

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Hidup bermasyarakat merupakan karakter yang diciptakan oleh Allah SWT sejak diciptakannya laki- laki dan Perempuan, berbangsa- bangsa dan bersuku- suku agar saling mengenal di antara mereka. Kemudian Allah SWT memberikan naluri untuk mereka saling tolong menolong supaya terpenuhi kebutuhan hidupnya sendiri. Interaksi sosial antar masyarakat tersebut telah membuktikan bahwa manusia pada dasarnya ialah makhluk sosial. Kegiatan interaksi antara manusia (muamalah) meliputi jual beli, sewa menyewa, dan perserikatan/ perjanjian. Setiap langkah dalam interaksi antar manusia (muamalah) harus didasari oleh keadilan yang mana keadilan ini tercipta untuk menghindari kemudharatan dan kerusakan bagi kehidupan. Salah satu jalan yang sering dilakukan di masyarakat untuk menciptakan keadilan dalam pemenuhan kebutuhan hidup adalah jual beli.

Syariat yang telah ditetapkan oleh Allah SWT menjadikan jual beli sebagai jalan yang adil. Nilai dari keadilan dapat dilihat dari syarat dan rukun jual beli yang berdasarkan konsep persamaan, penyesuaian dan kelayakan, serta keseimbangan antara hak dan kewajiban. Keadilan menjadi landasan atas aktivitas jual beli tanah yang dilakukan antara orang tua dan anak. Orang tua menginginkan keadilan bagi anaknya, mereka tidak ingin ada perseteruan di masa depan. Dengan demikian orang tua memilih jual beli untuk jalan tengah atas keinginan mereka. Jual beli yang terjadi antara

orang tua dan anak sangat jarang terjadi, namun di beberapa daerah banyak terjadi dan bahkan dianggap biasa dan wajar dilakukan.

Pada dasarnya jual beli adalah transaksi yang berupa penukaran dalam bentuk apapun, baik dengan sesama barang, barang dengan uang maupun sesama uang. Peran sebagai penjual dan pembeli membuat manusia masuk ke dalam kontrak untuk pertukaran barang, jasa atau properti. Kontrak ini dapat diartikan bahwa penjual yang telah sepakat menyerahkan hak milik dari yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli terdapat dalam ketentuan hukum pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual untuk berjanji menyerahkan barang dan pihak lain sebagai pembeli mengikatkan diri untuk berjanji membayar harganya². Kontrak pembelian ini dianggap sah jika kedua belah pihak sepakat bahwa mereka kompeten secara hukum untuk mengadakan kontrak atas barang tertentu yang diperjualbelikan.

Jual beli merupakan jalan yang mulia yang ditentukan oleh Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW mencontohkan etika jual beli yang harus ditiru umatnya dalam bertransaksi. Surah Al- Baqarah ayat 275 menjelaskan bahwa Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba³. Dari pembahasan ini terlihat jelas bahwa jual beli lebih dianjurkan dibandingkan riba. Dalam melakukan transaksi jual beli harus diperhatikan alasan jual

² Salim H.S. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019). Hal 6.

³ Ipandang, Ipandang, and Andi Askar. "Konsep riba dalam fiqih dan al-qur'an: Studi komparasi." *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan* 19.2 (2020): 1080-1090.

belinya agar kedua belah pihak dapat memenuhi hak dan kewajibannya dan tidak ada pihak yang dirugikan. Dikarenakan kita tidak boleh memakan hak milik orang lain. Jual beli juga mengedepankan gotong royong untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, menciptakan rasa damai dan membantu menghindari konflik.

Di desa Wateskroyo terdapat perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara orang tua dan anak di desa Wateskroyo. Aset berupa tanah adalah hal yang diminati karena dapat dijadikan investasi yang mana harga tanah semakin lama semakin tinggi, terlebih lagi kegunaannya sangat penting yaitu sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat untuk usaha. Sebagai orang tua yang memiliki banyak tanah tentunya mengharapkan anaknya akan mewarisi tanahnya untuk masa depannya. sehingga pada umumnya mereka menghibahkan atau mewariskannya. Apabila tanah tersebut diwariskan maka sesuai hukum waris yaitu anak laki laki dan anak laki-laki mendapat bagian 2:1 (dua banding satu)⁴. Allah SWT menjadikan bagian anak laki-laki dua kali lipat dari pada anak Perempuan karena tanggung jawab yang dimiliki anak laki-laki lebih besar dari pada anak Perempuan.

