

**TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP
JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT
Di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Oleh :

**TANIA DIAH AYU WIDYA NINGRUM
NIM: S20182049**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KH ACHMAD SIDDIQ

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
JUNI 2022**

**TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP
JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT
Di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember**


SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

Tania Diah Ayu Widya Ningrum
NIM: S20182049

Disahkan Oleh Pembimbing


Inayatul Anisah, S. Ag, M. Hum
NIP. 19740329 199803 2 001

**TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP
JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT
Di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember**


SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Selasa
Tanggal : 21 Juni 2022

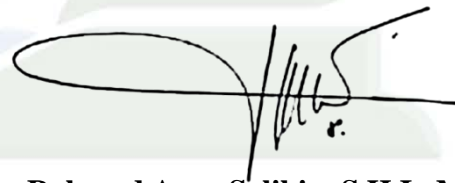
Tim Penguji

Ketua



Sholikul Hadi, S.H., M.H.
NIP. 19750701 200901 1 009

Sekretaris



Rohmad Agus Solihin, S.H.I., M.H
NIP. 19820822 200910 1 002

Anggota :

1. Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin M.Fil.I.



2. Inayatul Anisah, S. Ag, M. Hum.



Menyetujui,
Dekan Fakultas Syariah



Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin M.Fil.I
NIP. 19780925 200501 1 002

MOTTO

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.*

UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

* Al-Quran Terjemahan. 2015. Departemen Agama RI. (Bandung: CV Darus Sunnah).

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan saya yang Maha Esa dan Maha segalanya yaitu Allah SWT atas segala nikmat, berkah dan karunianya yang telah memberikan kesehatan serta kelancaran dan kemudahn kepada saya untuk menyelesaikan pendidikan saya pada bangku perkuliahan ini dengan terselesaikannya tugas akhir skripsi, karna tanpa adanya berkah nikmat dan karuniyanya saya tidak akan bisa ada pada titik sejauh ini.

Tak lupa pula sholawat serta salam saya curah kepada junjungan nabi kita Nabi Muhammad SAW yang telah mengangkat kita dari jaman jahiliyah yaitu jaman kebodohan menuju jaman yang penuh dengan berbagai keilmuan seperti saat ini.

Atas terselesaikannya tugas akhir pada perkuliahan yaitu skripsi ini, peneliti persembahkan banyak terimakasih pada:

1. Kepada Ayah Adi Bambang Bahroni dan ibu Rohmatul Laili yang sudah memberikan yang terbaik untuk peneliti dalam hal dan segi apapun termasuk dalam segi pendidikan yang selalu ingin memberikan yang paling baik dan tepat. Selain persembahan penulisan skripsi ini peneliti juga mengucapkan banyak banyak terimakasih dan mohon maaf yang sebesar besarnya kepada Ayah dan Ibu.
2. Kepada semua keluarga peneliti yaitu Abos selaku kakek peneliti yang turut berjuang membantu agar terselesaikannya pendidikan peneliti, Mbah Uti, Umik, Aba, Tante, Om, Mbak dan Mas , Serta adik adik yang juga

memiliki peran penting dalam kehidupan peneliti yang sudah menjadi suport sistem terbaik untuk peneliti.

3. Kepada bapak Acmad Cairul Farid. S.E, S.H, M.H yang telah membimbing selama peneliti PKL dan juga turut memberikan bimbingan dan semangat kepada peneliti untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Kepada teman teman seperjuangan selama menempuh ilmu di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Ahmad Siddiq Jember khususnya teman teman kelas HES 1.
5. Kepada semua pihak yang telah memberikan energi positif kepada peneliti untuk segera menyelesaikan pendidikan di jenjang Strata 1.

UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis sampaikan kepada Allah karena atas rahmat dan karunia-Nya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi sebagai salah satu syarat menyelesaikan program sarjana, dapat terselesaikan dengan lancar.

Kesuksesan ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.Fil.I selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Ibu Inayatul Annisah, S.Ag.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing skripsi
4. Bapak Dr. H. Ahmad Junaidi, S.P.d., M.Ag selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Akhir kata, semoga segala amal baik yang telah Bapak/Ibu berikan kepada peneliti mendapat balasan yang baik dari Allah SWT.

Jember, 21 Juni 2022
Penulis

Tania Diah Ayu Widya Ningrum



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
PERPUSTAKAAN

Jl. Mataram No. 1 Mangli Kaliwates Jember, Telp. 0331-487550, Fax. 0331-427005
Website: lib.iain-jember.ac.id E-Mail: lib@iain-jember.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Jember, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Tania Diah Ayu Widya Hingrum
NIM : 520182049
Fakultas/Prodi : Syariah / Hukum Ekonomi Syariah
E-mail : taniaayugsg@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan IAIN Jember, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Tinjauan Hukum positif dan Hukum Islam
Terhadap jual Beli Tanah tanpa Sertifikat
studi kasus Desa Lengkung Kecamatan Mumbulsari
Kabupaten Jember.

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan IAIN Jember berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan IAIN Jember, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jember
Pada tanggal : 07. Juli 2022

Penulis

(Tania Diah Ayu Widya Hingrum)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Tania Diah Ayu Widya, 2022: *Tinjauan Hukum positif dan Hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat (studi kasus desa lengkong kecamatan mumbulsari).*

Kata kunci : *Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat.*

Jual beli merupakan salah satu kegiatan yang tidak bisa terlepas dari kehidupan manusia. Karena pada dasarnya manusia merupakan makhluk sosial yang dalam hidupnya tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan orang lain. Dalam kehidupan masyarakat jual beli sudah menjadi hal pokok dalam aktifitas sehari-hari, termasuk juga jual beli tanah, tetapi dalam penelitian ini jual beli tanah yang terjadi adalah jual beli tanah tanpa sertifikat yang sudah dianggap hal lumrah oleh masyarakat namun tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ada.

Di desa Lengkong kecamatan mumbulsari, terdapat kasus mengenai jual beli tanah tanpa sertifikat yang dianggap lumrah atau biasa. Karena masyarakat nya masih bisa dikatakan cukup tertinggal mengenai masalah prosedur jual beli yang benar sesuai dengan hukum yang saat ini sedang berlaku.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat menurut tinjauan hukum Islam dan hukum positif yang ada di negara ini, serta resiko yang ada dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat.

Jenis penelitian yang digunakan adalah, jenis kualitatif yang mana peneliti harus terjun langsung ke lapangan untuk memperoleh data. Sumber data yang digunakan berasal dari data primer yaitu wawancara dan data sekunder yang berasal dari studi pustaka (library research) yang berkaitan dengan penelitian.

Hasil dari penelitian antar lain, 1) Sistematika dari proses transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember. 2) Status keabsahan dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat menurut tinjauan hukum positif dan hukum islam yang mengakatan bahwa jual belinya adalah Sah karena sudah memenuhi syarat dalam jual beli namun adanya kelemahan yang ada dalam jual belinya yaitu terletak pada pembuktiannya. 3) Dari transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat mengandung banyak resiko hukum yang akan di hadapi oleh salah satu pihak atau bahkan dari kedua belah pihak, Resiko yang akan di dapat tidak hanya berupa kerugian materil namun juga dapat berupa kerugian formil yang mana nantinya akan ada penolakan dari pihak BPN dalam pembuatan Sertifikat hak milik karena tidak adanya legalitas atau surat yang menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik pihak tersebut.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii |
| PENGESAHAN TIM PENGUJI | iii |
| MOTTO | iv |
| PERSEMBAHAN..... | v |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| ABSTRAK | viii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Konteks Penelitian | 1 |
| B. Fokus Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Definisi Istilah..... | 8 |
| F. Sistematika dan Pembahasan | 11 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | 13 |
| A. Penelitian Terdahulu | 13 |
| B. Kajian Teori | 18 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 29 |
| A. Pendekatan Dan Jenis Penelitian..... | 29 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 30 |

| | |
|---|-----------|
| C. Subjek Penelitian..... | 30 |
| D. Sumber Data..... | 32 |
| E. Teknik Pengumpulan data..... | 32 |
| F. Analisa Data | 33 |
| G. Keabsahan Data..... | 34 |
| H. Tahap Tahap Penelitian..... | 35 |
| BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS | 37 |
| A. Gambaran Objek | 37 |
| B. Data Informan atau pihak pihak dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari..... | 43 |
| C. Penyajian Data dan Analisis..... | 46 |
| 1. Praktek Jual Beli Tanah tanpa Sertifkat yang di lakuakan oleh Masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari. | 46 |
| 2. Kedudukan Hukum Positif dan Hukum Islam dalam Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat dalam Transaksinya. | 53 |
| 3. Resiko yang ada dalam Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat yang dilakukan oleh Masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari. | 57 |
| BAB V PENUTUP | 59 |
| 1. Simpulan | 59 |
| 2. Saran-saran..... | 61 |
| DAFTAR PUSTAKA | 62 |

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Matrik Penelitian
2. Pedoman Wawancara
3. Jurnal Penelitian
4. Surat ijin Penelitian
5. Dokumentasi
6. Biodata Peneliti



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

DAFTAR TABEL

Nomer Uraian

| | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu..... | 16 |
|-----|---|----|



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Tuhan menciptakan alam semesta, beserta isinya dengan berbagai macam keragaman makhluk ciptaanya, Tuhan menciptakan satu makhluk yang diberi kelebihan akal dan pikiran yaitu manusia, dalam berbagai macam keragaman yang ada di dunia ini mulai dari warna kulit, bentuk wajah, tinggi badan dan keragaman lainnya termasuk keragaman dalam transaksi dan praktik dalam jual beli. Manusia adalah makhluk sosial,¹ yang artinya manusia dalam hidupnya selalu membutuhkan orang lain untuk menemaninya dan membantunya, karena pada sejatinya manusia tidak bisa hidup sendiri

Tanah merupakan permukaan bumi yang berada pada paling bawah bagian bumi, yang penggunaannya sebagai tempat untuk manusia dan makhluk hidup lainnya berpijak dan tinggal.² Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali sedangkan jumlah manusia yang ingin memiliki tanah secara pribadi semakin bertambah maka dari itu ada sebuah batasan-batasan dari setiap tempat tinggal mereka. Pembatasan-pembatasan penggunaan tanah di atur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomer 5 tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)³ yaitu: (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-

¹ Berita/61b8ccca76e38/memahami-manusia-sebagai-makhluk-sosial. (Di akses pada tanggal 12 Agustus 2021)

² John salindho Masalah tanah (Jakarta: Sinar grafika 1987) hal : 37.

³ Iman Sahputra Tunggal Dkk - Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Di Indonesia (Jakarta: Harvindo 1997) hal : 704.

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. (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. (3) Selain, dari hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.⁴

Tanah dan manusia adalah satu kesatuan dalam kehidupan di bumi ini, tanah dan manusia terus menjadi perhatian atas perkembangan kehidupan yang ada, tanah menjadi kebutuhan yang sangat penting untuk manusia dalam keberlangsungan kehidupannya, khususnya dalam faktor ekonomi, dimana ekonomi dalam kehidupan terus menerus bertambah laju pertumbuhannya, manusia akan terus membutuhkan tanah dalam keberlangsungan hidupnya, sedangkan persediaan tanah semakin terbatas karena semakin banyaknya jumlah penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya.

Dalam kehidupan manusia ada yang namanya interaksi antara manusia satu dengan manusia lain, diantara interaksi tersebut ada yang namanya interaksi jual beli, banyak macam jual beli yang terjadi dalam kehidupan termasuk jual beli tanah bertujuan untuk membuat adanya perpindahan hak

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia, No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

atas tanah dari pemilik atau penjual kepada pembeli, jual beli tanah dalam kehidupan masyarakat di atur dalam undang undang dan juga dalam hukum Islam, karena di negara ini mayoritas masyarakatnya beragama Islam. Selain undang undang dan hukum islam jual beli juga di atur dalam hukum adat yang sudah ada sebelum adanya hukum positif.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.⁵ Dengan kata lain pembeli tanah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat lain adalah suatu perbuatan pemindahan Hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).

