

**PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP
PERALIHAN TANAH GARAPAN MELALUI
JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM
(Study Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh

YUS PARMEN

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM : 121309944

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
1438 H /2017 M**

**PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PERALIHAN
TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN-Ar Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-I) Dalam Ilmu Hukum Islam

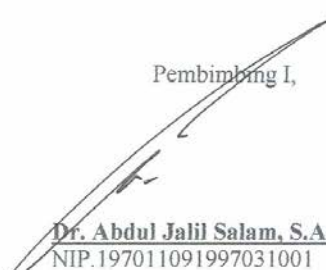
Oleh:

YUS PARMEN

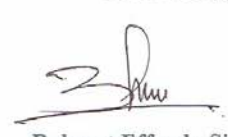
Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Nim: 121309944

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,


Dr. Abdul Jalil Salam, S.Ag., M.Ag
NIP.197011091997031001

Pembimbing II,


Rahmat Effendy Siregar, SH MH
NIP. 197305182011011001

**PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PERALIHAN
TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI MENURUT HUKUM
ISLAM (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh dan Dinyatakan
Lulus
Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal : Senin, 31 Juli 2017 M
7 Dzulqa'idah 1438 H
Di Darussalam-Banda Aceh

Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,

Dr. M. Yusran Hadi Lc. MA
NIP. 197802192003121004

Sekretaris,

Rahmat Effendy Siregar, S.Ag., MH
NIP. 197305182011011001

Penguji I,

H. Mutiara Fahm, Lc, MA
NIP. 19730702002121002

Penguji II,

Faisal Fauzan, SE, M.Si, Ak
NIP.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Dr. Khairuddin, S.Ag, M.Ag
NIP. 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. / Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Yus Parmen
NIM : 121309944
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 25 Juli 2017

Yang Menyatakan


(Yus Parmen)

ABSTRAK

Nama : Yus Parmen
NIM : 121309944
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)
Tanggal Sidang : 31 Juli 2017
Tebal Skripsi : 65 lembar
Pembimbing I : Dr. Abdul Jalil Salam, S.Ag., M.Ag
Pembimbing II : Rahmat effendi Siregar, S.Ag., MH
Kata Kunci : *Pengawasan, Peralihan Tanah Garapan dan Hukum Islam*

Tanah Garapan merupakan hak menggunakan atas tanah yang dikuasai oleh Negara. Pada dasarnya tanah garapan dapat dialihkan/dioper hak atas tanah, dalam praktek pengoperan hak disebut dengan jual beli. Dalam pelaksanaan peralihan tanah garapan melalui jual beli di desa Sintuban Makmur dilakukan antara pihak pembeli dan penjual disertai saksi yang terkait dengan batas-batas tanah tanpa diketahui oleh pihak berwenang yaitu Camat. Semestinya peralihan hak atas tanah garapan yang merupakan tanah milik negara dilakukan oleh negara sendiri. Untuk menghindari hal-hal yang menyimpang demi kemaslahatan dan keuangan negara dibutuhkan pengawasan yang intensif dari pemerintah dalam penatagunaan tanah. Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai tugas dan fungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa yang melatar belakangi masyarakat desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil melakukan jual beli tanah garapan, bagaimana peran pengawasan Kantor Pertanahan terhadap peralihan tanah garapan melalui jual beli di desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil, bagaimana tinjauan hukum Islam terkait pengawasan Kantor Pertanahan terhadap peralihan hak atas tanah garapan melalui jual beli di desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis melalui data-data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan (*library research*) dan data primer yang didapat melalui wawancara. Berdasarkan hasil penelitian, pengawasan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil melalui pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bekerja sama dengan Kepala Desa untuk mengadakan penyuluhan tentang pertanahan. Pengawasan yang dilakukan masih terdapat kelemahan hal ini disebabkan karena kurangnya sumber daya manusia yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil. Ditinjau menurut hukum Islam pengawasan yang dilakukan Kantor Pertanahan belum sesuai dan belum maksimal, sehingga belum mampu dalam mengatasi permasalahan peralihan hak atas tanah garapan.

KATA PENGANTAR



Segala nikmat iman, Islam, kesehatan serta kekuatan yang telah diberikan Allah SWT., dengan mengucapkan *Alhamdulillah* penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT., dengan rahmat dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW., beserta keluarga dan para sahabat beliau yang telah sama-sama berjuang dalam menegakkan kalimat tauhid “*Lā ilāha illāllāh, Muhammadur rasūlullāh,*” ke atas permukaan bumi ini serta telah bersusah payah menarik umat manusia dari alam yang penuh kegelapan menuju ke alam yang terang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti yang kita rasakan saat ini.

Dengan berkat Quadrat dan Iradah dari Allah SWT., penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “**Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)**”. Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi sebagian syarat untuk menyelesaikan studi penulis guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Penulis menyadari, sebagai seorang hamba yang jauh dari nilai-nilai kesempurnaan bahwa penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, baik itu bantuan moril maupun materil. Dengan selesainya skripsi ini, penulis turut menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Abdul Jalil Salam, S.Ag., M.Ag selaku pembimbing I beserta Bapak Rahmat Effendy Siregar, SH., MH selaku pembimbing II yang meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Bapak Dr. Khairuddin S.Ag., M.Ag.
3. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (HES) Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si dan seluruh dosen beserta staf yang ada diprodi HES yang telah banyak membantu.
4. Kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag selaku Penasehat Akademik
5. Seluruh pengajar dan staf pegawai di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
6. Kepada kepala perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta seluruh karyawannya, kepada kepala perpustakaan UIN Ar-Raniry beserta seluruh karyawannya dan kepada kepala perpustakaan wilayah beserta seluruh karyawannya yang telah memberikan pinjaman buku-buku yang menjadi bahan rujukan dalam penulisan skripsi ini.

7. Ucapan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada Ibunda tercinta Ibu Terang Hasugian dan Ayahanda tercinta Suwarmin yang telah membesarkan dan mendidik ananda dengan penuh kasih sayang serta tak pernah lelah untuk berhenti memberikan dukungan sehingga ananda mampu menyelesaikan studi ini ke jenjang sarjana.
8. Ucapan terima kasih dan rasa sayang juga penulis sampaikan kepada Kakak-Kakak tercinta yang telah menjaga ananda agar dapat menjadi kebanggaan keluarga dan juga kepada sanak saudara lainnya yang telah memberikan semangat dan do'a dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ucapan terima kasih juga kepada sahabat-sahabat seperjuangan HES leting 2012 khususnya unit 07 dan HES leting 2013 yang telah senantiasa berjuang bersama-sama melewati tahapan-tahapan ujian yang ada di kampus.
10. Ucapan terima kasih juga kepada sahabat-sahabat KPM Desa Alur Pinang dan masyarakat Desa Alur Pinang
11. Ucapan Terima kasih kepada sahabat-sahabat Ikatan Pelajar Muhammadiyah (IPM) beserta ortom-ortom Muhammadiyah lainnya yang senantiasa memberikan energi positif kepada ananda.

Semoga Allah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dengan balasan yang tiada tara kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya kulyah dan karya ilmiah ini.

Di akhir penulisan ini, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan baik dari segi isi maupun penulisannya yang sangat jauh dari kesempurnaan. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis

harapkan, demi kesempurnaan penulisan dimasa yang akan datang, semoga Allah SWT membalas jasa baik yang telah disumbangkan oleh semua pihak. *Āmīn Yā Rabb al-Ālamīn*

Banda Aceh, 11Maret 2017

Penulis

YUS PARMEN

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َـي	<i>Fathah</i> dan ya	ai
◌َـو	<i>Fathah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َـي/ا	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>ā</i>
◌ِـي	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>ī</i>
◌ُـي	<i>Dammah</i> dan waw	<i>ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/*

al-Madīnatul Munawwarah

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

4. DAFTAR LAMPIRAN

5. Lampiran 1 : SK Pembimbing
6. Lampiran 2 : Permohonan Kesediaan Memberi Data
7. Lampiran 3 : Surat Keterangan Telah Mengumpulkan Data
8. Lampiran 4 : Daftar Riwayat Hidup

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv

BAB SATU : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Penjelasan Istilah.....	9
1.5. Kajian Kepustakaan.....	11
1.6. Metode Penelitian.....	13
1.7. Sistematika Pembahasan.....	16

BAB DUA : KONSEP UMUM TENTANG PERALIHAN HAK TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI

2.1. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	18
2.1.1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata	18
2.1.2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	20
2.1.3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA	21
2.1.4. Jual Beli Menurut Hukum Islam	26
2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Garapan Melalui Jual Beli Dalam Hukum Positif.....	32
2.3. Pengawasan Menurut Hukum Islam.....	37

BAB TIGA : PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PERALIHAN TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM (Study Kasus Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)

3.1. Kondisi Umum Objek Penelitian.....	45
3.1.1. Gambaran Umum Desa Sintuban Makmur	45
3.1.2. Sejarah Desa Sintuban Makmur.....	46
3.2. Pelaksanaan dan Faktor Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Melakukan Peralihan Tanah Garapan	

Melalui Jual Beli Di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil	47
3.3. Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli di Desa Sintuban Makmur	49
3.4 Tinjauan Hukum Islam Terkait Pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil	57
BAB EMPAT PENUTUP	
4.1. Kesimpulan	60
4.2. Saran-Saran	61
DAFTAR PUSTAKA.....	62
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam ilmu manajemen terdapat beberapa fungsi utama yang terkait dengan aktivitas manusia, yaitu perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan dan pengawasan. Pengawasan (*controlling*) merupakan salah satu aspek dari manajemen yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa empat fungsi standar lainnya dari manajemen, baik yang diterapkan dalam perkantoran swasta maupun pemerintahan, agar dapat berjalan dengan baik.¹ Pengawasan sebagai salah satu fungsi utama manajemen diterapkan oleh suatu institusi dengan cermat dan teliti agar tujuan dari perusahaan tersebut tercapai dengan sukses.