Terdapat penelitian terdahulu yang menemukan bahwa di Bali Terdapat pemindahan tanah kepada anaknya melalui jual beli, mereka (orang tua) melakukan perbuatan hukum ini agar calon ahli waris yang lain bersedia memberikan persetujuannya atas penjualan tanah sehingga anak

⁴ Imam Jauhari dan Muhammad ali bahar. *Hukum Waris Islam*, (Sleman: CV Budi Utama, 2021). Hal 53.

perempuannya dapat mendapatkan keadilan dalam perolehan harta warisan. Penelitian tersebut menemukan bahwa perjanjian jual beli tanah di Bali yang dilakukan oleh orang tua terbukti untuk memanipulasi dan mengelabui ketentuan adat⁵. Dengan demikian penulis ingin meneliti apakah penjualan tanah yang dilakukan antara orang tua dan anak di desa Wateskroyo terdapat pelanggaran hukum atas hukum positif dan hukum Islam melalui transaksi jual beli tersebut.

Konsep jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak ini ialah orang tua sebagai penjual, anak sebagai pembeli dan tanah sebagai objek jual beli. Dengan berlandaskan kekeluargaan orang tua menentukan harga dengan memberikan setengah harga dari harga tanah sekarang. Orang tua di desa Wateskroyo banyak yang menggunakan metode ini karena beberapa alasan tertentu dan kemandirian anak akan terlihat dalam transaksi jual beli. Anak yang menyanggupi membeli tanah tersebut otomatis akan bekerja keras agar tanah keluarganya tidak dibeli oleh orang luar dan akan ada rasa bangga dan puas karena telah membuktikan kepada orang tuanya bahwa dia bisa mandiri. Dasar utama dari jual beli ialah saling ridho dan harus ada kesepakatan, maka dalam transaksi jual beli ini harus mengumpulkan seluruh anaknya untuk mengetahui transaksinya. Apabila salah satu tidak diberi tau dan tidak ridho mengakibatkan jual beli ini tidak dianggap atau dinyatakan tidak sah.

⁵ Ni Wayan Nella Ariesta Jaya, *Peralihan Hak Atas Tanah Dari Orang Tua Kepada Anak Perempuan Melalui Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Ppat Di Bali*, (Malang: Diss Brawijaya University, 2019).

Akibat hukum dari Jual beli tanah ialah pemindahan hak atas tanah. Apabila tanah yang diperjualbelikan belum bersertifikat maka setelah membelinya harus dibuatkan sertifikat tanah. Pembuatan dokumen sertifikat tanah membantu menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Jika tanah yang diperdagangkan belum bersertifikat belum dapat dikatakan milik orang yang menguasai tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria dibuat untuk meletakkan dasar- dasar atas pemberian kepastian hukum mengenai hak- hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Pasal 19 ayat 1 Undang- undang Pokok Agraria mewajibkan atas pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah⁶. Transaksi tanah lebih aman dibandingkan tanah tanpa sertifikat karena penjual tanah tidak berada dalam posisi yang rentan secara hukum.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah oleh orang perseorangan atau badan hukum. Peralihan hak terjadi melalui penjualan, pemberian hadiah (hibah), pemberian dengan wasiat dan perbuatan peralihan hak milik lainnya. Pembuatan sertifikat tanah perlu fotokopi bukti kepemilikan tanah seperti akta keterangan hibah, jual beli atau wakaf dan perlunya asal- usul tanah tersebut. Asal usul tanah harus jelas dalam pemindahan hak atas tanah. Apabila tanah tersebut dari jual beli maka diperlukannya akta keterangan jual beli. Dengan demikian Perjanjian jual beli lebih baik menggunakan perjanjian secara tertulis karena jika jual beli

⁶ Aartje Tehupeiory. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012). Hal 10.