Pengertian jual beli tanah menurut hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati”, Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang itu mencapai sepakat atas kebendaan tersebut dan harganya, meskipun

⁵ Harus Al Rasyid., Sekilas tentang jual beli tanah (jakarta: ghalia Indonesi)., 51

kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.⁶ Pasal 1459 yang berbunyi “hak milik atas yang dijual tidak lah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”. Berdasarkan pada Pasal 1457, 1458, dan 1459,⁷ penulis kemudian menyimpulkan bahwa, jual beli adalah suatu perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar dengan harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata-kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu diperlukan pembuatan suatu hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Subjek dan objek jual beli tanah, memiliki dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah. Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan dan keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Di dalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah

⁶ Harus Al Rasyid., Sekilas tentang jual beli tanah (jakarta: ghalia Indonesi)., 53.

⁷ Boedi Harsono., Hukum agraria di Indonesia., Peraturan peraturan hukum tanah.(jakarta:. Djambatan.) Hal: 538-539

menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau yang dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.⁸

Dengan adanya perpindahan hak atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada kantor Pertanahan setempat, yang sebelum dibuat dahulu aktanya di hadapan PPAT. Di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli tanah menyebutkan “Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.⁹

Praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember yang tidak disertai surat atau sertifikat yang sudah berlangsung cukup lama ini bisa dikatakan tidak sesuai dengan prosedur dalam jual beli tanah yang diatur dalam undang-undang dan juga dalam hukum Islam. Dengan adanya praktik jual beli tanah tanpa surat ini dianggap lebih mudah, cepat dan juga dapat membantu masyarakat dalam memenuhi sandang hidup mereka. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember ini yaitu dimana pihak penjual tanah tidak memberikan atau tidak menyertakan sertifikat tanah kepada pembeli dengan alasan bahwa tanah

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia, No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹ Boedi Harsono, Hukum agraria Indonesia, peraturan peraturan hukum tanah (Jakarta: djambatan Tahun 2003) Hal. 538-539

adalah tanah turun temurun atau warisan ini tidak bisa di benarkan atau harus diperbaiki dalam sistem pengetahuannya.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas, maka diperlukan penelitian yang lebih mendalam tentang praktik jual beli tanah tersebut dengan menggunakan pendekatan hukum positif dan hukum Islam. Dalam hal jual beli, Islam juga telah menetapkan aturan-aturan hukumnya seperti yang telah diajarkan oleh Nabi SAW, baik mengenai rukun, syarat, maupun jual beli yang diperbolehkan ataupun yang tidak diperbolehkan. Dengan perkembangan jual beli yang semakin berkembang ini tentunya pembeli harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli. Maka dari kasus di atas penulis dapat menentukan judul yang tepat atas kasus yang terjadi yaitu dengan “ Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat “

B. Fokus Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah skripsi ini adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat desa Lengong Kecamatan Mumbulsari ?
2. Bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat Desa Lengong Kecamatan Mumbulsari menurut tinjauan dari hukum positif dan hukum Islam?

¹⁰ Observasi tempat, 11 Maret 2022

3. Bagaimana implikasi hukum yang ada dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pokok masalah tersebut, Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan yang akan dicapai, antara lain:

1. Mendeskripsikan tentang praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember
2. Untuk mengetahui bagaiman kedudukan hukumnya dan status keabsahan jual beli tanah yang tidak menyertakatan sertifikat di saat adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa Lengkong.
3. Untuk menjadi acuan, pertimbangan dan pembelajaran di kemudian hari agar masyarakat lebih tahu tentang bagaimana prosdur yang tepat dan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku dan juga sesuai dengan anjuran dalam hukum islam serta juga agar lebih paham terhadap status hukumnya dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat.

D. Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis.
 - a. Penelitian ini ditunjukkan untuk dapat menambah wawasan, dan ilmu pengetahuan mengenai sistem jual beli yang terus berkembang di masyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman

mengenai praktik jual beli tanah yang sesuai dengan Hukum yang berlaku dalam kehidupan yaitu hukum positif dan hukum islam. karna dua hukum tersebut akan terus ada dalam perkembangan kehidupan masyarakat.

- b. Mewujudkan suatu aspirasi tersendiri yang dapat memberikan dampak positif terhadap pengembangan ilmu untuk masyarakat sebagai referensi atau acuan dalam jual beli tanah kedepannya
2. Secara praktis.
 - a. sebagai sumbangan pemikiran, serta sebagai pembelajaran bagi pihak-pihak terkait, serta masyarakat luas yang belum mengetahui bagaimana prosedur yang lebih baik dalam praktek jual beli khususnya jual beli tanah.
 - b. Untuk masukan terhadap masyarakat luas, dalam jual beli tanah apakah sudah sesuai dengan prosedur yang ada dalam hukum positif maupun dalam kaidah hukum islam
 3. Kepada lembaga kemasyarakatan, sebagai wawasan tambahan mengenai prosedur jual beli tanah yang lebih benar dan lebih tepat yang sesuai dengan hukum yang saat ini sedang ada pada kehidupan masyarakat.

E. Definisi Istilah

Sesuai dengan judul penelitian pada kali ini, yang berjudul " Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari) " , terdapat

beberapa kata yang perlu penulis untuk jelaskan lebih signifikan atau lebih jelas, yaitu :

1. Jual Beli .

Jual beli adalah pertukaran atau saling menukar. yang di maksud saling menukar di sini ialah pertukaran antara barang dengan uang. Sedangkan menurut pengertian fiqih, jual beli ialah menukar suatu barang dengan barang yang lain sesuai dengan rukun dan syarat yang berlaku.¹¹ Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli, sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pertukaran dengan barang yang di beli menjadi milik penjual. Prinsip jual beli dalam Islam, tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual ataupun pembeli. Jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka, bukan karena adanya paksaan dari siapapun.

Menurut hukum positif, jual beli memberikan hak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedang dari sisi perikatannya, jual beli melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual..¹²

¹¹ Achmad Sarwat,Lc.,Ma. "Fiqh jual beli" (Bogor: Then, Tahun 2018) hal. 5.

¹² Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, Hal : 824.

2. Hukum Islam.

hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang merujuk pada al quran dan hadist, yang diberikan Allah pada umat-Nya. Selain berisi aturan aturan dalam islam, hukum islam juga mengatur hubungan manusia dengan ALLAH dan juga hubungan manusia dengan manusia lain, makhluk hidup lain serta dengan alam semesta.¹³

3. Hukum positif.

Hukum positif ialah hukum yang sedang berlaku atau sedang berjalan dan tidak termasuk hukum pada masa lalu. Adapun unsur-unsur dalam hukum positif di Indonesia, seperti sebagai beriku: (1) pada saat ini sedang berlaku dan bukan hukum di masa lalu. (2) mengikat secara umum atau khusus. (3) ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan. (4) berlaku dan ditegakkan di Indonesia.¹⁴

4. Sertifikat.

Sertifikat adalah surat yang menerangkangka atas hak kepemilikan sesuatu yang berfungsi sebagai alat bukti yang berbentuk dalam data fisik.¹⁵ Data pada sertifikat di jelaskan secara tertulis dan memiliki kekuatan hukum bagi pemilik.

Sertifikat tanah adalah tanah merupakan suatu objek yang perlu dan penting serta wajib untuk di sertifikat kan guna mengetahui pemilik asli, luas dan lebar tanah.

¹³ Suyanto, Dasar-Dasar Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2011), hal : 134.

¹⁴ Nur Solikin, S.Ag., MH. Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia (Jember 5 Oktober 2014) hal : 177

¹⁵KBBI.web.id/sertifikat. Di akses tgl 03 Agus 2021

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan isi alur pembahasan skripsi, maka pembahasan secara keseluruhan dalam penelitian ini terbagi menjadi 5 bab, adapun secara umum pembahasan ini meliputi:

BAB I : Pendahuluan

Pendahuluan merupakan garis besar dari keseluruhan pola pikir yang dikaji dalam konteks lebih jelas dan rinci, yang diawali dengan latar belakang masalah dan memuat tentang apa yang menjadi alasan memilih judul tersebut, serta bagaimana pokok kegelisahan dari permasalahannya. Sehingga untuk memperjelas hal tersebut maka ditemukan pula tujuan penelitian yang mengacu pada perumusan masalah. Dilanjutkan pula dengan berbagai metode penulisan yang diungkapkan apa adanya dengan harapan agar dapat diketahui apa yang menjadi pengembangan dalam sistematika penulisan ini.

BAB II : Kajian Pustaka

Kajian kepustakaan meliputi kajian / penelitian terdahulu dan kajian teori, kajian / penelitian terdahulu berfungsi menentukan keorisinilan penelitian penulis karena kajian terdahulu menunjukkan perbandingan tentang perbedaan serta persamaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu. Sedangkan kajian teori berfungsi sebagai alat dari penelitian yang menguatkan dari penelitian selanjutnya berdasarkan teori yang berkaitan dengan judul, selain itu sebagai memecah permasalahan terjadi.

BAB III : Metode Penelitian

Berisi penyajian data atau hasil dari analisis yang di dalamnya membahas tentang gambaran objek penelitian, struktur penyajian data serta temuan-temuan baru dari hasil analisis data yang dilakukan oleh penulis.

BAB IV : Penyajian Data dan Analisis

Berisi tentang penjabaran data dan pembahasan yang menyampaikan tentang hasil dari penelitian yang dilakukan tentang bagaimana alur dari jual beli tanah tanpa sertifikat serta bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah tanpa sertifikat di lihat atau dari tinjauan hukum positif yang telah di atur dalam undang undang agraria dan hukum islam sesuai dengan kaidah fiqh muamalah.

BAB V : Kesimpulan

Berisi tentang penutup atau kesimpulan dari penulisan skripsi mengenai permasalahan yang telah dibahas serta kritik dan saran.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu.

Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain sebelumnya. Penelitian ini dicantumkan Agar peneliti dapat melihat sejauh mana keaslian serta posisi penelitian yang hendak dilakukan. Kami menemukan beberapa hasil penelitian yang hampir memiliki keserupaan tema dengan penelitian kami, Adapun beberapa penelitian terdahulu yang kami cantumkan, diantaranya:

1. “ Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo”. Di tulis oleh Riska Ananta tahun 2017.¹⁶

Skripsi ini membahas tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan serta membahas bagaimana prosedur yang harus dilalui para pihak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa surat perjanjian yang ada tidak bisa dijadikan penguat jika terjadi ada pihak yang menggugat atas jual beli tanah tersebut.

Persamaan penelitian ini sama membahas tentang jual beli tanah yang tidak atau belum bersertifikat, perbedaannya berada pada kasus sertifikatnya serta tinjauan hukumnya

¹⁶ Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo. Di tulis oleh Riska Ananta tahun 2017.

2. " Praktik Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah No 24 thn 1997 Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati. Ditulis oleh Ratih Puji Oktaviana tahun 2015. "¹⁷

Skripsi ini membahas tentang bagaimana prosedur jual beli tanah yang belum bersertifikat dan belum terdaftar di kantor pertanahan pati sesuai dengan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 dan bagaimana Hambatan-Hambatan Yang Dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Dalam Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Serta Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Pati Dalam Mengatasi Hambatan Tersebut.

Persamaan penelitian ini sama membahas tentang jual beli tanah tanpa sertifikat, dan perbedaan penelitian ini berada pada tinjauan hukumnya

3. " Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat Studi kasus di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk di tulis oleh Ulfitia Saputri tahun 2017. "¹⁸

Skripsi ini membahas tentang prosedur peralihan tanah dari pihak 1 ke pihak 2 yang belum bersertifikat.

Persamaan penelitian ini adalah sama sama membahas tentang kasus tanah yang belum bersertifikat, perbedaan penelitian ini adalah penelitian saya membahas tentang jual beli tanah tanpa sertifikat

¹⁷ Praktik Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah No 24 thn 1997 Studi Kasus di Kantor Pertanahan Pati. Ditulis oleh Ratih Puji Oktaviana tahun 2015.

¹⁸ Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat Studi kasus di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk di tulis oleh Ulfitia Saputri tahun 2017

sedangkan penelitian dari Ulfiatia Saputri membahas tentang peralihan tanah tanpa sertifikat.

4. " Kewenangan Notaris dalam Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Bersertifikat Studi Kasus Di Kantor Notaris Merliansyah,S.H.,M.Kn, ditulis oleh Riski Julina tahun 2019. "¹⁹

Skripsi ini membahas tentang bagaimana kewenangan notaris terhadap jual beli hak tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukumnya.

Persamaan penelitian ini sama sama membahas tentang jual beli tanah tanpa sertifikat, Perbedaan penelitian ini membahas tentang wewenang notaris dalam jual beli tanah tanpa sertifikat dan tidak membahas tentang tinjauan hukumnya

5. " Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Tanah yang Belum Bersertifikat sebagai Objek Hak Tanggungan Di tulis oleh Chinthia Leonardy. "²⁰

Skripsi ini membahas tentang bagaimana status tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana pembenahan Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat.