Pada dasarnya pengawasan ada dua macam: *pertama* pengawasan secara *internal* dan *kedua* pengawasan secara eksternal. Pengawasan *eksternal* dilakukan oleh pihak luar institusi, sedangkan pengawasan *internal* dilakukan oleh pihak dalam institusi, baik pada institusi pemerintahan maupun swasta. Pengawasan *internal* dilakukan terhadap pelaksanaan tugas yang dibebankan kepada pekerja atau karyawan, seperti mengevaluasi pekerjaan yang dilakukannya, apakah telah memenuhi standar yang harus dilakukan atau belum. Jika belum mencapai standar, maka dapat dilakukan perbaikan atas pekerjaan tersebut.²

¹ Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syari'ah: Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), Hlm. 220

² Erni Trisnawati dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, (Jakarta: Kencana, 2006), Hlm.328

Dalam suatu perusahaan fungsi pengawasan meliputi koordinasi kegiatan antar individu dan divisi yang dibagi-bagi sebagai bagian dari instrumen perusahaan yang melaksanakan sistem manajerial dan memantau prestasi dan kontribusi individu serta memberikan informasi umpan balik yang dapat dipakai untuk menyesuaikan tujuan dan alat-alat perusahaan. Untuk tujuan dan rencana tertentu dalam mencapainya, memerlukan pengawasan yang mencakup pengukuran keadaan yang sesungguhnya, membandingkan dengan standar, dan mengadakan umpan balik yang dipakai untuk mengkoordinir kegiatan organisasi, memfokuskan ke arah yang tepat, dan memudahkan tercapainya keseimbangan dinamis.³

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraan.

Tanah dalam suatu Negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau Negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan pada undang-undang 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa

³ A.Hasyimi Ali, *Organisasi dan Manajemen Jilid 2*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2002), Hlm. 733

“Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok. Namun demikian, Negara bertanggungjawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia.

Dalam hukum Islam seseorang yang tidak mempunyai tanah dibenarkan atau dibolehkan untuk memanfaatkan dan menguasai tanah milik orang lain asalkan harus sesuai dengan prosedur hukum-hukum yang berlaku dan kesepakatan bersama kedua belah pihak yang bersangkutan. Dan apabila tanah itu dikuasai oleh pemerintah, maka harus seizin pemerintah.⁴ Statusnya seperti tanah garapan yang kepemilikannya di tangan Negara. Sedangkan orang yang mengelola dan mengolahnya hanyalah sebagai pihak yang berhak memanfaatkannya, bukan memilikinya secara utuh.⁵ Penyerahan harta Negara kepada masyarakat memiliki ketentuan antara lain hanya dilakukan kepada masyarakat yang memiliki ketentuan antara lain hanya dilakukan oleh penguasa saja, luas tanah yang diberikan tidak melebihi kadar kemampuan yang mengelola serta apabila orang yang diberi tanah tersebut tidak memanfaatkannya, penguasa harus menarik kembali tanah tersebut.⁶

Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat sekarang ini, khusus di bidang pertanahan menyebabkan nilai ekonomi dari tanah semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah dan memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

⁴ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), Hlm.512

⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 6, (Jakarta: Gema Insani, 2007), Hlm. 482.

⁶ Abu Bakr Jabir Al-Jaza'ri, *Pedoman Hidup Muslim*, (Jakarta: PT. Pustaka Litera AntarNusa, 2003), Hlm. 647-648.

Sehingga masalah pembuktian hak tersebut juga menjadi semakin penting, karena sekarang bagi yang mempunyai alat bukti yang kuat atas status tanah yang dimilikinya, tentu akan terjamin pula kepastian hukumnya atas tanah tersebut.

Demikian pula bila tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain, kedua pihak merasa yakin tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari mengenai tanah tersebut serta akan memudahkan dalam tata cara dan proses penjualan tanah tersebut. Mengenai peralihan tanah tersebut, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut. Kepemilikan tanah tidak hanya menyangkut jangka waktu yang panjang, namun menyangkut kepentingan pihak lain, maka tidak adanya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang. Akibat dari meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah yang dimilikinya secara hukum akan beralih kepada ahli warisnya.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*Privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) dalam buku ke III tentang perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli.

Dalam jual beli terdapat manfaat yang sangat besar baik bagi penjual ataupun pembeli, atau bagi semua orang yang melakukan aktivitas jual beli. Jual beli yang sempurna menurut syariat Islam, apabila telah terpenuhi semua rukun dan syarat jual beli. Jual beli yang diperbolehkan dalam Islam adalah jual beli yang saling menguntungkan bagi penjual dan pembeli, serta terhindar dari unsur riba. Dalam jual beli ini antara penjual dan pembeli tidak boleh saling menzalimi. Salah satu rukun jual beli adalah adanya objek atau benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli.⁷ Benda objek jual beli hendaklah memenuhi syarat-syarat berupa dapat ditransaksikan dan tidak terlarang menurut syariat, sehingga tidak sah jual beli tuak, arak, anjing, babi dan benda-benda haram lainnya. Selain itu, objek tersebut juga harus benda bernilai (berguna). Lebih lanjut objek jual beli merupakan milik penjual atau berada dalam kekuasaannya baik karena ia wali atau mendapat kuasa bersangkutan. Apabila syarat tidak dipenuhi, maka tidak sah jual belinya.⁸

Dalam bidang pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara national, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Cet I (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), Hlm. 33

⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), Hlm. 35

undangan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No 63 Tahun 2013).⁹ Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota, dipimpin oleh seorang kepala, yang bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Kantor Pertanahan mempunyai fungsi menyelenggarakan tugasnya dari Badan Pertanahan Nasional antara lain:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum
3. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus
4. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

Tanah di Desa Situban Makmur yang merupakan tanah garapan atas perintah Bupati No 950/035/2000 pada tanggal 5 Juni yang ditujukan kepada camat Danau Paris untuk membuka lahan baru di atas tanah Negara. Beberapa masyarakat yang mendapat hak atas tanah garapan mengalihkan dengan cara menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Dalam transaksi peralihan tanah garapan melalui jual beli, ketentuan harga berdasarkan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Tanah garapan yang dialihkan oleh masyarakat kepada pihak lain ini luput dari perhatian pemerintah.

⁹<http://www.bpn.go.id/> diakses pada tanggal 20 Juli 2016 pukul 10.45 am

Pada dasarnya tanah garapan tidak bisa diperjualbelikan karena masih merupakan milik Negara, namun tanah garapan dapat dialihkan/dioper hak atas tanah garapan yang melekat padanya kepada pihak lain. peralihan hak menggarap tanah berkaitan erat dengan legalitas kepemilikan tanah dan sekaligus perjanjian. mengingat bahwa hak menggarap adalah hak yang tidak diatur atau belum diatur oleh UUPA, atau sekurang-kurangnya belum secara tegas diatur oleh BPN, maka peralihan hak menggarap memerlukan perhatian secara sungguh-sungguh. semestinya peralihan tanah garapan yang merupakan harta milik Negara dilakukan oleh Negara sendiri, karena dalam hal pengelolaan harta Negara, harta tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain yang berhak menerima dalam rangka penatagunaan kepemilikan tanah sehingga akan menimbulkan kemaslahatan dan memperbaiki keuangan Negara.

Untuk itu dari uraian di atas peneliti ingin melakukan penelitian berjudul “Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Study Kasus Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah yang dibahas oleh penulis, yaitu:

- 1.2.1. Apa Yang Melatar Belakangi Masyarakat Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil Melakukan Jual Beli Tanah Garapan?

1.2.2. Bagaimana Peran Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil?

1.2.3. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terkait Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Garapan Melalui Jual Beli Di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis mengadakan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.3.1. Untuk Mengetahui Sebab-Sebab Terjadinya Jual Beli Tanah Garapan di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil

1.3.2. Untuk Menelusuri peran dan Kebijakan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil.

1.3.3. Untuk Menganalisa aspek Hukum Islam Terkait Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Garapan Melalui Jual Beli.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman dalam memahami istilah-istilah yang terdapat dalam karya ilmiah ini, maka perlu dijelaskan pengertian dari istilah sebagai berikut:

1.4.1. Pengawasan

Pengawasan menurut Kamus Lengkap Bahasa Indonesia adalah penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.¹⁰

Sedangkan menurut istilah pengawasan disebutkan sebagai proses dalam menetapkan ukuran kinerja dan pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan tersebut untuk memastikan bahwa segala aktivitas yang terlaksana sesuai dengan apa yang telah direncanakan.¹¹

1.4.2. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota, dipimpin oleh seorang kepala, yang bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

1.4.3. Jual Beli

Kata Jual beli mengandung arti “saling tukar” atau “tukar menukar”.¹² Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.¹³

Dari definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak. Selanjutnya akan dijelaskan lebih lanjut

¹⁰ Budiono, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Karya Agung, 2005), Hlm. 79

¹¹ Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, Edisi 1, (Jakarta: Kencana, 2006), Hlm. 317-318

¹² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), Hlm. 111

¹³ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), Hlm. 478

dalam bab pembahasan, kata jual beli yang dimaksud dalam skripsi ini adalah jual beli tanah garapan yang objek jual belinya adalah termasuk hak pakai yang diartikan sebagai hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai oleh Negara..

1.4.4. Tanah Garapan

Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.¹⁴

Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

1.4.5. Hukum Islam

Istilah hukum Islam dipahami sebagai penggabungan dua kata, hukum dan Islam. Hukum adalah seperangkat peraturan tentang tindak tanduk atau tingkah laku yang diakui oleh suatu negara atau masyarakat yang berlaku dan mengikat untuk seluruh anggotanya. Kemudian kata hukum disandarkan kepada kata Islam.

Jadi, dapat dipahami bahwa hukum Islam adalah aturan yang dirumuskan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk Islam.¹⁵

¹⁴ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), Hlm.893

¹⁵ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), Hlm.8

1.5. Kajian Kepustakaan

Dalam membahas masalah ini penulis melakukan penelaahan terhadap berbagai karya ilmiah yang ada untuk mengetahui lebih dalam mengenai persoalan yang penulis kaji. Sejauh penelaahan yang telah dilakukan, penulis belum menemukan tulisan yang secara spesifik mengkaji dan membahas mengenai Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam .

Terdapat beberapa tulisan atau penelitian yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis lakukan yaitu: Skripsi yang berjudul *“Pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar Terhadap Perusahaan Pengelola Hutan Produksi (Tinjauan Menurut Teori Ihya’ Al-Mawat)”* oleh Zakirullah (Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry, 2016), Karya Ilmiah ini membahas pola kebijakan pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar Terhadap perusahaan pengelola hutan produksi. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar dalam menjalankan tugasnya berpedoman pada undang-undang kehutanan dan juga peraturan pemerintah tentang kehutanan maupun keputusan Menteri Kehutanan. Pola pengawasan terhadap perusahaan pengelola hutan produksi kurang efektif dilakukan, ini dibuktikan bahwa dengan masih adanya perusahaan-perusahaan pengelola hutan produksi yang tidak memenuhi persyaratan dan masih saja tetap beroperasi di wilayah kabupaten Aceh Besar dan juga masih timbul bencana yang diakibatkan oleh banyaknya hutan yang gundul atau rusak.

