaily, Wahbah, *Mausu'ah al-fiqh al-islami wa al-Qasaya al-Mu'ashirah*, cet.ke-3, Damaskus: Dar al-Fikr, 2012.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3319 K/Pdt/2018.

Sumber Karya Tulis dan Jurnal

Amalia, Nurul Riska, *“Tinjauan hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten sinjai”*, Skripsi Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar Fakultas Syariah dan Hukum, 2017.

Murni, Christiana Sri, *“Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa sertifikat”*, Jurnal universitas Flores Fakultas hukum, 2018.

Sundari, Lia, *“Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”*, Skripsi Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum, 2015.

Susilo, Ibnu Ady, *“Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta”*, Skripsi Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum, 2016.

Lain-Lain

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: CV. Adi Perkasa, 2016.

Budiarto, Miriam, *Aneka Pemikiran Tentang Kuasa dan Wibawa*, Jakarta: Sinar Harapan, 1991.

Dewi, Gemala dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2006.

- Gede, Atmaja I Dewa dan Putu Budiarta I Nyoman, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press, 2018.
- Mas'adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Pt Raja Grafindo, 2002.
- Naja, Daeng, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Rato, Dosminikus, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Presindo, 2010.
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesisa, 2011.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet.ke-2 Jakarta: Kencana, 2010.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet.ke-1, Jakarta: Kencana, 2015.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, ed. 1. cet.ke-9, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Syahrani, Rinduan, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Syarif, Elza, *Menuntaskan sengketa tanah*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012.

Tim Redaksi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Widodo, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*, Jakarta : Rajawali Pers, 2017.

Yusuf, Muri, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana, 2014.