Persamaan penelitian ini adalah sama sama membahas tentang tanah yang belum bersertifikat, Perbedaan penelitian ini berada pada tinjauan Hukumnya.

¹⁹ "Kewenangan Notaris dalam Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Bersertifikat Studi Kasus Di Kantor Notaris Merliansyah,S.H.,M.Kn, ditulis oleh Riski Julina tahun 2019

²⁰ Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Tanah yang Belum Bersertifikat sebagai Objek Hak Tanggungan Di tulis oleh Chinthia Leonardy.

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

| No | Nama Peneliti | Judul Penelitian, tahun penelitian | Persamaan | Perbedaan |
|----|----------------------|---|--|--|
| 1 | Riska ananta | Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat. Tahun : 2017 | Sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis <i>field research</i> . Sama-sama membahas tentang jual beli tanah tanpa sertifikat | Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan terletak pada fokus masalah yang dikaji. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada spesifikasi kasus pada sertifikatnya serta pada tinjauan hukumnya |
| 2 | Ratih Puji Oktaviana | Praktek Jual Beli Tanah yang Belum dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tahun : 2015 | Sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis <i>field research</i> . Sama-sama membahas tentang jual beli tanah tanpa sertifikat | Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan terletak pada fokus masalah yang dikaji. Perbedaannya juga terletak pada Tinjauan Hukum atau dasar hukum yang di pakai |
| 3 | Ulfitia Saputr | Peralihan Hak Atas tanah tanpa Sertifikat Tahun : 2017 | Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan yakni sama-sama menggunakan penelitian kualitatif | Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan yakni terletak pada pembahasannya karna pada |

| | | | | |
|---|-----------------|---|--|---|
| | | | atau penelitian lapangan. Sama-sama membahas tentang permasalahan tanah yang belum bersertifikat | penelitian terdahulu bukan membahas terkait jual beli tanah tanpa sertifikat melainkan tentang peralihan hak tanah yang belum bersertifikat |
| 4 | Riski Julina | Kewenangan notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat Tahun ; 2019 | Sama-sama membahas tentang permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat | Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan terletak pada peran yang dilakukan oleh notaris serta pada fokus masalah yang dikaji. |
| 5 | Chintia Leonari | Tinjauan yuridis terhadap kedudukan tanah yang belum bersertifikat sebagai objek hak tanggungan Tahun : 2017 | Sama sama membahas terkait permasalahan tanah yang belum bersertifikat, | Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan terletak pada metode penelitian serta tinjauan hukum yang di pakai. |

Berdasarkan dari kajian terdahulu dari lima skripsi yang sudah ada, dapat di simpulkan bahwa perbrdaan dari keseluruhan penelitian yaitu terletak pada lokasi penelitian, fokus penelitian, serta subjek dalam penelitian.

Sedangkan persamaan dari tiap penelitian yaitu terletak pada objek dan kasus yang di bahas yaitu mengenai tanah tanpa sertifikat.

B. Kajian Teori.

1. JUAL BELI DARI TINAJUAN HUKUM ISLAM.

a. Pengertian Dari Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti al-bai², al-tijarah, dan al-mudabalah. Jual beli terdiri dari dua kata, yaitu jual dan beli. Kata jual dan beli memiliki arti tolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah perbuatan membeli. Dengan demikian kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.²¹

b. Hukum Jual Beli

Jual beli adalah sebuah kegiatan yang di perbolehkan di lakukan oleh setiap orang di manapun dan kapanpun, kecuali jual beli yang sudah di larang oleh agama dan hukum yang ada, dalam kata lain jual beli berarti mubah. Dasar hukum jual beli dalam Islam berlandaskan pada Al Qur'an, Sunnah dan ijma'

1) Al Qur'an

Al Qur'an adalah pedoman hidup bagi umat Islam, selain sebagai pedoman Al Qur'an juga sebagai landasan hukum dalam melakukan sesuatu salah satunya adalah Jual Beli. Dalam Al Qur'an ada ayat ayat dalam surat Al Qur'an yang menjelaskan

²¹ Hendi Suhendi, Fiqh Mu'amalah (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal : 67.

tentang bagaimana prosedur jual beli yang baik dan benar dalam islam.

2) Sunnah

Sunnah adalah sesuatu dari Nabi Muhammad SAW baik itu perbuatan, perkataan, maupun pengakuan, maka dari itu semua yang di menjadi perbuatan, perkataan dan pengakuan Nabi Muhammad di jadikan Hukum Islam dan juga tuntunan bagi umat Muslim untuk menjalankan kegiatan jual beli, Sunnah menjadi salah satu dasar hukum Jual Beli karna nabi Muhammad pada dasarnya adalah seorang pedagang yang baik dan jujur serta amanah, Maka dari itu jual beli dalam Islam harusnya dapat di lakukan dengan baik jujur serta amanah sesuai dengan perbuatan Nabi Muhammad SAW.

3) Ijma'

Ijma' merupakan kesepakatan dari para ulama dalam penetapan hukum dari suatu peristiwa atau kasus yang terjadi setelah wafatnya Rasulullah yang berlandaskan pada al quran dan

hadist²²

2. JUAL BELI MENURUT HUKUM POSITIF

a. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab UndangUndang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-

²² Sayyid Sabiq. ,Fiqh Sunnah, Jilid XII, Terjemahan Oleh A. Marzuki (Bandung: Pustaka Al- Ma'arif, 1990), hal : 48.

Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur. Berdasarkan pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban,²³ yaitu:

- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Munurut Salim H.S., M.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah²⁴:

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.

²³ Daeng Naja, Contract Drafting, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2006), hal :. 34.

²⁴ Salim H.S., S.H.,M.S., Hukum Kontrak : teori dan penyusunan kontrak, (Jakarta : Sinar Grafika,2003) hal : 145

- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur esensial perjanjian jual beli adalah penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran dan penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang, bukanlah perjanjian jual beli tetapi perjanjian barter atau tukar menukar.

Berdasarkan rumusan tersebut, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yaitu penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan.

Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedang dari sisi perikatannya, jual beli melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik

satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu, maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang perikatan.

b. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Positif

Dasar Hukum Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

c. Hak atas tanah

Secara yuridis hak atas tanah adalah bukan mengenai tanahnya melainkan hak dari kepemilikan tanah tersebut, tujuan adanya hak atas tanah agar pemilik dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.

Dalam Undang-undang Nomer 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti yang di sebut dalam pasal KUHperdata melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai.

Di atur dalam PP nomer 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa jual beli tanah harus di buktikan dengan suatu akte yang di buat oleh PPAT.

d. Sertifikat tanah

Sertifikat tanah merupakan surat keterangan atas kepemilikan suatu tanah, serta dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah.

Menurut Suradjo, sertifikat tanah adalah surat hak yang diserahkan kepada pemilik lahan, sertifikat hanya dikeluarkan jika badan hukum menghendakinya.²⁵

Didalam pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “Sertifikat adalah surat hak yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat atas data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku hak atas tanah. Kemudian pada Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Ketentuan: “ Jika sebidang tanah diterbitkan secara sah dengan sertifikat atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah melalui itikad baik dan benar-benar menguasai tanah itu dianggap mempunyai hak atas tanahnya dalam waktu 5 tahun terhitung sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat, jika dalam tahun itu tidak diajukan permohonan hak, maka tidak boleh lagi menuntut pelaksanaan hak, mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan penanggung jawab kantor pertanahan

²⁵ Irwan Surodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkula, 2003), 89.

yang bersangkutan, atau tidak mengajukan gugatan terhadap hak penguasaan tanah di pengadilan setempat.²⁶

Dengan demikian, pemegang sertifikat di atas 5 (lima) tahun mendapat perlindungan dari undang-undang, yang mana memperoleh tanah melalui itikad baik serta benar-benar memiliki kuasa atas tanah, Maka pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut.

1) Fungsi sertifikat tanah

Salah satu fungsi sertifikat tanah adalah sebagai alat pembuktian yang sah, sepanjang tidak dapat dibuktikan dengan cara lain, maka data fisik serta yuridis yang ada harus diterima sebagai data yang benar. Selain itu terdapat beberapa fungsi lain,²⁷ antara lain:

- a) Dapat melindungi pemilik lahan secara hukum
- b) Pada bidang pembuktian, maksudnya jika terjadi persengketaan, maka pemegang hak atas tanah tersebut dapat menunjukkan sertifikat tanahnya.
- c) Mempermudah pemilik lahan dalam menjalankan transaksi jual-beli lahan tersebut.

2) Sertifikat tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

²⁶ Muwahid, Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), 155

²⁷ Muwahid, Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), 155

Permasalahan tanah masih sering terjadi sampai saat ini, berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk meminimalisir persengketaan tanah salah satunya pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA). UUPA yang dibuat oleh pemerintah dipergunakan sebagai acuan dalam mengatur hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Tujuan dari dikeluarkannya UUPA ini yakni untuk menertibkan penggunaan tanah yang sebagian besar masyarakat masih kurang memahami terkait haknya, dan kewajiban bagi mereka untuk memiliki bukti kepemilikannya secara resmi.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada pasal 19 ayat (1) mengatakan bahwa: “untuk menciptakan kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur didalam peraturan Pemerintah (PP).”

Pasal tersebut dengan jelas menyebutkan bahwa syarat memperoleh sertifikat, tahap awalnya lahan tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu kepada badan pertanahan, dengan begitu keluarlah sertifikat yang akan diberikan kepada pemilik lahan.

3) Aturan sertifikasi tanah dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Aturan sertifikasi tanah yang ada didalam UUPA, ditegaskan dalam pasal 19 UUPA²⁸, yaitu:

a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

b) Pendaftaran tersebut pada ayat (1) pasal ini, meliputi:

(1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

(2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

(3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

c) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraan, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

d) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftan termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

²⁸ Effendi Perangin, Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah cet. 3, (Jakarta: C.V. Rajawali, 1986), 2

4) Prosedur sertifikasi tanah

Prosedur pembuatan sertifikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam beberapa tahap, sebagai berikut²⁹ :

- a) Pemohon menggunakan formulir permohonan yang disediakan oleh kantor pertanahan.
- b) Pemohon diminta untuk mempersiapkan dokumendokumen yang dianggap penting, seperti:
 - c) Keterangan pendaftaran tanah
 - d) Peta situasi atau surat ukur
 - e) Mempertimbangkan penggunaan lahan
 - f) Berita Acara Pemeriksaan Tanah
 - g) Kantor Pertanahan menyerahkan berkas permohonan secara lengkap kepada penanggung jawab Kantor Pertanahan, yang akan diperiksa oleh penanggung jawab Divisi Hak Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
 - h) Selanjutnya diserahkan kepada menteri disertai pendapat serta pertimbssangannya.
 - i) Menyerahkan keputusan pemberian hak kepada pemohon
 - j) Pemohon harus melengkapi semua persyaratan yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak

²⁹ Yusnita, "Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria", (Skipisi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2005).

- k) Hak atas tanah didaftarkan oleh pemohon di kantor pertanahan
- l) Kantor Badan pertanahan Negara (BPN) menerbitkan sertifikat kepemilikan tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian, berasal dari kata “metode” yang berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, dan “logos” artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan fikiran secara seksama untuk mencapai sesuatu. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencapai, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan. Jadi Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan topik, pengumpulan data dan menganalisis data, sehingga nantinya diperoleh suatu pemahaman dan pengertian atau isu tertentu.

A. Pendekatan dan Jenis penelitian.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif deskriptif, sebab peneliti ingin mengetahui secara mendalam mengenai objek yang akan diteliti dengan cara melihat, mengamati, dan menganalisis agar dapat menemukan fakta-fakta yang ada dan terjadi di lapangan yang kemudian disajikan dengan bentuk deskriptif.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian lapangan (field research) yang mana peneliti ingin memahami lebih mendalam terkait suatu persoalan dalam masyarakat secara langsung.

B. Lokasi Penelitian.

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian akan dilakukan. Lokasi yang dipilih oleh peneliti untuk melakukan penelitian yakni di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember.