Selanjutnya, skripsi yang ditulis oleh Taufiqul Hafizh (2013) tentang *“Pelaksanaan Pengawasan oleh UPTD Metrologi Terhadap Alat UTPP Dalam*

Transaksi Jual Beli Menurut Hukum Islam”. Skripsi ini membahas pola pengawasan yang dilakukan oleh UPTD (Unit Pelaksana Tingkat Daerah) Metrologi terhadap alat UTTP (Ukur Takar Timbang dan Perlengkapannya) di Provinsi Aceh dan penanganan maupun sanksi hukum terhadap penyalahgunaan alat UTTP tersebut, serta tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan pengawasan alat UTTP dalam transaksi jual beli. Hasil penelitian karya ilmiah ini menunjukkan bahwa pengawasan oleh UPTD Metrologi terhadap alat UTTP dalam transaksi jual beli dilakukan dengan menugaskan satu atau dua orang pejabat fungsional yang mengontrol langsung ke pasar untuk mengecek dan menanyakan ke pedagang tentang alat UTTP, dan juga dengan membentuk tim yang terdiri dari beberapa tenaga fungsional yaitu seperti tenaga fungsional penera, Penyidik Pegawai Negeri Sipil Metrologi (PPNS-Met) dan para pejabat struktural kemetrologian.

Selanjutnya, Skripsi yang ditulis oleh Hamam Nasiruddin (2001) tentang *“Hak Pakai Atas Tanah dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam”* dari hasil penelitian ini bahwa hak pakai atas tanah dalam konsep Agraria dan Hukum Islam merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.

Berdasarkan kajian yang dipaparkan di atas penulis belum menemukan karya ilmiah yang secara konkrit membahas tentang Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam.

1.6. Metode Penelitian

Pada prinsipnya setiap penulisan karya ilmiah selalu memerlukan data yang tetap dan objektif serta mempunyai metode dan tata cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas. Karena data yang dihasilkan dari metode ini membantu peneliti dalam menghasilkan suatu karya ilmiah yang diperoleh melalui proses analisa data tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan karya ilmiah ini adalah metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu suatu metode untuk menganalisa dan memecahkan masalah yang bertujuan membuat gambaran yang sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang ingin diketahui.¹⁶ Melalui metode penelitian ini dipaparkan dan dijelaskan masalah yang diteliti, berkenaan dengan praktek jual beli tanah garapan.

1.6.1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil dan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil

1.6.2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*).

a. Penelitian lapangan (*field research*)

Metode penelitian lapangan (*field research*) dimaksudkan untuk memperoleh data primer. Metode penelitian lapangan (*field*

¹⁶ Muhammad Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), Hlm.63

research), merupakan cara mengumpulkan data yang berdasarkan pada keterangan di lokasi penelitian lapangan. Data yang diperoleh secara langsung dengan wawancara kepada masyarakat yang dipilih menjadi responden di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil dan pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini.

b. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) merupakan perolehan data yang dikumpulkan dengan cara membaca dan menelaah buku-buku bacaan, jurnal, artikel dan sumber literatur lainnya yang berkaitan dengan topik pembahasan sebagai data sekunder yang bersifat teoritis.¹⁷

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data adalah bahan keterangan suatu objek penelitian yang diperoleh di lokasi penelitian dengan teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yang dibutuhkan seperti :

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*Interview*) adalah suatu teknik pengumpulan data melalui interaksi atau dengan cara percakapan secara langsung antara peneliti (pewawancara) dan responden (pihak yang diharapkan memberi jawaban).¹⁸ Wawancara ini diajukan kepada responden yang merupakan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil, dan menanyakan

¹⁷ Sumardi Surya Brata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), Hlm.84

¹⁸ Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), Hlm. 136

beberapa pertanyaan kepada responden yang dianggap tepat dalam memberikan keterangan tentang penelitian ini. Penulis juga melakukan wawancara dengan beberapa masyarakat desa Sintuban Makmur.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu suatu teknik yang dilakukan dengan cara menganalisa dari dokumen-dokumen, catatan arsip, serta informasi lainnya yang berhubungan dengan penelitian yang diteliti.

1.6.4. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data merupakan alat-alat bantu lainnya yang digunakan untuk mempermudah proses pengumpulan data di dalam penelitian ini. Instrumen penelitian data ini antara lain:

- a. Alat tulis, buku dan pulpen untuk mencatat hasil wawancara dengan para pihak yang diminta informasi.
- b. Alat rekam, baik itu handphone atau tape recorder yang dapat dijadikan sebagai alat perekam wawancara agar setelah selesai wawancara peneliti dapat mendengar dan menyimak kembali dengan lebih baik.¹⁹

1.6.5. Langkah-Langkah Analisis Data

Data yang telah terkumpul selanjutnya dibahas dengan metode deskriptif analisis. Dengan metode ini hasil penelitian dikumpulkan dan disusun, kemudian dibahas dan dianalisis berdasarkan pendapat para ahli

¹⁹ Suharsimin Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), Hlm.101

sebagai landasan teoritis, memadukan praktik-praktik yang dilakukan dengan konsep dan prinsip-prinsip yang berlaku.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan penulisan karya ilmiah ini, penulis memberikan gambaran secara keseluruhan mengenai sistematika pembahasan yang terdiri atas empat bab yang diklasifikasikan sebagai berikut:

Bab satu merupakan bab pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian kepustakaan, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua memaparkan tentang konsep umum tentang peralihan hak tanah garapan melalui jual beli, yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu tinjauan umum tentang jual beli tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam hukum positif dan pengawasan menurut hukum Islam.

Bab tiga merupakan bab inti yang membahas tentang praktek jual beli tanah garapan di Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil. Dalam bab ini terdiri dari beberapa sub bab yaitu kondisi umum objek penelitian, pelaksanaan dan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat melakukan peralihan tanah garapan melalui jual beli, peran Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil dalam pengawasan terhadap peralihan tanah garapan melalui jual beli di desa Sintuban Makmur, dan tinjauan hukum Islam terkait pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil.

Bab empat merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran dari hasil analisis data dari bab-bab sebelumnya yang dapat dijadikan masukan bagi berbagai pihak yang berkepentingan.

BAB DUA

KONSEP UMUM TENTANG PERALIHAN HAK TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI

2.1 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

2.1.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah. Dalam rumusan Pasal 520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan, adalah milik Negara.”

Dapat diketahui bahwa tanah memiliki sifat yang khusus bagi Negara. Dari rumusan yang diberikan di atas, jelas bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya. Selanjutnya dari rumusan Pasal 519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

“Ada kebendaan yang bukan milik siapa pun juga; kebendaan lainnya adalah milik Negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang.”

Dari rumusan kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa khusus pekarangan dan benda tidak bergerak, selain yang dimiliki oleh perorangan secara bebas, baik dalam kepemilikannya sendiri secara individu, maupun dalam

bentuk milik bersama secara bebas, dan milik suatu badan kesatuan, yang hal ini terwujud dalam bentuk milik bersama yang terikat, maka seluruh pekarangan (tanah) dan benda-benda tidak bergerak lainnya yang ada di Indonesia adalah milik Negara.²⁰

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsordonnantie*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.²¹

2.1.2 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

²⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), Hlm. 2.

²¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm. 84.

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, berarti Indonesia menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli menurut Hukum Adat.²²

Konsep Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat. Syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yakni tunai, riil, dan terang.²³ “Tunai” maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, hal ini termasuk dalam lingkup utang-piutang. “Riil” berarti bahwa persetujuan kehendak diikuti dengan pembuatan kontrak jual beli di hadapan kepala desa. “Terang” berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁴ Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual beli tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.²⁵

²² *Ibid.*, Hlm. 71.

²³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet 3, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), Hlm. 138.

²⁴ *Ibid.*, Hlm. 138-139.

²⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan...*, Hlm. 72.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena :

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.²⁶

2.1.3 Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian, jelaslah

²⁶*Ibid.*

bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Maksud dari hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁷

Jual beli tanah dalam UUPA memang tidak didefinisikan secara jelas, hanya dalam beberapa pasal menegaskan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Dalam ketentuan Pasal 20 (2) UUPA hanya dijelaskan, bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemaknaan beralih dalam hal ini ialah termasuk perbuatan-perbuatan hukum yang disengaja untuk

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), Hlm. 11

memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain antara lain melalui jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, penyerahan secara sukarela dan lainnya. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Sehingga pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.²⁸

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.²⁹

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan

²⁸ Sanum Ismaya, *Pegantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), Hlm. 77

²⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm. 84. Dikutip dari Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), Hlm. 55-56.

perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.³⁰

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut.

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA).
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20),

³⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan...*, Hlm. 77.

hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), Hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.³¹

b. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Meskipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.³²

2.1.4 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

³¹ Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994), Hlm. 2

³² Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan...*, Hlm. 78

a. Definisi Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah Swt. Berfirman:

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ

سِرًّا وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنَتَبُورَ (٢٩)

Artinya : “Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezeki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.” (Q.S. Fathir : 29)

Dalam ayat di atas terdapat kalimat *tijarah* yang bermakna perdagangan, dimana penafsiran ayat tersebut yaitu dari perniagaan tersebut mereka mengharapkan pahala dari sisi Allah yang pasti diraih.³³

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Hanafi, jual beli adalah tukar menukar *māl* (barang atau harta) dengan *māl* yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau, tukar menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus, yakni *ijab qabul* atau *mu'āthā'* (tanpa *ijab qabul*). Dengan demikian, jual beli satu dirham dengan satu dirham tidak termasuk jual beli, karena tidak sah. Begitu pula, jual beli seperti bangkai, debu, dan darah tidak sah, karena ia termasuk jual beli barang yang tidak disenangi.³⁴

³³ Mu-assasah Daar al-Hilaal Kairo, *Lubaabut Tafsir Min Ibni Katsiir*, terjemahan, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), Hlm. 611

³⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5, Ter, Cet. 1* (Jakarta: Gema Insani, 2011), Hlm. 25

Maksud dari *māl* (harta dan barang) itu sendiri, menurut ulama Hanafi, adalah segala sesuatu yang disukai oleh tabiat manusia dan bisa disimpan sampai waktu dibutuhkan. Sedangkan standar sesuatu itu disebut *māl* adalah ketika semua orang atau sebagian dari mereka memperkaya diri dengan maal tersebut. Ahmad Musthafa az-Zarqa mengkritik definisi *māl* diatas, lalu menggantinya dengan definisi yang lain, yaitu *māl* adalah semua barang yang memiliki nilai material menurut orang. Berdasarkan hal inilah maka menurut Hanafi, manfaat dan hak-hak tidak termasuk kategori *māl* (harta), sementara bagi mayoritas ahli fiqh, hak dan manfaat termasuk harta yang bernilai. Pasalnya, menurut mayoritas ulama, tujuan akhir dari kepemilikan barang adalah manfaat yang ditimbulkannya. Karena itu, yang dimaksud jual beli adalah transaksi yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*.³⁵

Definisi lain yang dikemukakan Ibn Qudamah (salah seorang ulama Malikiyah), yang dikutip Wahbah Az-Zuhaili, jual beli adalah :

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِيْكًَا وَ تَمْلُكًا

“saling tukar menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan”.

