

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu, tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak.¹

Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan Undang-Undang (UU) No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).Oleh karena itu, sebagai landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan agar

¹ Norma Adi Satria, “Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dengan Lelang (Studi Putusan No.13 /Pdt.G/2014/Pn.Bi di Pengadilan Negeri Boyolali)”, *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta (Surakarta, 2017). Dalam <http://eprints.ums.ac.id/id/eprint/56689>

tidak menimbulkan berbagai masalah yang terkait dengan kepentingan-kepentingan terhadap tanah.²

Adapun yang bertugas melaksanakan pendaftaran peralihan hak yang sekarang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Salah satu metode pemindahan hak adalah menggunakan transaksi jual beli.

Jual beli disebut *al-bai'* yang berarti memindahkan kepemilikan benda dengan akad saling mengganti. Selain itu, istilah ini juga dapat diartikan tukar menukar barang. Adapun, berdasarkan mazhab Hanafi, jual beli merupakan pertukaran harta dengan memakai metode tertentu. Sementara itu, menurut mazhab Syafi'i, jual beli adalah pertukaran harta benda yang dapat dikelola dan disertai ijab kabul sesuai syariat agama Islam. Jadi, jual beli dalam Islam berarti pertukaran harta atau benda yang tata caranya sesuai dengan syariat Islam. Berdasarkan hadist bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. hukum jual beli diatur menurut Al-Qur'an dan hadis.³

²Ariska Dewi, "Peran Kantor Pertanahan dalam mengatasi Kepemilikan Tanah Absentee/Guntai di Kabupaten Banyumas", *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (Semarang, 2008). Dalam http://eprints.undip.ac.id/16527/1/ARISKA_DEWI.pdf

³Ammi Nur Baits, *Pengantar Fiqih Jual Beli dan Harta Haram* (Jogjakarta: Muamalah Publishing, Januari 2022). Hal 24

Menurut pandangan Syariah, jual beli merujuk pada pertukaran harta dengan harta untuk keperluan pengelolaan yang disertai dengan lafal ijab dan qabul menurut tata aturan yang ditentukan dalam syariat Islam. Jual beli dalam syariah memiliki sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut dianggap sah dan sesuai dengan ajaran syariah. Syarat jual beli yaitu: (1) Penjual dan pembeli harus baligh atau dewasa, berakal sehat, dan tidak suka boros. (2) Jual beli dilakukan atas kehendak sendiri. (3) Barang yang dijual harus ada saat transaksi serta jelas dan dapat dilihat oleh kedua pihak. (4) Barang yang dijual harus bermanfaat. (5) Barang yang dijual tidak kotor. (6) Barang yang dijual adalah milik pedaganginya.⁴

Adapun macam-macam jual beli yaitu: (1) Musyarakah, yaitu akad yang dilakukan antara pengumpul-pengumpul modal usaha. (2) Wadi'ah, yaitu akad yang dilakukan jika ada penitipan barang kepada salah satu pihak. (3) Wakalah, yaitu akad yang menjadi pengikat antara kedua pihak. (4) Kafalah, yaitu akad yang mengatur jaminan dalam proses jual beli. (5) Qardh, yaitu akad yang mengatur pemberian pinjaman ke nasabah. (6) Hawalah, yaitu akad yang mengatur pengalihan utang. (7) Rahn, yaitu akad yang mirip pegadaian. (8) Ijarah, yaitu akad yang mengatur pengalihan hak guna barang. (9) Mudharabah, yaitu akad yang dilakukan antara pengelola modal dan pemilik. (10) Istishna', yaitu akad yang proses transaksi dan pembayarannya disepakati pembeli. (11) Murabahah, yaitu

⁴ Prudential Syariah, "Edukasi Ekonomi dan Keuangan Syariah", dalam <https://www.shariaknowledgecentre.id/id/news/macam-macam-jual-beli/> di akses pada tanggal 4 Desember 2024. Pukul 12.00 WIB

akad yang harga jual dan keuntungannya disepakati kedua pihak. (12) Salam, yaitu akad yang dilakukan dengan melakukan pemesanan.⁵

Jual beli dengan sistem lelang belakangan ini juga memanfaatkan kemajuan teknologi sebagai sarana untuk melakukan transaksi, lelang yang biasanya dilakukan secara tatap muka dan dalam satu majelis kini dapat dilakukan dengan sistem elektronik seperti *e-commerce* yang dilakukan secara *online*. Pesatnya perkembangan teknologi informasi membawa perubahan pada berbagai sisi kehidupan, sudah banyaknya infrastruktur yang mendukung seperti pembayaran *online* menggunakan *credit card*, transfer dana yang semakin mudah dan cepat menyebabkan banyak pelaku usaha beralih dari lelang biasa (konvensional) ke lelang dengan menggunakan internet.⁶