C. Subjek Penelitian

ialah data laporan serta sumber sumber data. Subjek penelitian meliputi data apa yang ingin didapat, siapa yang akan di jadikan sebagai informan, serta bagaimana cara untuk dapat memperoleh data untuk kemudian memastikan kebenaran dari data yang telah di peroleh.³⁰

Dalam penelitian ini, yang menjadi subjek penelitian yaitu masyarakat desa Lengkong kecamatan Mumbulsari khususnya pihak pihak penjual maupun pembeli serta pihak yang mengetahui proses terjadinya transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat.

1. Bapak hafidz selaku pembeli dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang hanya menggunakan akad tanpa adanya surat perjanjian yan di saksikan oleh almarhum Istri dari bapak hafidz, 2 orang tetangga dan 1 orang kerabatnya.
2. Bapak H. Fauzi selaku penjual dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang hanya menggunakan akad tanpa adanya surat perjanjian yang hanya dan hanya di saksikan oleh almarhum istri dari bapak hafidz, 2 orang tetangga bapak hafidz dan 1 orang kerabat bapak hafid.

³⁰ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2019), 289

3. Bapak miswo tetangga dari bapak hafidz dan juga selaku saksi dari transaksi jual beli tanah oleh bapak hafidz dan bapak As.
4. Bapak Supar tetangga dari bapak hafidz yang turut menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah yang di lakukan oleh bapak hafidz dan bapak As.
5. Ibu Sujara yaitu adik dari bapak hafidz yang turut menyaksikan transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh bapak hafidz dan bapak as.
6. Bapak Abdurrahman selaku pembeli dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang hanya menggunakan surat perjanjian tertulis tangan yang di ketahui oleh Almarhum Nenek dari bapak abddurahman dan istri dari bapak Abdurrahman serta istri dan anak dari penjual.
7. Bapak Warsito selaku penjual dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang hanya menggunakan surat perjanjian tertulis tangan yang hanya di ketahui oleh istri dari bapak Abdurrahman dan istri dari bapak Warsito sendiri serta anak dari bapak Warsito sendiri.
8. Ibu Umiaroh yaitu istri dari bapak warsito yang ada pada saat transaksi jual beli dan pembuatan surat perjanjian jual belinya.
9. Saudara Jefri yaitu anak dari bapak warsito yang membuat atau menulis tangan surat perjanjian jual beli yang di lakukan.
10. Ibu missriati yaitu istri dari bapak Abdurrahman yang juga ada pada saat transaksi jual beli tanah di lakukan.
11. Bapak Marcis Yaitu kepala dusun jambesari yang juga mengetahui adanya transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, karena beliau ikut dalam pengukuran tanan yang di perjual belikan.

D. Sumber Dataa.

1. Data Primer, Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada peneliti. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dengan teknik wawancara.
2. Data Sekunder, Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada peneliti. Misalnya melalui orang lain atau melalui dokumen atau sumber-sumber resmi lainnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pada dasarnya ada 3 (tiga) cara mendasar untuk mengumpulkan informasi pada penelitian kualitatif, yaitu:

1. Observasi

Observasi yaitu teknik pengumpulan data yang mengharuskan peneliti turun ke lapangan untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, waktu, peristiwa, tujuan, dan perasaan. Dengan demikian, observasi dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan daerah yang akan diteliti dan dapat melihat secara langsung kondisi yang terjadi di lapangan, yaitu di Kecamatan Mumbulsari. Adapun objek penelitian yang akan diamati oleh peneliti meliputi:

- a. Alur Cerita terjadi nya praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat.

2. Wawancara

Wawancara disebut juga sebagai proses komunikasi dan interaksi antara responden dan pewawancara masyarakat dengan menggunakan

simbol- simbol tertentu (misal bahasa) yang saling dapat dimengerti kedua belah pihak sehingga memungkinkan terjadinya aktivitas wawancara.³¹

Pihak yang dimaksud dengan responden dalam penelitian ini, yaitu masyarakat yang telah melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Lengkong kecamatan mumbulsari

3. Dokumentasi Data

Dalam penelitian kualitatif data dapat diperoleh dari sumber manusia atau human resources, melalui observasi dan wawancara. Dan sumber lain yang bukan dari manusia (non-human resources), diantaranya dokumen, foto, dan bahan statistik. Metode ini digunakan untuk memperoleh bukti-bukti atau data mengenai bagaimana praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang di lakukan oleh masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari

F. Analisis Data

Menurut Sugiyono, “Analisis data adalah proses sistematis mencari dan menyusun data yang diperoleh dari wawancara, catatan di tempat, dan hasil dokumentasi. Dengan mengorganisasikan data ke dalam kategori, serta menyusun menjadi pola, memilih data mana yang penting kemudian ditarik kesimpulan sehingga saya dan orang lain dapat dengan mudah memahami data³²”.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan model analisis Miles and Huberman, sehingga peneliti harus melakukan secara interaktif dan

³¹ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: CV Alfabeta, 2019), 306

³² Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung: CV Alfabeta, 2018), 244

berlangsung terus-menerus sampai tuntas. Dalam model analisis data yang dikembangkan oleh Miles and Huberman terdapat 3 aktivitas analisis data, yaitu :

1. Reduksi Data (Data Reduction)

Yaitu merangkum, memilih hal hal yang pokok, memfokuskan hanya pada hal hal yang penting, yang dapat mempermudah peneliti untuk menemukan titik fokus dari permasalahan yang ada.

2. Penyajian Data (Data Display)

Yaitu penulisan hasil data yang telah di dapat dari lapangan penelitian yang kemudian di terjemahkan untuk mempermudah dalam memahami maksud dan tujuannya.

3. Kesimpulan atau Verifikasi (Conclusion Drawing /Verification)

Yaitu penarikan kesimpulan yang kemudian di verifikasi guna mengetahui kebenaran dari data yang sudah ada.³³

G. Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif kriteria utama data dari hasil penelitian yang telah diteliti adalah bersifat valid, reliabel dan obyektif. Uji keabsahan data penelitian kualitatif lebih menekankan pada uji validitas dan reliabilitas. Validitas adalah suatu derajat ketepatan antara data yang terjadi pada obyek penelitian dengan data yang dapat dilaporkan oleh peneliti.

Reliabilitas merupakan suatu derajat konsistensi dan stabilitas data atau temuan. Sedangkan obyektivitas merupakan suatu derajat kesepakatan

³³ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2019), 329

atau interpersonal agreement antara banyak orang terhadap suatu data.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan cara pengujian dengan triangulasi sumber data. Triangulasi sumber data adalah teknik pengujian keabsahan data untuk menggali kebenaran informasi tertentu dengan menggunakan berbagai sumber data seperti dokumen, arsip, hasil wawancara dikarenakan membutuhkan berbagai sumber yang berbeda guna untuk perbandingan serta pengecekan dari suatu data.

Untuk mempelajari penelitian kualitatif tidak terlepas dari perjuangan mengenal tahap-tahap penelitian. tahap-tahap penelitian kualitatif menggunakan salah satu pokoknya peneliti menjadi sebagai alat penelitian³⁴. Adapun tahap-tahap penelitian ini sebagai berikut:

H. Tahap tahap penelitian

Tahap tahap penelitian merupakan proses suatu perencanaan dalam melakukan penelitian yang akan di lakukan oleh peneliti guna mendapatkan data yang di butuhkan. Berikut merupakan tahap tahap nya :

1. Tahap Pra Lapangan

Tahap pra lapangan ialah tahapan yang harus di persiapan untuk proses penelitian yang akan di lakukan oleh peneliti, adapun tahapannya ialah:

- a. Penyusunan Perancangan Penelitian
- b. Survei Lokasi Penelitian
- c. Mengurus perizinan

³⁴ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: CV Alfabeta, 2019),Hal 362

- d. Memilih para informan
 - e. Menyiapkan perlengkapan penelitian.
2. Tahap Lapangan

Di tahap ini peneliti di haruskan turun langsung kelapangan tempat penelitian dan mulai mencari serta mengumpulkan data yang di perlukan dalam penelitian, peneliti dalam tahap ini menggunakan metode wawancara, observasi dan dokumentasi.

3. Tahap Analisis Data.

Pada tahap ini peneliti harus melakukan analisis terhadap informasi dan data data yang telah terkumpul atau telah di dapatkan yang kemudian di lakukan penarikan kesimpulan serta pemberian kritik dan saran.

UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari.

Desa Lengkong pada masa penjajahan kolonial belanda terdapat dua sistem pemerintahan yaitu : Pemerintahan PTPXII Dan Pemerintahan Desa, dimana untuk pemerintahan PTPNXII dipimpin oleh orang dari PTPN XIII Kebun Gayasan, dan untuk Pemerintahan Desa Dipimpin oleh seorang penduduk yang berasal dari pribumi yang dipimpin oleh seseorang yang bernama Wirowongso Arifin, yang merupakan kepala desa pertama, seiring dengan perubahan secara perlahan dan setelah kedua pihak pihak akhirnya disetujui untuk dijadikan pemerintahan yaitu : Pemerintahan Desa. setelah terjadi kesepakatan selanjutnya pihak Pemerintah PTPN XII Menyerahkan sepenuhnya Pemerintahan tersebut Ke Pemerintahan Desa untuk tanpa persepsi.

Desa Lengkong pada saat itu bukan bernama Desa lengkong akan tetapi bernama Desa Wirowongso, karena pada saat itu yang menjadi kepala desa adalah bernama Wirowongso Arifin, selanjutnya carai mencarai untuk nama desa yang tepat karena saat itu desa wirowongso sudah ada, akhirnya karena disitu banyak siunagai yang melengkung yang terdapat di tengah-tengah dan ujung desa yang melengkung, akhirnya

timbullah ide untuk memberi nama, Dengan Nama ” DESA LENGKONG
 “ yang mempunyai moto ” DESA GEMAH RIPAH LOH JENAWI³⁵

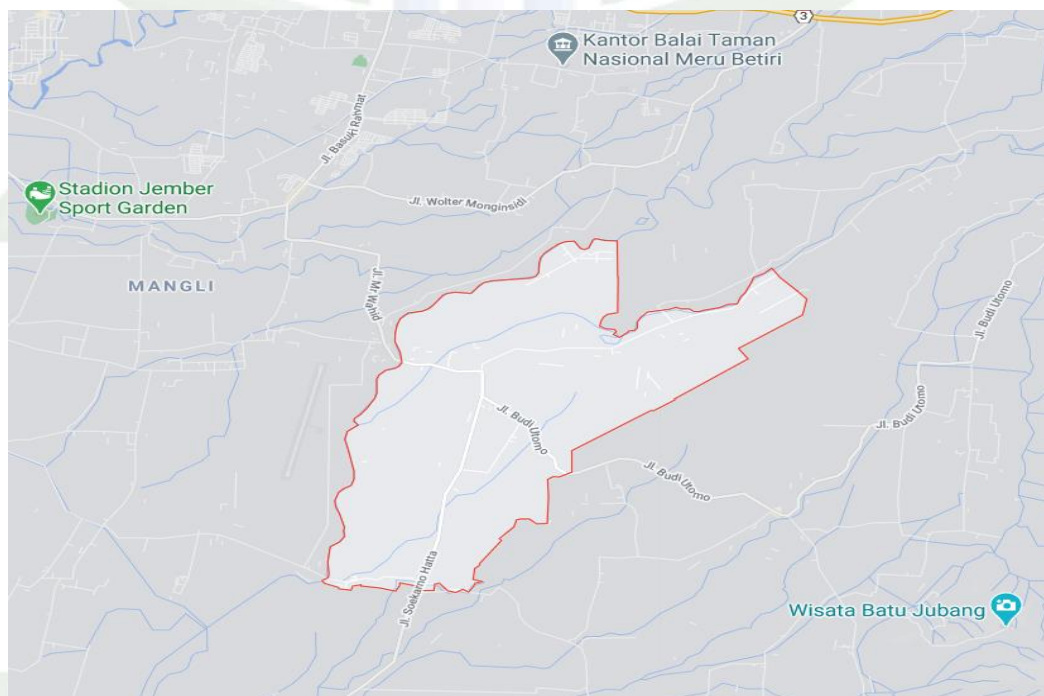
2. Letak geografi desa Lengkong kecamatan Mumbulsari.