Dalam definisi ini ditekankan kata “milik dan kepemilikan”, karena ada juga tukar-menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti sewa-menyewa.³⁶

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara

³⁵ *Ibid.*, Hlm. 26

³⁶ Abdul Rahman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), Hlm.

sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh Syara' dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan hukum, maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila ada syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan Syara'.

b. Landasan Hukum Jual Beli

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 Allah berfirman:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: “*Padahal Allah telah Menghalalkan Jual Beli dan Mengharamkan Riba*”. (Q.S. Al-Baqarah : 275)”³⁷

c. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga,³⁸ yaitu:

1. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli
2. Objek transaksi, yaitu harga dan barang
3. *Aqad* (Transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan.

c. Syarat Jual Beli

masing-masing rukun tersebut memiliki syarat :

³⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Hlm. 58

³⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), Hlm 102

1. *Al-'Aqid* (Penjual dan Pembeli), hendaklah pelaku transaksi seorang yang merdeka, berakal (tidak gila) dan *baligh* atau *mumayyiz* (sudah dapat membedakan baik/buruk atau najis/suci, mengerti hitungan harga).³⁹ Demikian pula orang gila dan anak kecil (belum *baligh*) tidak sah jual belinya, berdasarkan firman Allah:

وَبْتَئُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ
أَمْوَالَهُمْ...

Artinya: “Dan ujilah anak yatim itu sampai mereka cukup umur untuk kawin. Kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas (pandai memelihara harta), maka serahkanlah kepada mereka harta-hartanya”. (QS. An-Nisa’ : 6)

2. *Al-Aqid* (Penjual dan pembeli) harus saling ridha dan tidak ada unsur keterpaksaan dari pihak manapun meskipun tidak diungkapkan.⁴⁰
3. *Al-Ma'qud 'Alaihi* (objek transaksi mencakup barang dan uang). Islam melarang bentuk jual beli yang mengandung tindak bahaya bagi yang lain semacam jika BBM naik, sebagian pedagang menimbun barang sehingga membuat warga sulit mencari minyak dan hanya bisa diperoleh dengan harga yang relatif mahal.

Al-Ma'qud 'Alaih memiliki beberapa syarat :

- a. Barang yang diperjual belikan memiliki manfaat yang dibenarkan syariat. Oleh karena itu tidak halal uang hasil penjualan barang-

³⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, Cet-10, 2001),

⁴⁰ *Ibid.*, Hlm. 77

barang haram sebagai berikut: minuman keras dengan berbagai macam jenisnya, bangkai, babi, anjing dan patung. Termasuk dalam barang-barang yang mendapatkannya dengan cara yang haram seperti dari hasil mencuri dengan sembunyi-sembunyi maupun secara paksa (aniaya). Maka uang hasil keuntungan menjual barang ini tidak halal dan tentunya tidak berkah.⁴¹

- b. Barang yang dijual harus barang yang telah dimilikinya,⁴² maka Nabi Shallallahu ‘alaihi wassallam menjawab:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ : قَالَ قُلْتُ يَا رَسُولَ اللَّهِ, الرَّجُلُ يَسْأَلُنِي الْبَيْعَ وَلَيْسَ عِنْدِي, أَفَأَبِيعُهُ؟ فَقَالَ: لَا تَبِيعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Artinya : “Dari Hakim bin Hizam, ia berkata, “Aku berkata, wahai Rasulullah, ada seorang lelaki pernah bertanya kepadaku apakah aku mau menjual barang yang bukan milikku? Lalu apakah aku layak menjual? Rasulullah SAW bersabda: Jangan menjual sesuatu yang tidak ada padamu” (HR. Ibnu Majah)⁴³

Hadist tersebut menjelaskan bahwa dalam melakukan jual beli janganlah penjual menjual barang atau sesuatu yang bukan miliknya.

- c. Barang dan uang diketahui dengan jelas dan tidak boleh ada *gharar* (ketidakjelasan), dari sini tidak boleh membeli barang yang tidak bisa dilihat atau diketahui, seperti membeli janin ternak yang masih dalam kandungan, atau membeli susu yang masih dalam kumbingnya.

⁴¹ Ghufroon A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cet. I, 2002), Hlm. 123

⁴² *Ibid.*,

⁴³ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, Jilid 2, 2007), Hlm. 314

2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Garapan Melalui Jual Beli dalam Hukum Positif

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk atau jenis pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang sebagaimana diubah oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan cara terakhir yang bersifat memaksa yakni pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya. Sedangkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang non pemerintah, pengadaan tanah dilakukan dengan peralihan hak seperti jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (2) Perpres No. 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006).⁴⁴

Jual beli hak atas tanah, merupakan hal yang biasa dalam kehidupan sehari-hari, di dalam praktik lalu lintas hukum. Akan tetapi jual beli atas tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak akan mengakibatkan batal demi hukum. Tentu saja, yang berhak menjual hak atas tanah adalah pemegang yang sah hak atas tanah tersebut.⁴⁵

⁴⁴ Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, (Malang: Setara Press, 2015), Hlm. 74.

⁴⁵ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), Hlm.

Beberapa prinsip-prinsip yang penting terkait dengan persoalan jual beli tanah⁴⁶ ialah:

1. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka yang berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dikenal adanya bermacam-macam hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan lain sebagainya. Berkaitan dengan jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanahlah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memeralihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktek jual beli.
2. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik yang lain sebelum tanah yang bersangkutan dijual kepada pihak lain. Jika salah satu pemilik tanah tidak mau atau ikut menjual maka pemilik yang lain tidak diperbolehkan menjual tanah yang bersangkutan.
3. Jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lainnya ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah, walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan.
4. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa

⁴⁶ Samun Ismaya, *Pegantar Hukum Agraria*, Hlm. 78.

mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan).

5. Berkaitan dengan objek jual beli yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak terjadi pemecahan tanah pertanian.
6. Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan objeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum. Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian dan perlindungan hukumnya.
7. Pembeli atau penjual bisa bertindak sendiri atau melalui kuasanya. Jika penjual atau pembeli bertindak sendiri maka identitasnya (nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, keterangan mengenai suami/isteri jika sudah menikah) harus jelas yang dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk atau identitas lainnya. Kuasa harus dalam bentuk tertulis yang dilegalisasi oleh Camat/notaris/panitera pengadilan/Perwakilan Negara di Luar Negeri. Surat kuasa yang tidak tertulis atau yang dilakukan di bawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan jual beli tanah.
8. Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada diluar kecamatan tempat tinggal pemiliknya, berdasarkan ketentuan ini maka

orang (pembeli) dilarang membeli atau memiliki tanah di luar daerah kecamatan tempat tinggalnya (*absentee*).

9. Berdasarkan hukum sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah ialah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga yang beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralihnya subjek hak yang satu ke subjek hak yang lain.

Kegiatan penggarapan tanah telah muncul semenjak sebelum UUPA, namun bukan hal yang mudah untuk menempatkan letak tanah garapan dan hak garapan dalam konstruksi tanah nasional. UUPA sendiri tidak mengatur mengenai tanah garapan maupun hak menggarap, karena hak atas tanah garapan bukan merupakan tanah hak.

Meskipun mengenai tanah garapan dan hak garap ini tidak diatur dengan rinci dalam UUPA, namun dengan adanya kebijakan *land reform* mengenai pemilikan dan penguasaan tanah pertanian membuka jalur baru mengenai hak garap dan tanah pertanian yang digarap. Salah satu *land reform* ialah program redistribusi tanah. Program ini terutama dilaksanakan dalam rangka mencapai tujuan pemerataan pemilikan tanah bagi para petani.⁴⁷ Kemunculan tanah garap sejalan dengan tujuan diadakannya *land reform* di Indonesia, yaitu:⁴⁸

1. Mencapai distribusi yang merata sumber-sumber kehidupan para petani, khususnya tanah, dengan tujuan untuk memenuhi distribusi hasil produksi yang merata.

⁴⁷ Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia (Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah)*, (Jakarta: Rajawali, 1985), Hlm. 13.

⁴⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Buku Pertama*, (Jakarta: Djambatan, 1973), Hlm. 279.

2. Untuk melaksanakan prinsip “tanah untuk penggarap”.

Menurut Ilyas⁴⁹, terjadinya tanah garapan tidak lepas dari pertambahan jumlah penduduk di satu sisi dan sulitnya mendapatkan lahan pertanian di sisi lain. Dalam situasi demikian, masyarakat cenderung menggarap lahan yang ada disekitarnya. Selain karena alasan ekonomi, tindakan penggarapan banyak terjadi didasarkan fakta bahwa tanah-tanah yang ada disekitar masyarakat sedang kosong.