tanah menggunakan perjanjian lisan maka pembuktiannya lemah. Dalam hukum perdata Perjanjian lisan ini secara teori tidak memiliki hukum yang kuat untuk pembuktian dibandingkan dengan perjanjian tertulis.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ade Ariyani B. Rayu, Farida Patittingi, dan Sri Susyanti Nur pada tahun 2022 juga menegaskan bahwa, perjanjian jual beli tanah antara orang tua dan anaknya memiliki sensitivitas hukum yang tinggi karena berhubungan dengan hukum waris⁷. Kebiasaan masyarakat yang cenderung tidak mau kesulitan untuk mengurus dokumen- dokumen membuat banyak yang menyelewengkan hukum di Indonesia. Masyarakat awam mengaggap hukum di Indonesia ribet dan memerlukan biaya sehingga mereka malas untuk mengurus asal usul tanahnya. Pemikiran seperti inilah yang akan menjadikan bom waktu dimasa depan yang apabila tanah tersebut tidak jelas asal usul dan pemiliknya akan terjadi sengketa atas tanah. Di desa Wateskroyo masih banyak yang melakukan jual beli dengan perjanjian lisan yang buktinya kurang efektif dan adanya kegiatan jual beli tanah antara orang tua dan anak sangatlah rawan terhadap penyelewengan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis akan melaporkan hasil penelitian dalam bentuk tertulis yang berjudul **“ANALISIS JUAL BELI TANAH ANTARA ORANG TUA DAN ANAK PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus Desa Wateskroyo Kecamatan Besuki Kabupaten Tulungagung)”**.

⁷ Ade Ariyani B. Rayu, Farida Patittingi, dan Sri Susyanti Nur, *Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak*, (Makassar: Amanna Gappa, 2022)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan konteks penelitian diatas, pada penelitian ini penulis akan membahas sebagai berikut:

1. Bagaimana perpektif hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo?
2. Bagaimana Sertifikasi tanah dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo?
3. Bagaimana perpektif hukum islam terhadap praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian diatas, maka tujuan yang ingin peneliti capai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana perspektif hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo
2. Untuk mengetahui bagaimana Sertifikasi tanah dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo.
3. Untuk mengetahui bagaimana perpektif hukum islam terhadap praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo

D. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya tujuan yang ingin dicapai dari penulis, maka diharapkan penelitian ini dapat membawa manfaat bagi beberapa pihak, baik manfaat dalam teoritis maupun manfaat praktis. Adapun manfaat penelitian ini diharapkan sesuai dengan fokus penelitian di atas adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Penelitian ini sangat bermanfaat, karena dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai praktik jual beli yang dilakukan oleh orang tua dan anak di Desa Wateskroyo dan mengetahui bagaimana keabsahan serta akibat hukum yang ditimbulkan jual beli tanha tersebut. Serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik jual beli yang sesuai dengan syari'at Islam.

2. Secara praktis

penulis berharap agar penelitian ini berguna bagi masyarakat, penulis berharap penelitian ini bisa digunakan sebagai acuan untuk lebih mengenal tentang praktik jual beli antara orang tua lain dengan anaknya jika ingin melaksanakan jual beli sesuai syari'at Islam.

E. Penegasan Istilah

Penegasan istilah berfungsi Untuk menghindari kesalahpahaman dan memberikan gambaran umum dari keseluruhan penelitian. Sehingga penulis akan menguraikan definisi istilah-istilah dari penelitian ini. Berdasarkan fokus dan rumusan masalah penelitian, maka definisi istilah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penegasan Konseptual

a. Analisis

Analisis merupakan kegiatan menyelidiki, memeriksa dan mengamati suatu peristiwa secara mendalam dan detail melalui data yang terurai menjadi bagian-bagian kecil sehingga memudahkan untuk dipahami dan dapat mengetahui keadaan yang sebenarnya⁸.

b. Jual beli

Jual beli adalah transaksi berupa penukaran dalam bentuk apapun, baik dengan sesama barang, barang dengan uang maupun sesama uang⁹. Dalam pelaksanaan jual beli inilah, kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli membuat perjanjian atas hak miliknya dari apa yang telah ditukarkan dan diterimanya.

c. Tanah

Tanah adalah bagian dari kulit bumi yang bermanfaat bagi makhluk hidup. Bagi manusia sendiri tanah dapat digunakan untuk membangun tempat tinggal dan sebagai sumber mata pencaharian. Tanah juga menjadi objek jual beli dan transaksi ekonomi lainnya.

d. Orang tua

Orang tua itu adalah ayah dan ibu kandung¹⁰. Adapun menurut para ahli orang tua adalah ayah dan ibu kandung (biologis) ataupun tidak biologis (orang tua angkat, orang tua asuh, dan orang tua tiri).

⁸ Abd. Rahman Rahim, *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*, (D.I. Yogyakarta: Zahir Publishing, 2020) hal. 102

⁹ Hafidz Muftisany, *Hukum Jual Beli Online*, (Indonesia: Intera, 2021) hal. 3

¹⁰ Ruli, Efrianus. "Tugas dan peran orang tua dalam mendidik anak." *Jurnal edukasi nonformal* 1.1 (2020): 143-146.