Desa Lengkong terletak di Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember, yang merupakan Desa yang berbatasan langsung dengan Desa Wirowongso Kecamatan Ajung yang dekat dengan bandara Notohadinegoro sehingga disebut dengan Desa Swapraja yang dekat dengan Perkotaan Walaupun masih dalam lingkup Pedesaan ,Dilihat dari penyebaran Suku Bangsa Penduduk Desa Lengkong mayoritas suku Madura dan sebagian kecil suku Jawa,dari kronologis konon ceritanya bahwa Desa Lengkong terdiri dari dua sungai yang melingkar dan berputar putar melengkung di daerah perkebunan PTPN 12 Kebun Mumbul maka desa tersebut di jadikan Desa melengkung yang di pimpin oleh kepala desa pertama yaitu Wirowongso Arifin.sehingga oleh beliau dirubah menjadi Lengkong Nama Desanya. Desa tersebut di rubah pada jaman penjajahan belanda sampai sekarang karena desa Lengkong Adalah penghasil tanaman kopi terbesar di Kabupaten Jember waktu itu di kuasai oleh penjajah belanda yang hasilnya di bawa ke negerinya.

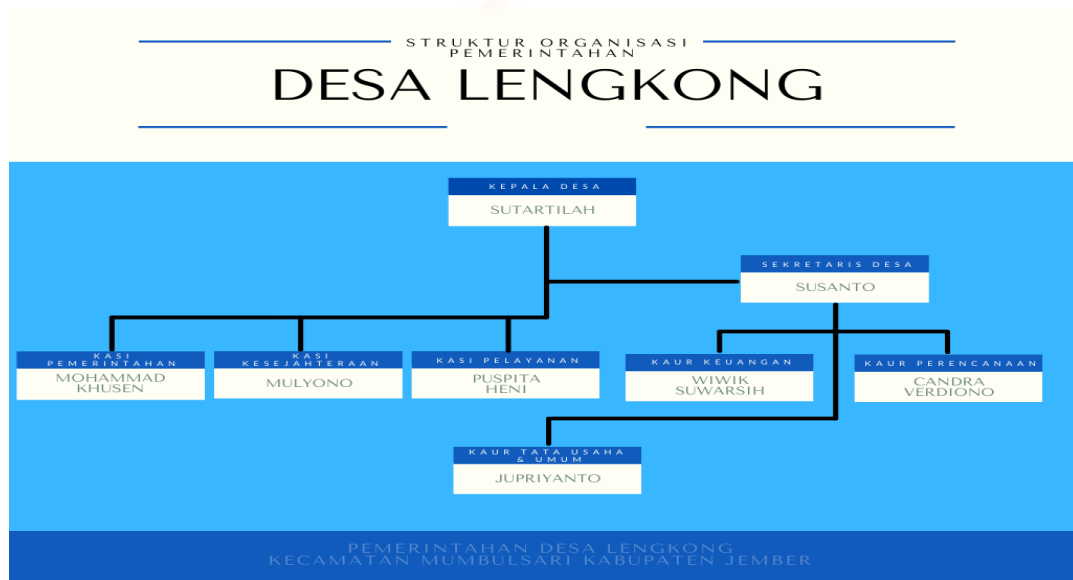
Secara umum Letak Geografis Desa Lengkong terletak pada wilayah dataran yang Tanahnya merupakan lembah yang subur Gemah ripah lohjinawi ,secara umum batas-batas Administrasi Desa Lengkong meliputi : Sebelah Utara Desa Wirowongso Kecamatan ajung Sebalah

³⁵ Arsip Dokumen Sejarah Desa Lengkong

Timur Desa Mumbulsari Kecamatan Mumbulsari Sebelah selatan Desa Tempurjo Kecamatan Tempurjo,Sebelah barat Desa Jenggawah Desa Jenggawah Kecamatan Jenggawah. Dikarenakan Desa Lengkong cukup Luas Wilayahnya dan padat Penduduknya tercatat dalam Registrasi Desa waktu itu,ada delapan dusun,sehingga di pecah menjadi dua Desa oleh Pemerintah Kabupaten Jember,untuk pemekaran Desa menjadi dua Desa Yaitu : Desa Lengkong Yang Semula Desa Induk,dan Desa Kawang rejo menjadi Desa Persiapan yang saat ini sudah menjadi Desa Definitif Desa Kawangrejo adalah Pecahan Desa Lengkong.



Gambar 4.1
Peta Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember



Gambar 4.2
struktur organisasi desa Lengkong kecamatan Mumbulsari

3. Kondisi demografi desa Lengkong kecamatan mumbulsari

Jumlah penduduk di desa Lengkong kecamatan mumbulsari adalah berjumlah 6676 jiwa yang tersebar di 4 dusun yang ada di desa Lengkong dengan mayoritas warganya berkomunikasi menggunakan bahasa Jawa dan Madura karena mayoritas berasal dari suka Jawa dan Madura meski bukan dari suku Jawa dan Madura asli³⁶.

a. Aspek Ekonomi

Pekerjaan masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari meliputi lima sektor utama yaitu pertanian, perdagangan, industri, konstruksi, dan angkutan. Mayoritas penduduk bermata pencaharian pada bidang pertanian hal ini dapat dilihat dari beberapa dusun yang masih memiliki lahan yang sangat luas untuk pertanian. Komoditas

³⁶ Arsip Dokumen Desa Lengkong

pertanian masyarakat yaitu padi, jagung, kedelai, tebu, sayur mayur, tembakau (musiman). Pertanian di desa Lengkong kecamatan Mumbulsari masih tergolong maju karena selain ditunjang oleh lahan yang luas juga desa Lengkong ini ini dialiri oleh dua sungai yang melingkar dan bisa dikatakan cukup besar dan deras airnya, yang membuat untuk perairan dalam bidang pertanian sangat mendukung.

Selain disektor pertanian penduduk desa Lengkong kecamatan mumbulsari juga bekerja sebagai peternak dengan berbagai macam hewan ternak yang salah satunya adalah ayam petelur, bebek, sapi dan kambing. mengingat desa Lengkong cukup banyak lahan yang dapat di gunakan sebagai tempat mencari rumput untuk makan hewan ternak kambing dan sapi, dan juga lahan sawah yang sudah panen dapat di tempati oleh bebek untuk bermain. Selain itu masyarakat juga bergerak dalam sektok perdagangan dan sebagai sopir elf atau trefel antar kota.

b. Aspek Kesehatan

Di desa Lengkong terdapat satu mobil ambulance untuk membantu masyarakat yang sedang mengalami sakit atau bantuan transportasi untuk berobat ke puskesmas bahkan ke rumah sakit.

c. Aspek pendidikan

Untuk pendidikan di desa Lengkong juga terdapat pendidikan PAUD yang berada di lingkungan balai desa Lengkong, TK yang berada di Desa Bulangan satu dan di desa kerajaan satu, ada 4 SD yang berada di dusun Jambesari bagian timur atau yang biasa di sebut

dengan Dam satu, di dusun Peji 1 dan di dusun bulangan 2, dan ada 1 SMP yang berada di peji. Selain pendidikan formal di desa Lengkong juga banyak terdapat tempat pendidikan non formal atau pendidikan agama.

d. Aspek Keagamaan

Masyarakat kecamatan Mumbulsari khususnya desa Lengkong mayoritas adalah beragama Islam, namun meski mayoritas masyarakatnya beragama Islam namun sikap toleransi kepada agama lain sangat di junjung tinggi karna selain agama Islam di desa Lengkong juga terdapat masyarakat yang beragama minoritas yaitu Kristen, budha dan Konghucu.

4. Budaya hukum peraktik jual beli yang ada pada masyarakat.

Budaya hukum ialah, sebuah kajian di kehidupan masyarakat yang mengkaji tentang peran suatu aturan dalam hukum yang ada pada masyarakat, budaya hukum juga bisa diartikan sebagai kebiasaan masyarakat dalam meng aplikasi kan suatu hukum di kehidupannya. Dalam kehidupan masyarakat banyak budaya atau kebiasaan yang sudah ada sejak lama, yang kemudian menjadi suatu ke lumrah an atau kebolehan untuk di lakukan dalam kehidupan masyarakat. Termasuk pula dalam budaya atau kebiasaan dalam praktek jual beli khusus nya dalam jual beli tanah. Di desa Lengkong kecamatan mumbulsari memiliki budaya atau kebiasaan hukum yang mayoritas nya masih menganut dalam hukum adat untuk menjadi patokan atau sumber pengetahuan dalam melakukan

transaksi jual beli. Dalam jual beli tanah masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari masih bisa di katakan banyak yang belum mengetahui bagaimana prosedur dalam jual beli tanah yang benar sesuai dengan hukum positif yang ada pada saat ini, karena masyarakat masih menggunakan sistem jual beli yang hanya di dasar kan pada pengetahuan objek, sanksi yang mengetahui objek tanah yang di jual, dan juga saling percayaan.

B. Data Informan atau pihak pihak dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari.

1. Bapak Hafidz, Laki Laki, Islam, 67 tahun, dusun Jambesari RT 04 RW 09 desa Lengkong kecamatan mumbulsari : bapak hafidz, dulunya adalah seorang mandor di PTPN X Ajung, yang bergerak dalam sektor pertanian tembakau, namun karena sudah memasuki usia yang lanjut bapak hafidz pensiun dari PTPN X ajung, dan sekarang fokus dalam mengelola lahan sawah milik nya. Bapak hafidz adalah pembeli dari tanah yang tidak bersertifikat, yang transaksi nya hanya di lakukan dengan kesepakatan lisan.
2. Bapak H. Fauzi, Laki Laki, Islam, 63 tahun, Dusun Dawuhan Desa Kawangrejo Kecamatan Mumbulsari : Bapak as adalah seorang buruh tani, yang pekerjaannya ada pada sektor pertanian yang tidak menentu, karena memang tergantung pada musim. Bapak As adalah pihak penjual dari Praktek Jual Beli tanah tanpa sertifikat, yang transaksi nya hanya di lakukan dengan kesepakatan lisan.

3. Bapak Abdurrahman, Laki Laki, Islam, 46 tahun, Dusun Jambesari desa Lengkong kecamatan mumbulsari : Bapak Abdurahman adalah seorang petani sekaligus sopir mobil travel. Bapak Abdurahman bukan asli penduduk Jember, karena beliau adalah pendatang dari Madura yang kemudian menikah dengan istrinya yang memang asli penduduk desa Lengkong dan kemudian menetap di desa Lengkong. Bapak Abdurahman adalah pihak penjual dari praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, yang transaksinya di lakukan dengan menggunakan perjanjian tertulis tangan yang di ketahui oleh beberapa saksi.
4. Bapak Warsito, Laki Laki, Islam, 52 tahun, Dusun Talang Kecamatan Jenggawah. Bapak warsito adalah mandor tanaman di PTPN X yang masih aktif sampai sekarang, selain bekerja sebagai mandor beliau juga menjadi petani yang mengembangkan lahan pertanian nya sendiri, Bapak Warsito awalnya adalah warga Desa Lengkong namun setelah menikah beliau pindah ke dusun talang yang letaknya tidak jauh dari desa Lengkong. Bapak Warsito adalah pihak pembeli dari praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang transaksi nya menggunakan perjanjian tertulis tangan yang di saksikan oleh beberapa saksi saja.
5. Bapak Miswo, Laki Laki, Islam, 65 tahun, Dusun jambesari Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari. Bapak miswo adalah seorang petani yang mengembangkan lahan sawah milik sendiri. Bapak Miswo adalah tetangga bapak hafidz dan sebagai saksi dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh bapak hafidz dan bapak H. Fauzi..

6. Bapak Supar, Laki Laki, Islam, 69 tahun, Dusun jambesari Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari. Bapak supar adaah seorang petani yang mengembangkan lahan sawah milik sendiri. Bapak Supar adalah tetangga bapak hafidz dan sebagai saksi dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh bapak hafidz dan bapak H. Fauzi.
7. Ibu Sujara, Perempuan, Islam, 56 tahun, Dusun Dawuhan Desa Kawangrejo Kecamatan Mumbulsari. Ibu sujara adalah seorang buruh di gudang tembakau milik PTPN. Ibu sujara adalah adik dari bapak hafidz yang menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah yang di lakukan oleh bapak hafidz dan bapak H. Fauzi.
8. Ibu Missriati, Perempuan, Islam, 45 tahun, Dusun Jambesari Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari. Ibu Missriati adalah istri dari bapak Abdurrahman selaku penjual dalam transaksi jual beli tanah yang di lakukan oleh bapak warsito. Ibu Missriati seorang ibu rumah tangga yang hanya mengurus keluarga, dan tidak memiliki pekerjaan. pekerjaan
9. Ibu Umiaroh, Perempuan, Islam, 47 tahun, Dusun Talang Kecamatan Jenggawah. Ibu Umiaroh adalah juru masak di panti asuhan yayasan CADAR jember, selain sebagai juru masak ibu Umiaroh memiliki usaha kecil kecil an yaitu berjualan cemilan untuk anak TK yang bersekolah di bawah naungan yayasan CADAR. Ibu Umiaroh adalah istri dari bapak warsito selaku pembeli dalam transaksi jual beli tanah bersama bapak Abdurrahman, yang juga tau proses jual beli nya.