Perkataan “garap” (bahasa jawa) berarti “kerja”. Tanah garapan berarti tanah yang dikerjakan. Di Jakarta arti tanah garapan lain sedikit. Orang menyebut “tanah garapan” kalau maksudnya tanah itu tadinya tanah kosong dan kemudian dikuasai secara fisik tanpa adanya dasar hak yang resmi. Sesungguhnya yang terjadi ialah mula-mula orang “menyerobot” tanah kosong, biasanya tanah Negara. Menyerobot dalam arti si pelaku langsung saja mendirikan bangunan di atas tanah itu, tanpa ada cara apapun, tentu saja juga tidak bayar sepersen pun. Kemudian bisa terjadi si penyerobot itu kemudian “menjual tanah garapannya” itu kepada orang lain. Dalam arti yang murni sebenarnya menjual “hak serobot”. Sebab ia tidak ada hak apapun atas tanah itu.⁵⁰

Pada umumnya, mayoritas pemilik ataupun penggarap tanah garapan adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah. Para penggarap hanya dapat mengusahakan/mengolah

⁴⁹ Rikardo Simarmata, *Gejala Informalitas Pada Tanah Garapan*, Hlm. 7. ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/download/697/564 (Diakses tanggal 26 Januari 2017 pukul 11:13pm)

⁵⁰ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Cet. 3 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994), Hlm. 32

tanahnya, tidak dapat diperjualbelikan dikarenakan masih merupakan milik Negara.⁵¹

Namun, tanah garapan ini dapat dialihkan/dioper hak garapnya yang melekat padanya kepada pihak lain. Dalam Pasal 13 ayat (3) Kepmen Agraria No.21 1994 sendiri ditentukan bahwa tanah Negara yang dipakai oleh pihak ketiga pada dasarnya dapat diperoleh untuk disertifikasi menjadi hak-hak atas tanah yang baru. Hal ini menandakan Peraturan Perundang-Undangan sebenarnya memperbolehkan peralihan terhadap tanah garapan.⁵²

2.3. Pengawasan Menurut Hukum Islam

Pengawasan berkaitan dengan mengetahui apa yang sedang terjadi dibandingkan dengan apa yang direncanakan. Dalam kamus *Al-Munawwir* pengawasan disebut *Ar-Raqaba* atau *Muraqabah*.⁵³ Hal ini berarti pengawasan tidak hanya melihat sesuatu dengan seksama dan melaporkan hasil kegiatan mengawasi, tetapi juga mengandung arti memperbaiki dan meluruskan, sehingga mencapai tujuan yang sesuai dengan apa yang direncanakan.⁵⁴

Pengawasan atau controlling yaitu proses yang dilakukan untuk memastikan seluruh rangkaian kegiatan yang telah direncanakan, diorganisasikan dan diimplementasikan bisa berjalan sesuai dengan target yang diharapkan. Pengawasan merupakan salah satu aktivitas atau fungsi manajemen

⁵¹<http://www.gultomlawconsultants.com/tata-cara-memperoleh-tanah-garapan/>
(Diakses tanggal 27 Januari 2017 pukul 11:24 am)

⁵²*Ibid.*,

⁵³Didin Hafidhuddin dan Hendri Tanjung, Manajemen Syari'ah dalam Prekatek, (Jakarta: Gema Insani Press, 2003), Hlm. 45

⁵⁴Ahmad Warson Munawir, *Kamus Al-Munawir, Cet.III*, (Yogyakarta: Pustaka Progressif, 1984), Hlm. 519

yang bertujuan untuk memastikan aktivitas manajemen berada dalam keteraturan, berjalan sesuai garis yang ditentukan, teori yang ada, dasar-dasar yang bisa dipercaya, dan tujuannya adalah menyingkap sisi kelemahan dan kesalahan-kesalahan kemudian memberikan tindakan korektif dan mencegah terulangnya hal itu kembali.⁵⁵

Fungsi utama pengawasan bertujuan untuk memastikan bahwa setiap individu ataupun pegawai pemerintah yang memiliki tanggung jawab bisa melaksanakannya sebaik mungkin. Dengan demikian, pengertian pengawasan meliputi segala kegiatan penelitian, pengamatan dan pengukuran terhadap jalannya operasi berdasarkan rencana yang telah ditetapkan, penafsiran dan perbandingan hasil yang dicapai dengan standar yang diminta, melakukan tindakan koreksi penyimpangan, dan perbandingan antara hasil (*output*) yang dicapai dengan masukan (*input*) yang digunakan.⁵⁶

Pengawasan dalam pandangan Islam dilakukan untuk meluruskan yang tidak lurus, mengoreksi yang salah, dan membenarkan yang hak. Manhaj Islam mempunyai kelebihan, penggabungan antara pengawasan dari luar dan pengawasan dari dalam. Dasarnya adalah bahwa seorang muslim mengawasi dirinya sendiri, karena pengawasan dari luar hanya mencakup apa yang diperhatikan oleh manusia. Juga karena manusia bisa melakukan rekayasa terhadap pengawasan dari luar dengan suatu cara tertentu.⁵⁷

⁵⁵ Jaribah bin Ahmad Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Al-Khattab*, (Jakarta: Khalifa, 2006), Hlm. 585

⁵⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), Hlm.213-214

⁵⁷ *Ibid*, Hlm. 588

Falasafah dasar fungsi pengawasan dalam Islam muncul dari pemahaman tanggung jawab individu, amanah dan keadilan. Islam memerintahkan setiap individu untuk menyampaikan amanah yang diembannya, jabatan (pekerjaan) merupakan bentuk amanah yang harus dijalankan. Seperti dalam Firmah Allah swt:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا (٥٨)

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil.” (Q.S. An-Nisa’ [4]: 58)

Pengawasan internal yang melekat setiap individu seorang muslim akan menjauhkannya dari bentuk penyimpangan, dan menuntunnya konsisten menjalankan hukum-hukum dan Syari’ah Allah dalam setiap aktivitasnya serta ini merupakan tujuan utama Islam. Dalam kehidupan masyarakat, salah seorang dari mereka pasti ada yang cenderung menyimpang dari kebenaran yang berpotensi melakukan kesalahan atau menuruti hawa nafsunya. Oleh karena itu, Islam menetapkan sistem sosio-politik untuk menjalankan fungsi pengawasan pelaksanaan hukum dan Syari’at Allah. Pengawasan merupakan tanggung jawab sosial dan publik yang harus dijalankan masyarakat, baik dalam bentuk lembaga formal atau non-formal.

وَلَتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَٰئِكَ

هُمُ الْمُفْلِحُونَ (١٠٤)

Artinya : *“Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma’ruf dan mencegah dari yang munkar (ma’ruf: segala perbuatan yang mendekatkan kita kepada Allah; sedangkan munkar ialah segala perbuatan yang menjauhkan kita dari pada-Nya), merekalah orang-orang yang beruntung”. (Q.S. Al-Imran 104)*

Untuk mendapatkan suatu sistem pengawasan kualitas pelayanan yang efektif, maka diperlukan beberapa prinsip pengawasan. Adapun prinsip-prinsip pengawasan adalah sebagai berikut:

- a. Dapat merefleksi sifat-sifat dan kebutuhan dari kegiatan-kegiatan yang harus diawasi
- b. Dapat dengan segera melaporkan penyimpangan-penyimpangan.
- c. Fleksibel
- d. Dapat merefleksi pola organisasi
- e. Ekonomis
- f. Dapat dimengerti
- g. Dapat menjamin diadakannya tindakan korektif
- h. Standar mutu hasil pekerjaan terpenuhi semaksimal mungkin
- i. Prosedur kerja ditaati oleh semua pihak⁵⁸

Prinsip pengawasan dilakukan mulai dari pekerjaan yang terendah sampai kepada pekerjaan secara keseluruhan. Selama suatu pekerjaan tidak berjalan dengan baik, akan menimbulkan kelengahan yang akan berakibat kerugian, oleh karena itu prinsip pengawasan cukup berperan untuk mengetahui dengan pasti apakah rencana atau aturan berjalan dengan baik sesuai dengan

⁵⁸Syarifuddin, *Manajemen Lembaga Pendidikan Islam*, (Ciputat: Ciputat Press, 2005), Hlm. 110

standar dan maksud semula, mengadakan perbaikan atau pembetulan terhadap sesuatu yang menyimpang (*corrective action*) dan yang tidak serasi.⁵⁹

Pengawasan juga mempunyai prinsip untuk menumbuhkan rasa tanggungjawab, amanah, jujur, arif dan disiplin. Satu hal yang perlu diingat oleh seorang pemimpin bahwa pengawasan yang baik adalah pengawasan yang dilakukan secara rutin dan berkala. Pengawasan yang baik adalah pengawasan yang dilakukan secara terus menerus. Pada umumnya setiap orang mempunyai peluang untuk melakukan kesalahan-kesalahan. Peluang untuk melakukan kesalahan itu selalu ada berbagai alasan dan sebab. Ini merupakan tanggungjawab yang tidak terlepas bagi seorang pemimpin yang diberi amanah untuk mengawasi bawahannya demi suksesnya tujuan suatu organisasi. Oleh karena itu pengawasan yang dilakukan harus berkelanjutan dan terus menerus.⁶⁰

Pada masa Rasulullah, Khulafaur Rasyidin, Dinasti Umayyah dan Abbasiyah terdapat beberapa bentuk pengawasan yang dijalankan yaitu pengawasan manajemen, pengawasan masyarakat, pengawasan peradilan manajemen.⁶¹ Umar Radhiyallahu Anhu terkenal dalam pengawasan terhadap rakyatnya, dan ketegasannya terhadap orang-orang yang melakukan penyimpangan. Tindakan atau kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatur dan mengendalikan urusan pemerintahan dengan melakukan segala

⁵⁹A.S Moenir, *Tata Laksana (Manajemen) Perkantoran dan Penerapan*, (Jakarta: Predya Pramati, 1982), Hlm.164

⁶⁰Didin Hafidhuddin dan Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah dalam Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2003). Hlm.176

⁶¹ Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syariah: Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, Hlm. 181

sesuatu yang dapat membawa kemaslahatan dan menghindari kemudharatan bagi kehidupan umat manusia.

Tugas seorang pemimpin berkewajiban menjaga, membimbing, memelihara, menjaga dan melindungi masyarakat dari berbagai aspek kehidupan, agar dapat meraih kehidupan yang bahagia dunia dan akhirat, sebagaimana dijelaskan dalam hadits berikut:

حَدِيثُ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا : عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ أَلَا
كُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ فَا لَأَمِيرُ الَّذِي عَلَى النَّاسِ رَاعٍ وَهُوَ
مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ وَالرَّجُلُ رَاعٍ عَلَى أَهْلِ بَيْتِهِ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْهُمْ وَالْمَرْأَةُ رَاعِيَةٌ
عَلَى بَيْتِ بَعْلِهَا وَوَلَدِهِ وَهِيَ مَسْئُولَةٌ عَنْهُمْ وَالْعَبْدُ رَاعٍ عَلَى مَالِ سَيِّدِهِ وَهُوَ
مَسْئُولٌ عَنْهُ أَلَا فَكُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَاعِيَةٍ.⁶²

Artinya: “Hadist Ibnu Umar Radhiyallahu ‘Anhum: diriwayatkan dari Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam. Sesungguhnya beliau bersabda: “Kamu semua adalah pemimpin dan akan dimintai pertanggungjawabannya. Pemerintah harus bertanggungjawab terhadap rakyatnya. Suami adalah pemimpin keluarganya dan wajib bertanggungjawab atas keluarga yang dipimpinnya. Istri adalah pemimpin rumah tangga dari suami dan anak-anaknya, ia wajib bertanggungjawab terhadap mereka. Seorang hamba adalah penjaga harta tuannya, ia wajib bertanggungjawab atas harta yang dijaga. Ingatlah, kamu semua adalah pemimpin dan akan bertanggungjawab terhadap kepemimpinan tersebut.” (Muttafaqun ‘Alaih).