Lelang merupakan sebuah transaksi jual beli dengan sistematika khusus. Lelang didefinisikan sebagai penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Syariat Islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang, kegiatan jual beli ini dilakukan di hadapan umum dengan cara si pembeli bersaing untuk saling menambah harga dari yang sudah ditawarkan oleh penjual sampai tidak ada yang

⁵PT Bank OCBC NISP Tbk., "Jual Beli dalam Islam: Pengertian, Syarat dan Macamnya", dalam <https://www.ocbc.id/id/>, diakses pada tanggal 3 September 2024 pukul 22.30 WIB.

⁶Sulkhan Zaenuri&Syaiful Arifin, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli *Online* dengan Sistem Lelang", *IBSE Sharia Economic Journal* 2, no. 1(Mei, 2023), hal. 2.

sanggup untuk menambah harga lagi, sehingga barang tersebut diberikan kepada si pembeli yang telah menawar dengan harga yang paling tinggi.⁷

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah daribanyaknya kegiatan hutang piutang yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan hidup maupun untuk menjalankan usaha dengan menjadikan suatu obyek sebagai jaminan. Tanpa memikirkan bagaimana dampak kedepannya yang akan terjadi pada obiek jaminan tersebut. Salah satu contoh yaitu dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 88/Pdt. G/2020 PN Blt. Dalam putusan tersebut penggugat menggugat pihak yang melakukan lelang atas jaminan pinjaman. Dimana lelang sudah dilaksanakan dan barang lelang sudah dibeli oleh pembeli. Lalu bagaimanakah status tanah yang sudah dibeli dari lelang tersebut. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses yang memiliki dampak signifikan dalam konteks hukum properti.

Dalam hukum properti di Indonesia, terdapat berbagai mekanisme peralihan hak, dan salah satu di antaranya adalah melalui proses jual beli dengan lelang. Lelang sebagai bentuk penawaran terbuka untuk memperoleh hak atas tanah menjadi semakin populer dan diterapkan secara luas.

Fenomenainimenggambarandinamikaperubahandalampraktikbisni
sdantransaksirealestate,namunjugamembawakompleksitastersendiridalamh

⁷Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Pandangan Fikih Muamalah Dalam Praktek Bai’ Al-Muzayyadah (Lelang)” dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>, diakses pada tanggal 4 September 2024 pukul 06.30 WIB

alregulasihukumyangterlibat. Pengalihan hak atas real estat melalui lelang tidak hanya melibatkan aspek kontrak penjualan biasa, tetapi juga ruang lingkup hukum lelang, yang mempunyai aturan dan prosedur tersendiri.

Dalam konteks inilah, diperlukan suatu kajian yuridis mendalam untuk mengevaluasi aspek-aspek hukum yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan lelang. Aspek-aspek tersebut mencakup keabsahan kontrak, hak dan kewajiban para pihak, serta implikasi hukum terhadap transaksi tersebut. Lebih lanjut, penelitian ini juga perlu mendalami dampak-dampak perubahan kepemilikan tanah melalui lelang terhadap hak-hak pihak ketiga yang mungkin terlibat.

Ketidakpastian hukum, perbedaan interpretasi, dan potensi sengketa yang mungkin timbul dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui lelang menjadi alasan mendesak untuk melakukan tinjauan yuridis. Dengan memahami secara mendalam kerangka hukum yang mengatur proses ini, dapat ditemukan solusi yang lebih tepat guna untuk meminimalkan risiko dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.⁸

Atas dasar hal tersebut, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk melakukan tinjauan yuridis yang komprehensif terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan lelang. Oleh karena itu, penulis memilih judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Karena Jual Beli Dengan Lelang (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2020/Pn Blt)”**. Melalui penelitian ini,

⁸ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), hal. 2.

diharapkan dapat ditemukan rekomendasi atau perbaikan terhadap regulasi yang berlaku.⁹

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan Permasalahan diatas, penulis mencoba fokus penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam lelang?
2. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap status kepemilikan tanah karena lelang dalam putusan nomor 88/Pdt.G/2020/PN Blt?
3. Bagaimanaprinsip syariah terkait dengan keabsahan jual beli tanah yang diperoleh melalui lelang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis proses peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam lelang.
2. Untuk menganalisis tinjauan yuridis terhadap status kepemilikan tanah karena lelang dalam putusan nomor 88/Pdt.G/2020/PN Blt.
3. Untuk menganalisisprinsip syariah terkait dengan keabsahan jual beli tanah yang diperoleh melalui lelang.