10. Jefri Nur Ardiansyah, Laki Laki, Islam, 27 tahun, Dusun Talang Kecamatan Jenggawah. Mas Jefri adalah seorang mahasiswa S2 di Unej jurusan manajemen pendidikan, Bekerja sebagai wiraswasta. Mas Jefri adalah anak dari bapak Warsito selalu pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan juga yang membuat atau menulis surat perjanjian jual beli.
11. Bapak Marcis, Laki Laki, Islam, 49 tahun, Dusun Jambesari Desa Lengkong kecamatan Mumbulsari. Bapak Marcis adalah kepala dusun di dusun Jambesari, bapak Marcis adalah pihak yang mengetahui proses dari praktek jual beli tanah tanpa sertifikat.

C. Penyajian Data dan Analisis

1. Praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang di lakukan oleh masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari.

Jual beli tanah tanpa sertifikat sudah menjadi hal yang lumrah dan biasa di kalangan masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari, menjadi hal yang lumrah dan biasa karena mayoritas masyarakat masih bisa di katakan awam terhadap pengetahuan hukum yang ada, dan menganggap transaksi jual beli tersebut sah dan di perbolehkan karena dasar keyakinan objek atau tanah yang di jual belikan tersebut adalah milik sendiri. Selain dari faktor ketidak tahuan dan ketertinggalan masyarakat terhadap pengetahuan hukum yang mengatur prosedur jual beli khususnya jual beli tanah, masyarakat desa lengkong masih menggunakan hukum yang sudah lama ada dalam kehidupan masyarkjatnya, yang juga selama ini menjadi dasar hukum atau pengetahuan masyarakatk dalam segi

apapun yaitu hukum adat. Masyarakat desa lengkong masih menggunakan hukum adat karna memang mayoritas penduduknya masih kental dengan budaya adat istiyadat.

Dari penelitian yang dilakukan di desa lengkong terhadap peraktek jual beli tanah tanpa sertifikat, penulis melakukan pengambilan data dengan melakukan wawancara terhadap pelaku jual beli tanah tanpa sertifikat, baik dari pihak penjual maupun dengan pihak pembeli serta dengan pihak yang mengetahui proses dari jual beli tersebut, hasil observasi dan wawancara peneliti dengan informan jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan adalah pada tahun 2003 dan 2020, hasil dari wawancara tersebut :

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli yaitu bapak H. Fauzi (penjual) tersebut mengatakan :

Awal mulanya yang menawarkan tanah itu untuk di beli oleh bapak sum adalah ibu saya, selaku pemilik asal tanah itu. Tidak lama setelah ibu saya menawarkan tanah itu, ibu saya sakit sakitan kemudian saya ajak Untuk ikut saya tinggal bersama saya dan istri serta anak anak saya agar ada yang merawat. Selang beberapa lama ibu saya meninggal karena sudah faktor usia dan juga karena sakitnya. Karena waktu ibu saya meninggal saya tidak memiliki cukup banyak dana untuk keperluan yang di perlukan untuk mengadakan tahlilan jadi saya datang ke bapak sum untuk meminjam uang untuk di gunakan sebagai biaya tahlilan selama tujuh hari. Setelah beberapa lama dari kematian ibu saya, saya kembali datang ke rumah bapak sum untuk kembali menawarkan tanah milik ibu saya. Selang waktu yang tidak cukup lama bapak sum datang ke rumah saya untuk menanyakan terkait tanah yang saya tawarkan. Setelah adanya beberapa rundingan antara saya dan bapak sum yang salah satu nya membahas terkait harga dan juga adanya kesepakatan antar saya dan bapak sum terkait harga, setelah semua sepakat ke besok an harinya saya datang ke rumah bapak sum untuk mengambil uang pembayaran dari pembelian tanah itu, di rumah bapak sum sudah ada 3 orang sebagai saksi

dalam transaksi itu dan sekaligus juga sebagai saksi untuk saya bahwa memang tanah yang saya jual adalah tanah milik ibu saya, karena rumah bapak sum dengan tanah milik ibu saya berhadapan. dan juga sekaligus untuk saya saya menjual tanah tersebut karena yang pertama tanah itu tidak di tempati, kedua wasiat dari ibu saya dan yang ke tiga tanah itu milik ibu saya dan saya adalah anaknya. Karna dulu tidak ada sertifikat sertifikat an karena saya orang kuno, di penjualan itu saya hanya menggunakan saksi yang memang sudah tau jika tanah tersebut milik ibu saya, selain itu saya juga datang ke balai desa untuk melihat petok (leter c) untuk mengetahui luas dan lebar tanah saya sampai mana agar tau batas batas dengan tanah di sekitar nya³⁷.

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli bapak hafid atau bapak sum (pembeli) tersebut mengatakan :

Awal saya bisa membeli tanah itu karena ibu ajak pemilik tanah tersebut menawarkannya kepada saya, tetapi karna waktu itu saya belum punya cukup uang jadi saya menolak untuk membeli tanah itu. selang beberapa lama ibu ajak meninggal dunia, dan kemudian setelah beberapa lama dari sepeninggal ibu ajak, pak Fauzi selaku anak dari ibu ajak menawarkan kembali tanah itu kepada saya, dan karena waktu itu ketepatan dengan melimpahnya hasil tani saya jadi saya menerima tawaran penjualan tanah itu, setelah itu saya dan bapak as bermusyawarah untuk harga setelah harga sudah di sepakati oleh saya dan saya membayar uang senilai sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu barulah saya meminta bantuan kepada bapak kepala dusun untuk mengurus dan melihat patok (leter c) yang ada di desa untuk mengetahui batas batas tanah itu dengan tanah orang lain yang ada di sekitar nya. Pada transaksi itu tidak ada surat suratan saya hanya menggunakan saksi yaitu beberapa tetangga dan kerabat saya sendiri untuk menyaksikan transaksi jual beli nya.

Dulu saya membeli tanah itu kosongan mbak maksudnya tidak ada surat suratnya, karena memang hal itu atau jual beli seperti itu sudah biasa, saya membeli karena memang saya sudah tau jika tanah itu adalah milik orangtua dari penjual itu selain itu lokasi tanah yang di jual oleh bapak as berada pas depan sebrang rumah saya jadi saya berani untuk membeli karena saya memang sudah

³⁷ Bapak H. Fauzi, Di wawancarai oleh penulis, Jember, 25 November 2021

tau bahwa tanah itu memang milik ibu ajak atau ibu dari pak Fauzi itu, karena sebelum saya tinggal di sana ibu ajak sudah lebih lama tinggal di sana atau menempati tanah itu.

Dulu itu tidak ada sertifikat sertifikat an mbak jadi hanya menggunakan sistem kepercayaan dan saksi, karena di sini dulu yang memiliki sertifikat itu hanya orang yang mampu saja atau dari kalangan menengah keatas³⁸.

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual beli nya (Bapak Miswo) Mengatakan :

Waktu itu saya di minta oleh bapak sum untuk datang ke rumah nya untuk melihat dan sekaligus menjadi saksi bahwa bapak sum sudah melakukan pembayaran kepada bapak Fauzi dari pembelian tanah milik ibu bapak Fauzi. Setau saya bapak sum hanya mengatakan bahwa saya menjadi saksi bahwasanya bapak sum sudah membayar dari pembelian tanah kepada bapak Fauzi dan sudah menjadi pemilik dari tanah itu. Selain itu saya juga di minta menjadi saksi bahwa tanah itu benar-benar milik ibu ajak dan juga sudah lama tinggal di sana³⁹.

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual beli nya (Bapak Supar) Mengatakan :

Rumah saya sama pak sum kan berdekatan mbak, dulu pas jual belinya saya sama pak pri (bapak miswo) di undang ke rumahnya buat jadi saksi kalok bapak sum sudah membayar uang untuk beli tanah punya buk ajak ke pak Fauzi, jual belinya dulu cuma sekedar mengatakan bahwa pembayaran sudah lunas dan tanah itu sudah menjadi milik bapak sum, setelah transaksi nya selesai saya dengan yang lainnya ngobrol ngobrol biasa⁴⁰.

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual beli nya (Ibu Sujara)

Saya waktu itu kebetulan sedang ada di rumah bapak sum karna saya memang sesekali suka berkunjung dan sedikit membantu di rumah bapak sum, karna pada saat itu istri bapak sum sedang sakit struk ringan, waktu itu bapak sum memanggil saya ke ruang

³⁸ Bapak Hafidz di wawancarai oleh penulis, Jember, 15 November 2021

³⁹ Bapak Miswo di wawancarai oleh penulis, Jember, 15 Januari 2022

⁴⁰ Bapak Supar di wawancarai oleh penulis, Jember, 28 Desember 2021

tamu untuk ikut berkumpul dengan beliau dan yang lain, saya awalnya juga tidak tau jika akan di lakukan transaksi jual beli. Saya di minta untuk menjadi saksi dalam transaksi tersebut⁴¹.

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, bapak Abdurrahman atau bapak lim (penjual) :

Tanah yang saya jual adalah tanah milik nenek saya, kebetulan karna nenek saya tinggal bersama saya jadi beliau menyuruh saya menjual tanah itu untuk biaya selama hidupnya kata beliau agar tidak merepotkan saya dan keluarga, awalnya saya tidak mau karna saya tau tanah itu belum ada sertifikatnya karna tanah itu adalah tanah empang, awalnya saya ingin men sertifikat kan tanah itu sebelum di jual agar proses nya lebih aman, tapi karna terkendala biaya dan juga waktu tidak jadi saya sertifikat kan. Kemudian saya menawarkan tanah itu ke kerabat saya yang kebetulan rumahnya dekat dengan tanah empang itu dan kerabat saya tersebut berminat membelinya, selang beberapa lama setelah adanya musyawarah terhadap kesepakatan harga dan lain lain dan juga menemukan hasil musyawarah yang di sepakati oleh saya dan pembeli, kami melakukan pengecekan patok atau batas tanahnya setelah semua selesai kemudian kami membuat surat perjanjian jual beli tanah tersebut agar di kemudian hari jika terjadi apa apa ada bukti yang menunjukkan. Setelah semua prosesnya selesai maka kami kedua belah pihak melakukan tanda tangan sebagai persetujuan dalam jual beli tanah ini⁴².

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, bapak warsito atau bapak jefri (pembeli) :

Saya membeli tanah milik bapak Abdurahman itu karna yang pertama beliau adalah kerabat saya yang kedua adalah karena letak tanahnya dekat dengan rumah saya, tanahnya tidak ada sertifikatnya karna memang tanah lawas dan yang punya juga sudah sangat sepuh jadi tidak ada sertifikatnya, karena selain itu di daerah sini kebanyakan memang tidak ada sertifikatnya karna dulunya adalah tanah lepas atau tanah Alas gitu mbak, proses jual belinya menggunakan surat perjanjian saja dengan di ketahui oleh semua pihak dari pihak saya dan pihak penjual. Saya tidak tau kalau jual beli seperti itu kurang kuat dalam hukum karna saya

⁴¹ Ibu Sujata di wawancarai oleh penulis, Jember, 10 Desember 2021

⁴² Bapak Abdurrahman di wawancarai oleh penulis, Jember, 14 April 2022

memang kurang mengetahui tentang prosedur yang benar dalam hukumnya⁴³.

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual beli nya (Ibu Missriati / Ibu Iim)

Seperti yang bapak katakan mbak, awalnya itu yang nyuruh buat menjual tanah itu adalah Mbah karena mungkin beliau merasa takut merepotkan kami, padahal kami sebenarnya tidak pernah menginginkan itu mbak, karena ya kami pikir itu sudah kewajiban kami berdua, tapi Mbah tetep maksa, akhirnya bapak menawarkan tanah itu, setelah di tawarkan ke beberapa orang akhirnya ada yang minat mbak, karena beliau sudah mengatakan berminat maka kami berdua datang ke rumah beliau untuk memastikan apakah benar benar berminat, setelah itu kami bermusyawarah tentang harga dll, setelah semua sepakat kami membuat surat perjanjian jual beli dan melakukan tanda tangan.