Hadits ini menjelaskan bahwa, seorang pemimpin bertugas membimbing rakyat, berjuang untuk memberikan kedamaian, kenyamanan, ketertiban serta

⁶²KH. Ahmad Mudjab Mahalli dan H. Ahmad Rodli Hasbullah, *Hadis-hadis Muttafaq ‘Alaih : Bagian Munakahat dan Mu’amalat*, (Jakarta: Kencana, 2004), Hlm. 254

kesejahteraan masyarakat. Maka pemimpin mempunyai tugas yang berat terhadap agama rakyatnya, pendidikan, kesehatan, keamanan, kedamaian serta menjamin hak-hak mereka, tentang sandang, pangan, dan papan termasuk memiliki lahan pertanian dan perumahan.

Berkaitan dengan cara memperoleh hak milik, pendistribusian, penertiban dan pemanfaatan tanah hendaknya harus sejalan dengan asas-asas hukum Islam sebagai landasan untuk melindungi kepentingan pribadi seseorang. Pendistribusian tanah mati kepada umat, Nabi turun tangan langsung dalam mendistribusikan tanah kepada umat dalam kapasitas pemimpin sesuai dengan asas kebutuhan dan asas manfaat.

Untuk memperoleh hak milik dalam Islam harus memiliki izin membuka tanah dari pemerintah. Nabi memberi izin untuk menggarap dan membuka lahan baru yang belum menjadi hak milik seseorang atas tanah. Nabi memberikan tanah kepada seseorang dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan keluarga, dengan mengelola dan membayar zakat, akan dapat memberikan manfaat bagi keluarga pengelola dan bagi umat Islam seluruhnya.⁶³

Masa Khalifah Umar Radhiyallahu Anhu tanah dijadikan aset, telah ditata sesuai dengan rencana strategik pembangunan kota dan pedesaan. Disamping sebagai aset negara, juga sebagian sebagai aset masyarakat. Umar Radhiyallahu Anhu memberikan kepada setiap individu untuk menggarap dan mengelola, yang hasilnya dapat memenuhi kebutuhan hidup keluarga. Umar Radhiyallahu Anhu memberi persyaratan penggarap dan menghidupkan selama

⁶³*Ibid*, Hlm. 25

tiga tahun, jika ditinggalkan lebih dari tiga tahun, dicabut dan dialihkan kepada pihak lain yang berhak.

BAB TIGA

PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PERALIHAN TANAH GARAPAN MELALUI JUALBELI MENURUT HUKUM ISLAM (Study Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)

3.1. Kondisi Umum Objek Penelitian

3.1.1. Gambaran Umum Desa Sintuban Makmur

Keadaan Geografis wilayah Kecamatan Danau Paris yaitu Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Dairi, Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Gunung Meriah, Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Simpang Kanan, dan Sebelah Selatan berbatasan dengan Singkil Utara dengan luas Kecamatan 278 km² dengan 6 (enam) Desa yang berstatus sebagai Desa Defenitif dan 1 (satu) desa persiapan.

Kecamatan Danau Paris adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Aceh Singkil yang terbentuk pada tahun 2001 dengan keluarnya Peraturan Daerah Kabupaten Aceh Singkil Nomor 6 Tahun 2001 tanggal 14 April 2001. Kecamatan ini merupakan pemekaran dari Kecamatan Simpang Kanan. Jumlah Penduduk Kecamatan Danau Paris adalah 6584 jiwa dibagi dengan Luas Wilayah Kecamatan Danau Paris 278 Km². Kecamatan Danau Paris ini terdiri dari 7 desa dimana salah satu desanya adalah Sintuban Makmur. Jika dilihat menurut desa tercatat Desa Sintuban Makmur memiliki jumlah penduduk paling banyak dibanding desa lain yaitu 1441 laki-laki dan 1523 perempuan.

Pertanian adalah kegiatan pemanfaatan sumber daya hayati yang dilakukan oleh manusia untuk menghasilkan bahan pangan, bahan baku industri, atau sumber

energi, serta untuk mengelola lingkungan hidupnya. Kegiatan pemanfaatan sumber daya hayati yang termasuk dalam pertanian biasa dipahami orang sebagai budidaya tanaman atau bercocok tanam (*crop cultivation*). Di kecamatan Danau Paris sangat dominan bentuk perkebunan sawit dan tegalan. Bentuk pertanian tegalan adalah lahan kering yang ditanami dengan tanaman musiman atau tahunan, seperti padi ladang, palawija, dan hortikultura. Tegalan letaknya terpisah dengan halaman sekitar rumah.

Tabel. 3.1 Jumlah Pemakaian Lahan (Ha) di Kecamatan Danau Paris Tahun 2014

	Desa	Lahan Untuk Bangunan dan Halaman Sekitarnya (Ha)	Tegal/Kebun Landang/Huma (Ha)	Sawah (Ha)	Perkebunan Rakyat (Ha)
	Sintuban Makmur	10.1	2.05	7.75	215.15
	Lae Balno	5.08	2.05	34.85	310.90
	Sikoran	11.9	10.60	25.90	82.35
	Napa Galuh	3.18	9.65	36.50	107.25
	Biskang	6.97	4.23	27.43	275.72
	Situbuh-tubuh	1.47	22.96	259.77	86.79
	Danau Pinang	5.6	0	4.5	67.98
	Jumlah	33.73	51.55	562.5	1146.1

Sumber : Danau Paris Dalam Angka 2015

3.1.2. Sejarah Desa Sintuban Makmur

Awal mula Kampung Sintuban Makmur adalah diawali oleh seorang/sekelompok Marga Tumangger dilanjutkan secara turun temurun untuk membangun sebuah permukiman ratusan tahun lalu awalnya kampung Sintuban belum pemekaran masih satu wilayah dengan kampung Sikoran dimekarkan dengan

memekarkan Sintuban menjadi kampung Sintuban Makmur yang terletak di kemukiman Biskang dengan agama yang dianut pada saat itu mayoritas Pambi (Persatuan Agama Malim Baringin Batak Indonesia) kemudian setelah itu agama Kristen dan Islam pada saat itu namanya Kecamatan Simpang Kanan Kabupaten Aceh Singkil. Pada tahun 1999 dengan pemekaran Kabupaten Aceh Selatan yaitu Kabupaten Aceh Singkil, pada tahun 2000 dengan adanya pemekaran kecamatan dimana kampung Sintuban Makmur menjadi berada di Kecamatan Simpang Kanan dan tahun 2003 Kecamatan Simpang Kanan dibagi beberapa kecamatan yaitu Kecamatan Danau Paris.

Pada tahun 2000 barulah kampung Sintuban ini berubah menjadi perkampungan dengan nama Sintuban Makmur yang pada awalnya terdiri dari satu dusun yaitu dusun Sintuban Makmur pada tahun 2001, dan sekarang Sintuban Makmur dibagi menjadi lima dusun Sintuban Makmur yaitu:

1. Sebelah Timur Dusun I Induk (Pinggir Sungai dan Pancur Arang)
2. Sebelah Selatan Dusun II Unit SK-1 PT Delima Makmur
3. Sebelah Barat Dusun III Unit SK-III PT Delima Makmur
4. Sebelah Utara Dusun IV Unit SK-II PT Delima Makmur
5. Sebelah Utara Dusun V Unit PMKS, Teknik, Group PT Delima Makmur

3.2. Pelaksanaan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Melakukan Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli di Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil

Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak.⁶⁴ Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) tidak mengatur adanya tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Dalam Peraturan Perundangan-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan yaitu pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwenttige occupatie*).

Dari hasil penelitian yang dilakukan di desa Sintuban Makmur dapat diketahui bahwa terdapat 50 petani mendapat hak atas pakai tanah negara masing-masing kepala keluarga mendapat hak atas tanah negara seluas 2 ha. Tanah garapan yang dimaksud adalah tanah garapan yang belum dilekati suatu hak/ sertifikat sebagai tanda bukti hak di desa Sintuban Makmur. Tanah di desa Sintuban Makmur merupakan tanah garapan atas perintah Bupati yang ditujukan kepada Camat Danau Paris untuk membuka lahan baru diatas tanah negara. Dalam penelitian ini penulis mengambil sampel sebanyak 10 responden dari petani di desa sintuban makmur.

Menurut Kaur Pemerintahan Lamin Tumangger,⁶⁵ “tanah-tanah garapan tersebut tetap produktif dikerjakan oleh petani penggarapnya, sehingga sampai sejauh ini tidak pernah ada tanah yang sampai terlantar atau tidak diurus sama sekali ataupun dialihkan melalui jual beli meskipun pemiliknya tidak tinggal di desanya.”

⁶⁴ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004, Hlm. 81

⁶⁵ Wawancara dengan Lamin Tumangger, Kaur Pemerintahan, 3 Februari 2017

Hal serupa berdasarkan keterangan Sekretaris desa, Jontro Berutu⁶⁶ bahwa “tidak adanya peralihan tanah garapan yang dilakukan masyarakat desa sintuban makmur”. Berdasarkan hasil dilapangan, adanya upaya peralihan hak atas tanah garapan melalui jual beli secara dibawah tangan. Jual beli itu hanya dilakukan antara penjual dan pembeli yang dihadiri para saksi yang berbatasan dengan tanah. Peralihan hak atas tanah garapan dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat di atas kwitansi yang di dalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani kedua belah pihak dan saksi-saksi. Alas hak yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah garapan dibawah tangan ini hanya Surat Keterangan Tanah.