Kesimpulannya, Orang tua adalah orang yang bertanggung jawab terhadap keturunannya untuk dibimbing dan mendapat penghidupan yang layak.

e. Anak

Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan¹¹. Dimata hukum yang terdapat dalam pasal 99 dan pasal 186 Kompilasi Hukum Islam, kedudukan anak dibagi menjadi 2 yaitu anak sah dan anak luar kawin.

f. Perspektif

Perspektif adalah sebuah sudut pandang dengan melihat secara jelas untuk memahami atau memaknai permasalahan tertentu¹². Dalam perspektif, timbullah pendapat yang berbeda-beda atas fenomena tertentu sesuai dari sudut pandang yang digunakan.

g. Hukum positif

Hukum positif adalah hukum yang saat ini berlaku dan secara umum atau khusus hukum ini mengikat dan dijadikan dasar setiap orang untuk berperilaku dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam sebuah negara¹³.

h. Hukum islam

¹¹ *Undang- Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan Anak*, (Jakarta: Gramedia,2019), hal. 2

¹² Corry Enny Setyawati, *Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, (Sumatra Barat: CV. Azka Pustaka,2015), hal. 35.

¹³ Mohammad Koesnoe, *Dasar dan Metode Ilmu Hukum Positif*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2010), Hal 3.

Hukum Islam adalah aturan dan ajaran Allah SWT untuk dipatuhi oleh manusia¹⁴. Ajaran ini bisa berupa hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum yang berhubungan dengan perbuatan (amaliyah). Sumber dari hukum Islam adalah Al Qur'an, hadits yang berisi perkataan, perbuatan, dan ketetapan Nabi Muhammad SAW, kemudian ijma' dan qiyas.

2. Penegasan Operasional

Berdasarkan penegasan konseptual di atas, maka secara operasional yang dimaksud “Analisis Praktik Jual Beli Tanah Antara Orang Tua Dan Anak di Desa Wateskroyo Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam” adalah memindahkan kepemilikan aset berupa tanah orang tua kepada anaknya melalui jual beli di desa Wateskroyo yang dikaji menurut hukum positif Indonesia dan juga hukum Islam.

F. Sistematika Pembahasan

Dalam menjelaskan isi penelitian ini, penulis memberikan pembahasan sistematis dalam skala global untuk memudahkan pemahaman penelitian dan penulisan skripsi nantinya. Sistematika pembahasan yang terdapat dalam skripsi ini, terdiri dari enam bab yang masing-masing bab berisi beberapa bab. Sebelum memulai bab pertama, penulis memperkenalkan beberapa bagian pembuka secara lengkap, antara lain sampul, halaman judul dan daftar isi, dan lain- lain.

¹⁴ Palmawati Tahir and Dini handayani, *Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018). Hal

Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini antara lain:

1. Bab I Pendahuluan, yaitu gambaran awal penelitian yang terdiri dari konteks penelitian, focus penelitian, tujuan penelitian, signifikansi/kegunaan penelitian, penegasan istilah mengenai “Analisis Praktik Jual Beli Tanah Antara Orang Tua dan Anak Di Desa Wateskroyo Dalam Perspektif Hukum Positif
2. Bab II Kajian Teori, yaitu landasan teori yang berhubungan dengan kajian yang akan dibahas dalam penelitian ini. Terdiri dari jual beli tanah menurut hukum perdata, hukum agraria, hukum adat, dan hukum islam.
3. Bab III Metode Penelitian, yaitu metode penelitian yang terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, kehadiran penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, Teknik analisis data, Teknik pengecekan keabsahan data, tahap-tahap penelitian, dan etika penelitian.
4. Bab IV Hasil Penelitian, yaitu berisi pemaparan tentang hasil penelitian dan temuan penelitian
5. Bab V Pembahasan, berisi pembahasan dan analisis data yang terdiri dari hasil penelitian berdasarkan temuan penelitian yang dikaitkan dengan analisis praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua dan anak dalam prespektif hukum positif (hukum Perdata) dan hukum islam serta sertifikasi tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

Analisis yang dipaparkan berbentuk deskriptif guna menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan di awal.

6. Bab VI Penutup, yaitu bab yang berisi kesimpulan dan saran yang disajikan secara ringkas hasil dari seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan. Bab penutup juga mencakup saran yang diberikan oleh penulis berkaitan dengan penelitian yang sudah dilakukan.