Mungkin juga firasat dari Mbah, karna tidak lama dari penjualan tanah itu Mbah jadi sakit sakitan dan sampai meninggal mbak⁴⁴.

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual beli nya (Ibu Umiaroh/ Ibu Jefri)

Saya tidak tau gimana awal penawaran nya nduk, karena waktu itu pak Warsito nya bilang ke saya jika mau beli tanah ketika pak Dur dan buk mis datang ke rumah untuk menanyakan kepastian ke pak Warsito, dalam transaksi nya itu cuma pakek surat perjanjian yang di tulis tangan sama mas Jefri nya, setelah surat selesai baru kami melakukan tanda tangan untuk membuktikan bahwa transaksi nya sudah selesai⁴⁵.

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual beli nya (Jefri)

Waktu saya tau bapak mau beli tanah saya sudah menanyakan kelengkapan surat suratnya, tapi bapak bilang tanah itu tidak ada sertifikat nya karna tanah lawas dan pemilik asalnya sudah sangat sepuh, tanah itu tanah Empang , Awalnya tidak mau pakai surat perjanjian karna yang menjual masih kerabat, tapi saya bilang

⁴³ Bapak Warsito di wawancarai oleh penulis, Jember, 15 Maret 2022

⁴⁴ Ibu Misriati di wawancarai oleh penulis, Jember, 14 April 2022

⁴⁵ Ibu Umiaroh di wawancarai oleh penulis, Jember, 15 Maret 2022

mending pakek surat perjanjian saya agar lebih aman, setelah itu saya di minta untuk membuat surat perjanjian yang di tempeli materai⁴⁶.

Wawancara kepada bapak kepala dusun dusun jambesari desa

Lengkong kecamatan mumbulsari yaitu bapak Marcis.

Jual beli tanah tanpa surat itu di kalangan masyarakat sini itu masih bisa dikatakan hal yang biasa karena memang kebanyakan orang orangnya adalah orang kuno dan yang mengetahui tentang prosedur jual beli menurut hukum itu masih sangat sedikit karena memang generasi mudanya sedikit dan mayoritas setelah lulus SMA langsung menikah, jarang yang melanjutkan kuliah. Jadi praktik dari jual beli tanah tanpa sertifikat itu pada mulainya berawal dari sang penjual atau yang memiliki tanah menawarkan tanahnya untuk di jual kepada beberapa masyarakat lainnya, jika ada yang berminat maka ada pertemuan yang membahas tentang harga dan lain sebagainya, kemudian jika sudah sama sama cocok antara penjual dengan pembeli maka penjual dan pembeli tersebut datang ke balai desa untuk melihat patok (leter c) untuk mengetahui luas dan lebar tanahnya, jual belinya hanya di dasari pengetahuan dari saksi dan berpatokan pada letter c yang ada di balai desa, kurang lebih seperti itu alur jual belinya⁴⁷.

Berdasarkan hasil wawancara dari para pihak yang melakukan praktik jual beli dan juga pihak mengeahui proses jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut penulis memberi kesimpulan bahwa terjadinya praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Lengkong ini disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap aturan yang ada dalam hukum serta tata cara dan sistem jual beli tanah, dan kurangnya perhatian dari pemerintah desa serta kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai bagaimana prosedur yang benar dalam sistem jual beli tanah yang memang sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Disini penulis juga berpendapat

⁴⁶ Jefri di wawancarai oleh penulis, Jember, 15 Maret 2022

⁴⁷ Bapak Marcis di wawancarai oleh penulis, Jember, 02 Mei 2022

bahwa akan adanya pihak pihak yang di rugikan dari praktek jual beli semacam ini terutama dari pihak pembeli, dan apabila terjadi masalah penyelesaiannya hanya sistem kekeluargaan tanpa campur tangan dari pemerintah desa dalam masalah tersebut, hal ini terjadi dikarenakan dari awal terjadinya jual beli hanya melibatkan saksi saksi tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah, selain itu jika ada masalah maka penyelesaiannya mau tidak mau hanya bisa di lakukan dengan cara kekeluargaan karena kurangnya bukti yang ada.

Selain itu warga desa Lengkonng masih kurang paham terhadap hukum jual beli tanah baik dari segi hukum islam maupun menggunakan undang-undang yang berlaku, padahal dalam hukum islam di jelaskan jual beli wajib dilakukan dengan unsur suka sama suka dengan tidak saling merugikan sedangkan dalam hukum positif sudah jelas diatur dalam undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria, pasal 26 ayat 1 yaitu jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian menggunakan wasiat, pemberian berdasarkan adat dan perbuatan-perbuatan lain yang di maksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

2. Kedudukan hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat menurut tinjauan dari hukum positif dan hukum Islam

kedudukan hukum atau status hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut menurut tinjauan hukum Islam dan hukum positif yang ada di negara ini.

- a. Kedudukan hukum jual beli tanah tanpa sertifikat menurut hukum Islam.

pada dasarnya Islam adalah agama yang mengajarkan kemudahan, serta kebaikan dalam setiap hal yang ada, tidak terkecuali dalam hal jual beli, dalam hukum Islam memperoleh kan jual beli apapun bentuk dan objeknya selama tidak melanggar kaidah kaidah dalam Islam dan selama tidak ada dalil yang melarang penjualan dan pembelian sesuatu tersebut. Begitu juga dengan jual beli tanah selama sesuai dengan kaidah yang ada jual beli tersebut tidak akan ada larangannya.

pada transaksi muamalah terdapat ketentuan rukun serta syarat yang wajib dipenuhi dan berpengaruh dalam sah tidaknya suatu transaksi jual beli. hukum Islam menyampaikan batas batasan yang merupakan acuan pada perbolehkan atau tidaknya transaksi jual beli. dalam pandangan hukum Islam perihal jual beli tanah tanpa sertifikat pada desa Lengkong kecamatan mumbulsari.

Kebutuhan manusia menuntut adanya jual beli, karena seseorang sangat membutuhkan sesuatu yang dimiliki orang lain baik, itu berupa barang atau uang, serta hal itu bisa diperoleh setelah menyerahkan timbal balik berupa kompensasi. dengan demikian, terkandung nasihat pada pensyariaan jual beli bagi manusia, yaitu sebagai sarana demi tercapainya suatu harapan yang diharapkan oleh manusia. Bila dikaitkan dengan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat

yang terjadi di Desa Lengkong kecamatan mumbulsari ada yang sah secara hukum serta ada pula yg termasuk perbuatan batil dan hukumnya haram. karena proses jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan warga Desa Lengkong kecamatan mumbulsari, ada dua sistem yang pertama menggunakan surat jual dan yg ke 2 hanya sebatas akad.

yg menjadi persoalan ialah sistem yang hanya sebatas akad, karena dampak dari jual beli tersebut terdapat pihak yang posisinya akan dirugikan, Al-Qur'an melarang umat Islam mempergunakan cara yang batil seperti melakukan kegiatan riba, melakukan penipuan, mempermainkan takaran serta timbangan, berjudi, melakukan praktik suap menyuap, dan melakukan cara-cara yang batil lainnya termasuk merugikan pihak lain, selain itu Al-qur'an pula menjelaskan bahwa pada saat transaksi jual beli baik secara tunai juga tidak tunai hendaklah di catat untuk menghindari terjadinya hal yang merugikan salah satu pihak.

dalam dalil hadist juga menyebutkan bahwa proses jual beli ialah hal yang diperbolehkan. Begitupun dengan barang yang berbeda jenisnya hal ini diperbolehkan asalkan tidak merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut

- b. Kedudukan hukum dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif

Negara Indonesia adalah negara hukum, yang mana segala sesuatu yang terjadi harus berdasarkan tatanan yang ada dalam hukum, termasuk pula dalam sebuah transaksi jual beli. Dalam transaksi jual beli juga terdapat aturan yang telah di atur dalam hukum yang ada. Hukum itu sendiri adalah sebuah aturan yang mengatur keberlangsungan kehidupan masyarakat di sebuah negara, hukum bersifat memaksa yang atinya ialah mau tidak mau, bisa tidak bisa sebagai warga negara dalam suatu negara harus mengikuti dan menaati hukum yang berlaku.

Dalam hukum positif atau hukum yang saat ini sedang berlaku untuk mengatur kehidupan warga di negara Indonesia di berbagai bidang, termasuk dalam bidang prosedur jual beli tanah yang telah di atur dalam UUPA. Dalam hukum positif transaksi jual beli memiliki aturan tersendiri.

Dalam suatu transaksi secara hukum positif haruslah ada penjual dan pembeli karena terikat dalam jual beli ada barang dan ada uang yang diserahkan lengkap dengan bukti

Sah menurut jual beli dan sah menurut transaksi serta sah menurut undang-undang negeri adalah ada hitam di atas putih Karena objeknya adalah Barang tidak bergerak sehingga harus ada catatan atau tulisan dan beralihnya objek Barang tidak bergerak maka harus terbit akte baik itu Akta Jual Beli ataupun perikatan perjanjian jual beli.

Karena Barang tidak bergerak atau barang tetap dan ada penyerahan sejumlah uang maka harus ada bukti tertulis yang merupakan suatu kesepakatan

Jadi bukan sekedar sertifikat karena sertifikat tersebut adalah bukti kepemilikan sehingga walaupun belum bersertifikat tetapi penjual adalah pemilik dan atau mempunyai hak dan kuasa atas objek tanah tersebut dan pembeli adalah orang yang sehat jasmani dan rohani dalam melakukan suatu transaksi.

3. Resiko yang ada dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat desa Lengkong kecamatan mumbulsari

setiap perbuatan pasti ada resiko yang harus di tanggung, tidak terkecuali dalam hal transaksi jual beli, dalam transaksi jual beli pun pasti akan ada resiko yang harus di tanggung baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli. Termasuk dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yang memang sudah jelas memiliki resiko besar Tidak dapat dipungkiri risiko jual beli tanah tanpa sertifikat memang sangat nyata.

Hingga saat ini tanah, masih menjadi salah satu aset berharga bagi setiap orang. Karena dapat dijadikan sebagai aset jangka panjang, karena peningkatan nilainya sangat stabil dari waktu ke waktu, Ditambah jika lokasinya tanah memiliki lokasi yang strategis. Namun jika jual beli tanah yang di lakukan tidak sesuai dengan prosedur yang ada maka banyak resiko dan kerugian yang akan di alami oleh pihak penjual dan pembeli.

Selain kerugian secara materi, masih banyak berbagai risiko kerugian lainnya. Misalnya saja dasar hukum yang lemah, Risiko lainnya adalah permohonan pembuatan sertifikat ditolak oleh Badan Petanahan Nasional. Apa lagi jika melakukan transaksi tanpa menggunakan Akta Jual Beli tanah dari PPAT maka, akan adanya kesulitan dalam membuat sertifikat hak milik. Risiko jual beli tanah tanpa sertifikat yang paling berbahaya adalah adanya sengketa, karena sudah menjadi rahasia umum hal seperti itu terjadi pada berbagai kasus jual beli tanah dengan sistem yang sama namun cara yang berbeda. Dalam hal seperti ini kesalahan tidak bisa di limpahkan kepada pihak pembeli saja, karena sebagai pihak penjual pastinya tidak akan menjelaskan kondisi tanah seperti apa yang sebenarnya saat proses jual beli. Tentunya risiko jual beli tanah tanpa sertifikat ini akan merugikan dari berbagai aspek. Mulai dari materi, waktu, hingga tenaga. Tidak hanya sengketa, pihak penjual atau pembeli juga bisa terjerumus dalam berbagai konflik lainnya. Mulai dari konflik hukum karena transaksi ilegal, kehilangan tanah tersebut, dan berbagai konflik lainnya yang tidak pernah terduga.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Adanya praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, di dusun jambesari desa Lengkong ini disebabkan karena kurangnya pemahaman dari masyarakat pada aturan yang ada dalam hukum yang saat ini sedang berlaku, serta ketidak pahaman an terhadap tata cara dan sistem jual beli tanah yang sesuai dengan prosedur hukum yang sedang berlaku saat ini, serta kurangnya perhatian dari pemerintah desa dan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai bagaimana prosedur yang benar dalam sistem jual beli tanah yang memang sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Disini penulis juga berpendapat bahwa akan ada pihak pihak yang di rugikan dari praktek jual beli semacam ini terutama sipembeli, dan apabila terjadi masalah penyelesaiannya hanya sistem kekeluargaan tanpa campur tangan dari pemerintah desa dalam masalah tersebut, hal ini terjadi dikarenakan dari awal terjadinya jual beli hanya melibatkan saksi saksi tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah, selain itu jika ada masalah maka penyelesaiannya mau tidak mau hanya bisa di lakukan dengan cara kekeluargaan karena kurangnya bukti yang ada.
2. Berdasarkan tinjauan Hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Lengkong kecamatan mumbulsari, maka penulis berkesimpulan bahwa jual beli tanah yang dilakukan adalah halal atau sah,

karna dalam islam tidak ada larangan dalam melakukan praktek jual beli asal sesuai dengan rukun dan syart dari jual beli.