Tanah garapan di Desa Sintuban Makmur yang diberikan kepada masyarakat dan masing-masing kepala keluarga mendapat hak pakai atas tanah seluas 2 ha dibuktikan dengan surat pernyataan menggarap tanah atau surat keterangan tanah.⁶⁷ Menurut keterangan dari Bapak Saiman,⁶⁸ salah seorang pemilik tanah garapan seluas 6 ha dengan cara menggarap sendiri dan memperoleh melalui jual beli, tanah garapan yang diperoleh melalui jual beli seluas 2 ha dengan harga yang dibayar RP 1.500.000,- pada saat itu. Selain itu juga pernah menjual tanah garapan dengan harga Rp. 17.000.000,- kepada pihak yang masih status sebagai saudara dan kerabat. Beliau mengatakan bahwa alasan melakukan jual beli di bawah tangan itu adalah :

- a. Karena mudah pelaksanaannya

⁶⁶Wawancara dengan Jontro Berutu, Sekretaris Desa Sintuban Makmur, Tanggal 3 Februari 2017

⁶⁷Wawancara dengan Maryanto, Petani/Pemilik Tanah Garapan, Tanggal 6 Februari 2017

⁶⁸Wawancara dengan Saiman, Penjual, Tanggal 8 Februari 2017

- b. Biaya lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT atau Pemerintah.
- c. Pelaksanaannya cepat dan tidak berbelit-belit.
- d. Praktis, mengingat bahwa peralihan tanah tersebut dilakukan kepada pembeli yang masih berstatus kerabat.

Selain itu menurut Nursehat⁶⁹, seorang petani yang memperoleh tanah garapan melalui jual beli dibawah tangan. Dia bisa memperoleh tanah garapan karena sudah cukup mengenal daerah tersebut dan mengenal masyarakatnya. Oleh karena itu, pada saat ia mengajukan permohonan untuk membeli tanah, dia tidak mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya. Menurutny, peralihan tanah garapan melalui jual beli dibawah tangan ini terjadi karena mereka lebih mengutamakan pada pembeli yang masih ada hubungan keluarga, atau setidaknya orang yang telah mereka kenal dengan baik.⁷⁰

3.3. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil Dalam Pengawasan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli di Desa Sintuban Makmur

Peranan merupakan suatu penilaian sejauh mana fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil dalam upaya pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional disetiap daerah kabupaten/kota. Kantor Pertanahan memiliki tugas melaksanakan tugas dibidang pertanahan dalam ruang lingkup wilayah kabupaten Aceh Singkil.

⁶⁹Wawancara dengan Nursehat, Petani/Pemilik Tanah Garapan, 6 Februari 2017

Kantor Pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting dalam melaksanakan tugas dan fungsi pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah khususnya tanah garapan yang merupakan harta milik negara. Dalam Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai dalam Pasal 54 ayat 8 menetapkan bahwa peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Untuk menghindari penyelewengan terhadap peralihan hak atas tanah negara maka perlu diadakan pengawasan terhadap peralihan hak-hak atas tanah. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria No 14 Tahun 1961 Pasal 2 Berbunyi:

- (1) Pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin
- (2) Sebelum diperoleh izin sebagai yang dimaksudkan dalam ayat (1), pasal ini, pemindahan hak tersebut tidak akan didaftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan.

Pelaksanaan tugas dan fungsi dari struktur organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil berdasarkan Surat Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1989 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan surat Keputusan Kepala BPN tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tugas dan fungsi itu sebagai berikut:

Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam

lingkungan wilayah kabupaten Aceh Singkil. Adapun tugas dan fungsi dari susunan organisasi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil yaitu sebagai berikut:

1. Sub Bagian Tata Usaha

Sub bagian tata usaha mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaiaan, keuangan, dan perlengkapan. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut sub bagian tata usaha mempunyai fungsi:

- a. Melakukan urusan keuangan di lingkungan Kantor Pertanahan
- b. Melakukan urusan kepegawaiaan, perlengkapan dan rumah tangga Kantor Pertanahan.

2. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah

Seksi pengaturan penguasaan tanah mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian penguasaan, kepemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan penyelesaian masalah. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut seksi pengaturan penguasaan tanah mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, redistribusi, pemanfaatan bersama atas tanah dan konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan.
- b. Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengumpulan data, pengendalian penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi tanah kelebihan maksimum absentee dan tanah pertekelir, serta pemberian izin pengalihan dan penyelesaian masalah.

3. Seksi Penatagunaan Tanah

Seksi penatagunaan tanah mempunyai tugas mengumpulkan data dan menyiapkan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat, serta menyiapkan pengendalian perubahan peguasaan tanah.

Untuk menyelenggarakan tugas tersebut seksi penatagunaan tanah mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data penatagunaan tanah
- b. Menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah, membrikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat dan menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

4. Seksi Hak-hak Atas Tanah

Seksi hak-hak atas tanah mempunyai tugas menyiapkan an melakukan kegiatan di bidang hak-hak atas tanah, pengadaan tanah, dan penyelesaian masalah pertanahan. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut seksi-seksi hak-hak atas tanah mempunyai fungsi:

- a. Menyiapkan penyelesaian pengurusan hak-hak atas tanah
- b. Menyiapkan penyelesaian pengadaan tanah
- c. Menyiapkan penyelesaian masalah pertanahan

5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftara, peralihan pembebanan hak atas tanah serta bimbingan PPAT. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut seksi pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai fungsi:

- a. Melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi milik adat.
- b. Menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data dan informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Menyiapkan peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan pembinaan PPAT serta menyiapkan sarana-sarana daftar isian dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Adapun peran Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil dalam pelaksanaan pengawasan dan pengendalian penguasaan tanah dilakukan pada rutinitas administratif dan birokratif. Hal berdasarkan Keterangan Ramli,⁷¹ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil, Kantor Pertanahan memegang posisi strategis yang diamanahkan oleh Negara melalui berbagai aturan yang berkaitan dengan pengaturan dan penetapan hak atas tanah. Status tanah garapan dapat ditingkatkan menjadi hak milik dengan cara dilakukan pendaftaran dan sertifikasi di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan melakukan pengawasan terhadap peralihan tanah garapan tidak dilakukan secara langsung turun ke lapangan dikarenakan keterbatasan sumber daya manusia, akan tetapi Kantor Pertanahan menjaring melalui pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, telah diatur serta telah ditunjuk instansi-instansi maupun pejabat-pejabat yang diberi tugas dan wewenang dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran

⁷¹Wawancara dengan Ramli, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil, Tanggal 6 Februari 2017

peralihan hak atas tanah. Begitu pula telah diatur cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya. Kantor pertanahan bekerjasama dengan kepala desa untuk mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat.

Peralihan hak atas tanah garapan yang merupakan hak milik atas tanah negara merupakan bagian dari tugas dan tanggung jawab dari Kantor Pertanahan. Tata cara pemberian hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaannya.

Kewenangan teknis dalam permohonan untuk memperoleh hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil dalam pelaksanaan tugasnya ditangani oleh sub seksi pemberian hak-hak atas tanah. Adapun tata cara pemberian hak milik atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil adalah sebagai berikut:

a. Syarat-syarat Permohonan Hak Milik

Syarat-syarat permohonan untuk hak milik adalah sebagai berikut:

1. Hak milik dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu: Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Karena pemberian hak milik untuk badan hukum ini hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

2. Permohonan

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999, permohonan untuk memperoleh hak milik harus ditempuh sebagai berikut:

- a. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis
- b. Permohonan hak milik atas tanah negara memuat:

1.) Keterangan mengenai pemohon:

a.) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.

b.) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data uridis dan data fisik:

- a.) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli oleh Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- b.) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya)
- c.) Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
- d.) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

b. Syarat-syarat pemberian hak milik

1. Mengenai pemohon:

a) Jika perorangan

Blanko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:

- 1) Fotocopy Kartu Penduduk
- 2) Surat bukti kepemilikan tanah
- 3) Surat pernyataan diatas segel atau penguasaan fisik atas tanah
- 4) Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa/Kelurahan
- 5) Fotocopy SPPT-PBB tahun terakhir, serta menunjukkan aslinya
- 6) Surat ukur
- 7) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanahnya yang telah dimiliki pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon

8) Surat Ijin Mendirikan Bangunan

b) Jika badan hukum

Blanko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:

- 1) Surat penunjukan dari Menteri (Sesuai PP No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah)
- 2) Fotocopy Kartu Penduduk
- 3) Akte pendirian badan hukum (bila berbentuk “yayasan” yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat)
- 4) Surat pengesahan badan hukum dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia)
- 5) Ijin lokasi
- 6) Surat bukti perolehan tanah
- 7) Surat Ijin Mendirikan Bangunan
- 8) Fotocopy SPPT-PBB tahun terakhir, serta menunjukkan aslinya
- 9) Rekomendasi surat persetujuan penanaman modal PMDN atau surat pemberitahuan persetujuan Presiden bagi PMA atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non PMA/PMDN.

2. Mengenai tanahnya

- a. Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang

telah dibeli dari Pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB

Setelah semua berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dari pihak pemohon hak atas tanah negara serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran guna diterbitkannya gambar situasi bidang tanah yang dimohon. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi semua, kemudian permohonan hak milik tersebut dapat diproses. Apabila terdapat hal penyelewengan dilapangan terhadap kepemilikan tanah atau syarat administratif tidak terpenuhi semua maka kantor pertanahan tidak akan melakukan pendaftaran hak atas tanah.

Dalam hal ini untuk menghindari penyelewengan terhadap peralihan hak atas tanah kantor pertanahan mempunyai peran penting dalam bidang pertanahan. Upaya yang dilakukan Kantor pertanahan dalam hal ini dengan meningkatkan pendaftaran hak atas tanah. Aparat Kantor Pertanahan melakukan penyuluhan di bidang pertanahan dilakukan minimal satu bulan sekali. Kegiatan lain yang dilakukan Kantor Pertanahan dalam pensertipikatan massal yang diadakan Kantor Pertanahan dan Kepala Desa.

3.4. Tinjauan Hukum Islam Terkait Pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil

Penelitian yang telah penulis lakukan di kantor Pertanahan menunjukkan bahwa kurangnya Pengawasan Kantor Pertanahan terhadap peralihan tanah garapan di desa Sintuban Makmur. Hal ini disebabkan karena kurangnya sumber daya manusia yang tersedia di Kantor Pertanahan. Namun, peran pengawasan Kantor Pertanahan terhadap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan menjaring melalui pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bekerja sama dengan kepala desa melakukan penyuluhan tentang pentingnya pensertifikatan. Dan prosedur permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan standar operasional kantor pertanahan.