D. Kegunaan Hasil Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini baik secara teoritis maupun secara praktis meliputi:

⁹Baiq Heni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadlian*IV, no.3 (Desember, 2016), hal. 425.

1. Kegunaan Teoritis

Secara umum, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta dapat memperluas wawasan penulis sendiri, juga mendapatkan ilmu dari materi ilmu hukum agraria, serta ilmu hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Atas Tanah Karena Jual Beli dengan Lelang (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2020/Pn Blt).

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana. Untuk memperoleh tambahan ilmu pengetahuan sehingga penulis mendapat gambaran nyata dari teori yang didapat dibangku perkuliahan dan diharapkan penulis dapat menambah wawasan serta pemahaman mengenai kontribusi dalam pemahaman aspek-aspek yuridis yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli dengan lelang. Ini membantu pemangku kepentingan seperti praktisi hukum, hakim, dan pihak yang terlibat dalam transaksi properti untuk memahami lebih baik kerangka hukum yang mengatur proses tinjauan yuridis terhadap peralihan atas tanah karena jual beli dengan lelang .

b. Bagi Masyarakat

Khususnya dapat digunakan untuk mengedukasi masyarakat tentang proses jual beli dengan lelang dan implikasinya dalam peralihan hak atas

tanah. Pemahaman yang lebih baik dari masyarakat dapat mengurangi ketidakpastian dan kesalah pahaman seputar transaksi properti.

E. Penegasan Istilah

Guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memahami isi dari judul, maka perlu adanya uraian terhadap istilah-istilah judul yang terkait dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun Skripsi ini berjudul **Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Karena Jual Beli Dengan Lelang (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2020/Pn Blt)**. Berikut uraian istilah-istilah judul yang terkait.

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis berasal dari kata “ tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata “tinjau” yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran “-an” menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis ini menunjukkan bahwa penelitian akan dilakukan dengan pendekatan hukum atau hukum positif untuk mengkaji suatu topik. Dalam konteks ini, penulis berencana untuk melakukan analisis

dan evaluasi berdasarkan aspek-aspek hukum yang terkait dengan peralihan kepemilikan tanah melalui proses jual beli dengan lelang.¹⁰

2. Peralihan Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah yang di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya ini menunjukkan bahwa fokus penelitian adalah pada perubahan kepemilikan tanah. Penelitian mungkin mencakup aspek-aspek seperti proses hukum, hak dan kewajiban pihak yang terlibat, serta implikasi hukum dari peralihan tanah.¹¹

3. Jual Beli dengan Lelang

Menurut Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau

¹⁰ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 1470.

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).

menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.¹²

Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum. Ini menunjukkan metode atau proses spesifik yang menjadi fokus penelitian. Penulis kemungkinan akan mengeksplorasi bagaimana peralihan kepemilikan tanah melalui mekanisme lelang, serta implikasi hukum yang mungkin terkait dengan transaksi jual beli tersebut.¹³

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Agar dalam pembahasan skripsi ini bisa mendapatkan gambaran yang jelas dan menyeluruh, maka sistematika pembahasannya dimuat per bab yang terdiri dari sub-sub bab sebagai perinciannya.

Bab I Pendahuluan, pada bab ini membahas konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

¹² Elfiawinda, Yaswirman, & Zefrizal Nurdin. "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Pemenang Lelang di Lembaga Perbankan Kota Padang". *UNES LAW REVEIW* 6, no. 2 (Desember, 2023), hal. 7506.

¹³ Muslimah, Teti Indrawati Purnamasari, & Syahrul Hanaf. "Sistem Lelang Barang Gadai Jatuh Tempo (Studi Kasus Pegadaian Syariah Bima)". *Jurnal Buletin Hukum Ekonomi Syariah (BHES)* 1, no. 1 (Januari, 2023), hal. 25.

Bab II Kajian Teori, pada bab ini membahas tentang kajian pustaka yang terdiri dari pengertian dan tinjauan yuridis, peralihan hak atas tanah, dan jual beli dengan lelang.

Bab III Metode Penelitian meliputi : jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, prosedur pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, tahap-tahap penelitian.

Bab IV Paparan Hasil Penelitian terdiri dari, paparan data, temuan penelitian.

Bab V Pembahasan berisi tentang pembahasan hasil penelitian yang berisi analisis terhadap jawaban dari rumusan masalah.

Bab VI Penutup berisi tentang kesimpulan dan saran yang relevan dengan hasil penelitian.

Bagian terakhir terdiri dari daftar rujukan dan lampiran-lampiran.