Dalam Hukum Islam Ada barang-barang tertentu yang dilarang untuk dimiliki secara pribadi-pribadi, barang-barang tersebut harus diserahkan atau dikelola oleh Negara c.q Penguasa. Hal ini diterangkan dalam sebuah Hadis Nabi Muhammad saw.

وَعَنْ رَجُلٍ مِنَ الصَّحَابَةِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ غَزَوْتُ مَعَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

وَسَلَّمَ فَسَمِعْتُهُ يَقُولُ : النَّاسُ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثَةٍ : فِي الْكَلَاءِ , وَالْمَاءِ ,

وَالنَّارِ : رَوَاهُ أَحْمَدُ وَأَبُو دَاوُدَ . وَرَجَالُهُ ثِقَاتٌ

Artinya: “Dari seorang lelaki sahabat Rasulullah saw., ia berkata: “Aku pernah dalam satu peperangan bersama dengan Rasulullah saw., beliau bersabda: “Manusia itu bersekutu pada tiga hal, yaitu: “rumput, air dan api.” (HR. Imam Ahmad dan Abu Dawud) Rawi hadits ini kuat dan dapat dipercaya.

Konsep tanah negara dalam hukum Islam adalah tanah bebas dari sesuatu hak yang terletak di suatu daerah tertentu, belum dibangun oleh seseorang, tanah yang jauh dari pemukiman manusia, bukan salah satu sarana umum dan sosial. Tanah negara yang dimaksud di sini adalah tanah negara yang bebas hak termasuk bekas tanah yang ditelantarkan atau tanah yang dikuasi langsung oleh negara untuk mengatur penggunaan, pemanfaatan bagi kesejahteraan manusia.⁷²

Pada Bab 2 Halaman 43, Hadist Rasulullah saw telah menjelaskan bahwa tugas seorang pemimpin adalah membimbing rakyat, memberikan kedamaian dan kenyamanan, menjamin hak-hak masyarakat termasuk juga melakukan pengawasan kepada rakyatnya secara rutin dan berkelanjutan, hal ini dilakukan untuk menghindari kemudharatan dan kemaslahatan bagi kehidupan umat.

Berdasarkan peran pengawasan kantor pertanahan yang telah dijelaskan diatas dan tinjauan menurut hukum Islam terkait pengawasan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengawasan yang dilakukan kantor pertanahan menurut hukum Islam belum maksimal sehingga masih adanya penyelewengan yang terjadi terhadap proses peralihan hak milik atas tanah negara. Kantor Pertanahan sebagai yang memiliki tugas di bidang pertanahan untuk didayagunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat seharusnya melakukan pengawasan dan penyuluhan kepada masyarakat yang dilakukan secara rutin.

⁷² Mahli Ismail, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2013, Hlm. 20

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan dari tiga (3) rumusan masalah sebelumnya, penulis menyajikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor masyarakat Desa Sintuban Makmur melakukan peralihan tanah garapan melalui jual beli tanpa diketahui pihak berwenang karena mudah dalam pelaksanaannya, biaya lebih murah, pelaksanaan yang cepat dan tidak berbelit-belit, serta praktis
2. Peran pengawasan Kantor Pertanahan terhadap peralihan tanah garapan hanya dilakukan pada rutinitas administratif dan birokratif hal ini disebabkan karena kurangnya sumber daya manusia yang tersedia. Pengawasan dilakukan dengan menjaring melalui pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekerja sama dengan Kepala Desa melakukan penyuluhan terkait masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat.
3. Ditinjau dari pandangan hukum Islam, pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil terhadap peralihan tanah garapan melalui jual beli di desa Sintuban Makmur belum optimal karena kurangnya pengawasan dan penyuluhan terhadap penatagunaan hak atas tanah. Hal ini didasarkan pada keadaan di lapangan masih adanya peralihan tanah garapan yang hanya dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa diketahui oleh Pemerintah yang berwenang di dalam wilayahnya.

3.2. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penyusun berikan sehubungan dengan Pengawasan Kantor Pertanahan terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Study Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil) sebagai berikut:

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berwenang di bidang pertanahan di wilayah kabupaten/kota untuk lebih mempertegas dan memperketat pengawasan terhadap penatagunaan hak atas tanah khususnya hak atas tanah garapan.
2. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dapat memberikan informasi dan edukasi perihal peralihan hak atas tanah dengan cara melakukan seminar terbuka atau penyuluhan secara langsung kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui bagaimana cara peralihan hak atas tanah yang baik dan benar sehingga dari peralihan yang dilakukan memiliki kekuatan hukum serta tidak akan menimbulkan sengketa di kemudian hari.
3. Kepada masyarakat diharapkan lebih selektif dalam melakukan peralihan hak atas tanah, tidak hanya berpikir bahwa dengan telah terjadinya peralihan hak atas tanah tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari apabila dilakukan tanpa izin dari pemerintah berwenang. Dengan cara ini setidaknya sengketa akan tanah akan sedikit berkurang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan, Cet. I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994

Abu Ubaid al-Qasim Ibnu Salam, *Kitab al-Amwal*, Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyah, 1408 H/1988 M

Abdul Rahman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012

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

Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009

A.Hasyimi Ali, *Organisasi dan Manajemen Jilid 2*, Jakarta: Bumi Aksara, 2002

Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syari’ah: Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer*, Jakarta: RaJa Grafindo Persada, 2006

Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003

Budiono, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Karya Agung, 2005

Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam, Cet I* Jakarta: Sinar Grafika, 1994

C.S.T. Kansil dan Cristine S.T. Kansil, *KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM AGRARIA: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007

Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994

Erni Trisnawati dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, Jakarta: Kencana, 2006

- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cet. I, 2002
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1994
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet 3, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005
- Muhammad, *Metodologi Penelitian Islam Pendekatan Kuantitatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008
- Muhammad Baqir Ash Shadr, *Buku Induk Ekonomi Islam; Iqtishaduna*, ter. Yudi, Jakarta: Zahra, 2008
- Muhammad Nasir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000
- Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah, Cet- 10*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001
- Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- R. Soeroso, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata 6: tentang upaya hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmi, 2013
- Samun Ismaya, *Pegantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011
- Siti Zumrokhatus dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang dan Aplikasinya*, Jakarta Timur: Dunia Cerdas

Soedharyo Soimin, *Status Hakam dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004

Suharsimin Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005

Sumardi Surya Brata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Supriadi, *Hukum Kehutanan dan Hukum Perkebunan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1990

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5, Ter, Cet. 1*, Jakarta: Gema Insani, 2011

Winahyu erwiningsing, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media, 2009

Undang-Undang

Undang-Undang Agraria, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Jurnal dan Skripsi

Hamam Nasiruddin, *Hak Pakai Atas Tanah Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam*, 2001

Rikardo Simarmata, *Gejala Infomalitas Pada Tanah Garapan*

Taufiqul Hafizh, *Pelaksanaan Pengawasan oleh UPTD Metrologi Terhadap Alat UTTP Dalam Transaksi Jual Beli Menurut Hukum Islam*, 2013

Zakirullah, *Pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar Terhadap Perusahaan Pengelola Hutan Produksi (Tinjauan Menurut Teori Ihya' Al-Mawat)*, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, UIN Ar-Raniry, 2016

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama : Yus Parmen
2. Tempat/Tanggal Lahir : Kuta Kerangan, 06 Juni 1993
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pekerjaan/ NIM : Mahasiswa/ 121309944
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/ Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. Alamat : Pandan Sari
9. Orangtua/Wali
 - a. Ayah : Suwarmin
 - b. Pekerjaan : Petani
 - c. Ibu : Terang Hasugian
 - d. Pekerjaan : IRT
 - e. Alamat : Pandan Sari
10. Jenjang Pendidikan
 - a. SD/MI : SD Negeri Siatas Tahun 2006
 - b. SLTP/MTs : SMPN 1 Simpang Kanan Tahun 2009
 - c. SMA/MA : MA Muhammadiyah Gunung Meriah Tahun 2012
 - d. Perguruan Tinggi Syariah : Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas dan Hukum UIN Ar-Raniry, Tahun Masuk 2013.

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 15 Maret 2017

Yus Parmen



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1311/Un.08/FSH.I/03/2017

17 Maret 2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil
2. Keuchik Gampong Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil
3. Camat Danau Paris Kabupaten Aceh Singkil

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Yus Parmen
NIM : 121309944
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / VIII (Delapan)
Alamat : Tanjung Selamat, Lr. Miruk Taman Ds. Cot Jambe

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2016/2017, dan sedang menyusun Skripsi "Pengawasan Badan Pertanahan Nasional Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Aceh Singkil)", maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Matakuliah tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.



Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,

Ridwan Nurdin



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syekh AbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Situs :www.syariah.ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: Un.08/FSH/PP.00.9/2326/2016**

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKK Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKK Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKK Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- P e r t a m a** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Abdul Jalil Salam, S.Ag., M.Ag. Sebagai Pembimbing I
b. Rahmat Efendy Siregar, S.Ag., MH. Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKK Skripsi Mahasiswa (i) :

N a m a : Yus Parmen
N I M : 121309944
P r o d i : HES
J u d u l : Pengawasan Badan Pertanahan Nasional Terhadap Peralihan Tanah Garap Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Situban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)

K e d u a : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

K e t i g a : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2016;

K e e m p a t : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 28 Juli 2016

Dekan,

Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197309171997031001



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH SINGKIL
PROVINSI ACEH

JL. DUSUN KURNIA PULO SAROK, SINGKIL. TELP (0658) - 21004

Nomor : 40 /11.10.1/II/2017
Sifat : -
Lampiran : -
Hal : Pendampingan Skripsi.

Singkil, 06 Februari 2017

Yth. Dekan Universitas Islam Negeri Ar-raniry
Di
Banda Aceh

Sehubungan dengan surat Saudara nomor Un.08/FSH1/TL.00/10/2017 tanggal 04 Januari 2017 perihal kesediaan memberi data, dengan ini dapat Kami sampaikan bahwa mahasiswa Saudara:

Nama : Yus Parmen
NIM : 121309944
Prodi/semester : Hukum Ekonomi Syariah/VII (tujuh)
Alamat : Tanjung Selamat

Telah menyelesaikan wawancara dan pengambilan sampel data sesuai dengan judul Skripsi Mahasiswa tersebut pada hari Senin tanggal 06 Februari 2017.

Demikian disampaikan untuk dapat dimaklumi.



KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN ACEH SINGKIL

RAMLI, SH, MH
NIP. 196409101986031003