3. Dalam Hukum Formal atau Hukum positif kedudukan jual beli tanah tanpa sertifikat dalam hukum yang saat ini berlaku adalah Sah, Karena dalam transaksi sudah terdapat unsur penting dalam jual beli, yaitu adanya Objek dalam jual beli yang berupa Tanah, Serta adanya subjek yaitu penjual dan pembeli, selain itu juga terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak, adanya saksi yang mengetahui proses jual belinya, dan para pihak dapat di katakan cakap dalam hukum yang artinya sudah cukup umur, tidak dalam paksaan, serta dalam keadaan sehat secara jasmani dan rohani, dalam keadaan sadar dan tidak sedang gila.

Namun dalam tinjauan hukum positif terdapat atau adanya kelemahan hukum dalam transaksi jual belinya, yaitu lemahnya dalam pembuktian jika sudah terjadi transaksi jual beli tanah yang tanpa sertifikat karena tidak adanya legalitas atau hitam di atas putih yang ber isi suatu pernyataan atau perjanjian dalam jual beli.

4. Terdapat resiko resiko yang sangat rawan terjadi terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat, selain terdapat resiko material juga terdapat resiko formil, jika jual beli tanah tanpa sertifikat masih terus di lanjutkan tanpa adanya surat perjanjian jual beli.

B. Saran

1. Masyarakat harus jeli dalam melakukan transaksi jual beli, harus mengetahui prosedur yang baik dan benar sesuai dengan peraturan yang ada.
2. Masyarakat harus lebih memerhatikan terkait keharusan untuk membuat sertifikat tanah, karna dengan memiliki sertifikat masyarakat lebih punya kekuatan dan perlindungan hukum.
3. Pemerintah desa dapat memberikan penyuluhan atau sosialisasi terhadap masyarakat mengenai bagai mana prosedur jual beli tanah yang benar sesuai dengan hukum yang saat ini sedang berlaku.
4. Kepada kantor BPN agar dapat lebih sering memberikan penykuhan yang diadakan di pemerintahan desa untuk memberi pengertian bahwa kepemilikan sertifikat tanah adalah hal yang perlu serta penting.

UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ar Rasyid, Harun. (2003). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta:ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria di Indonesi. Peraturan Peraturan Hukum Tana.,* Jakarta: Djambatan.
- Muwahid. (2016). *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya UIN Sunan Ampel Press.
- Naja, Daeng. (2006). *Contract Drafting. Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung:Citra Aditya Bhakti.
- Peranggi, Effendi. (1986). *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta:CV rajawali.
- Sabiq, Sayyid. (1990). *Fiqh Sunnah, jilid XII, terjemahan oleh a. Marzuk*. Bandung : Pustaka Al Ma Arif.
- Sahputra, Iman tunggal dkk. (1977) *Peraturan perundangan undangan pertahanan di Indonesia*. Jakarta : Harvindo.
- Salindo, John. (1987). *Masalah Tanah*. Jakarta : Sinar Grafik.
- Sarwat,Ahmad LC.,Ma. (2018). *Fiqh jual beli*.
- Solikin, Nur S.Ag. (2014). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jember.
- Sugiono. (2019). *metode penelitian kuantitatif kualitatif dan r&d*. Bandung: CV Alfabet.
- Suhendi, Hendi. (2010). *Fiqh Muamalah*. (Jakarta : Rajawali pers).
- Surodjo, Irwan. (2003). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : air cula
- Suyanto. (2011). *Dasar-dasar Ilmu Fiqh dah Ushul Fiqh*. Yogyakarta: Ar Ruzz Media.

Sumber Undang Undang dan Lain Lain:

- Departemen Agama Republik Indonesia Al Quran dan Terjemah (1987)
Semarang: Toha Putra.

Internet. KBBI.web.id/sertifikat

Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 1960 *Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria*

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Skripsi

Riska Ananta. "*Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan sertifikat*". 2017

Ratih Puji Oktaviana. "*Praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya menurut peraturan pemerintah nomor 25 tahun 1997*". 2015

Ulfitya Saputri. "*Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat*". 2017

Rizky julina. "*Kewenangan notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat*".2019

Christina Leonardi. "*Tinjauan yuridis terhadap kedudukan tanah yang belum bersertifikat sebagai objek hak tanggungan*".2016

Yusnita. "*Prosedur memperoleh sertifikat hak atas tanah dan kepastian hukumnya menurut undang-undang pokok agraria*". 2005

Wawancara

Hafidz, Wawancara, Jember, 15 November 2021

H. Fauzi, Wawancara, Jember, 25 November 2021

Sujara, Wawancara, Jember, 10 Desember 2021

Supar atau Bapak Jun, Wawancara, Jember, 28 Desember 2021

Miswo atau Bapak Pri, Wawancara, Jember, 15 Januari 2022

Warsito atau Bapak Jefri, Wawancara, Jember, 15 Maret 2022

Umiaroh atau Ibu Jefri, Wawancara, Jember, 15 Maret 2022

Jefri Nur Ardiansyah, Wawancara, Jember, 15 Maret 2022

Abdurrahman atau Bapak Iim, Wawancara, Jember, 14 April 2022

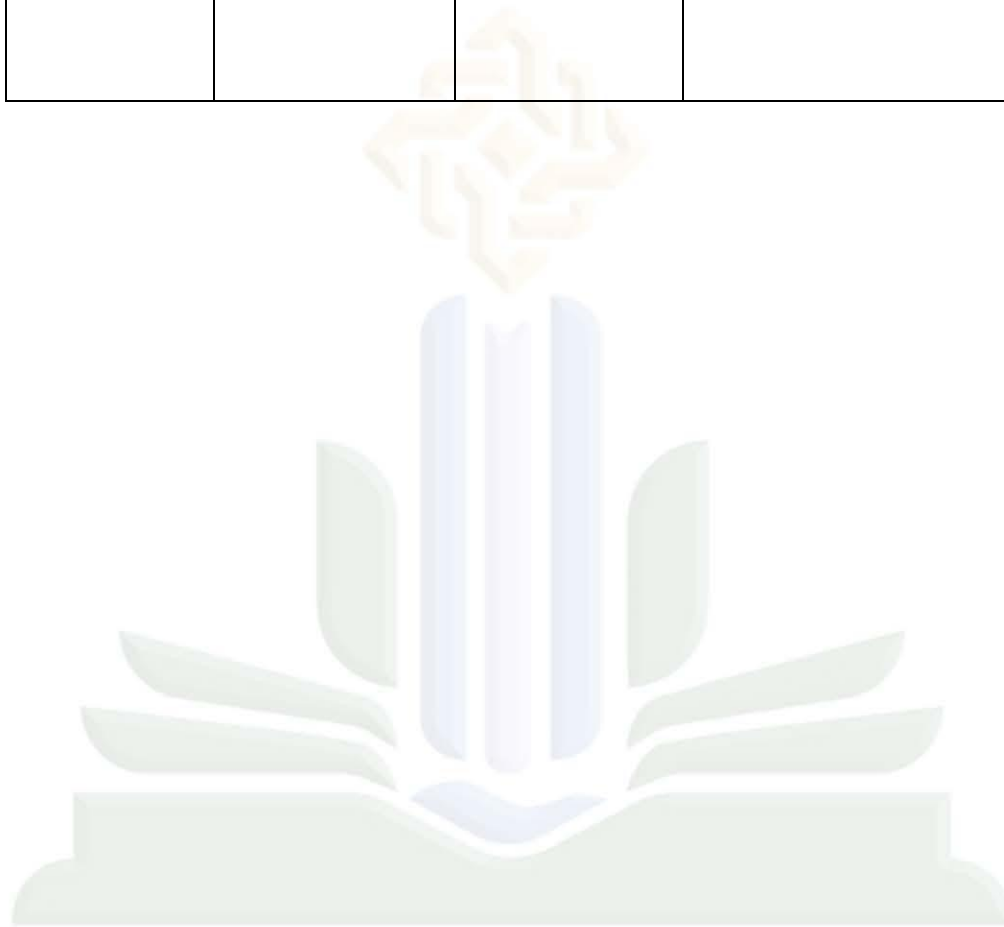
Missriati atau Ibu Iim, Wawancara, Jember, 14 April 2022

Marcis, Wawancara, Jember, 02 Mei 2022

Matrik Penelitian

| JUDUL | VARIABEL | SUB VARIABEL | INDIKATOR | METODE PENELITIAN | FOKUS PENELITIAN |
|--|---|--|---|---|--|
| Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember) | Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat | <ol style="list-style-type: none"> 1. Praktek jual Beli tanah tanpa srtifikat 2. Kedudukan hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat di tinjau dalam hukum positif dan hukum islam 3. Resiko hukum dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat | <ol style="list-style-type: none"> a. Jual Beli <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian Jual Beli 2. Prosedur Jual Beli dalam hukum Islam dan Hukum positif 3. Dasar Hukum jual Beli dalam Hukum Islam dan Hukum Positif. 4. Syarat syarat jual beli. b. Hukum Islam dan Hukum Positif <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian Hukum Positif 2. Pengertian Hukum Islam c. Sertifikat <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian Sertifikat | <ol style="list-style-type: none"> A. Pendekatan Penelitian Kualitatif Deskriptif dengan jenis penelitian studi kasus B. Teknik Penentuan Subjek Penelitian: Teknik <i>Purposive sampling</i> C. Teknik Pengumpulan Data: <ol style="list-style-type: none"> a. Observasi b. Wawancara c. Dokumentasi D. Teknik Analisi Data: <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduksi Data 2. Penyajian Data 3. Penarikan Kesimpulan E. Validasi dan | <ol style="list-style-type: none"> 4. Bagaimana Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat yang di lakukan oleh masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari? 5. Bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yamh di lakukan masyarakat desa lengkong kecamatan mumbulsari di tinjau dari hukum positif dan hukum islam? 6. Bagaimana Resiko hukum yang ada dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang di lakukan oleh |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| | | | | Realibilitas data menggunakan Trigulasi sumber data | masyarakat desa lengkong kecamatan mumbulsari? |
|--|--|--|--|---|--|



UIN

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TANIA DIAH AYU WIDYA NINGRUM
NIM : S20182049
Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH
Jurusan : HUKUM ISLAM
Fakultas : SYARIAH
Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq
Jember

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **"TINJAUAN HUKUM POSITIF dan HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari Kabupaten Jember)** Adalah Benar-Benar Hasil Penelitian Dan Karya Saya Sendiri Kecuali Kutipan-Kutipan Yang Diambil Dan Disebutkan Sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jember, 12 Juni 2022
Saya yang menyatakan



TANIA DIAH AYU WIDYA NINGRUM
NIM. S20182048

Dipindai dengan CamScanner

PEDOMAN WAWANCARA

A. Wawancara dengan Pengurus Masjid Alamul Huda.

1. Siapa nama bapak?
2. Disini bertugas sebagai apa pak?
3. Tugasnya apa saja?
4. Apa bapak tau bagaimana dan kapan masjid ini berdiri?
5. Bagaimana sejarah masjid ini
6. Siapa saja yang menjadi pengurus disini?
7. Program apa saja yang dijalankan oleh masjid ini?
8. Seberapa besar antusias warga dari dulu hingga sekarang?
9. Strategi apa yang dipakai dalam rangka mengajak masyarakat untuk mengikuti kegiatan di masjid?
10. Bagaimana peran pengurus masjid dalam memajukan masjid ini?

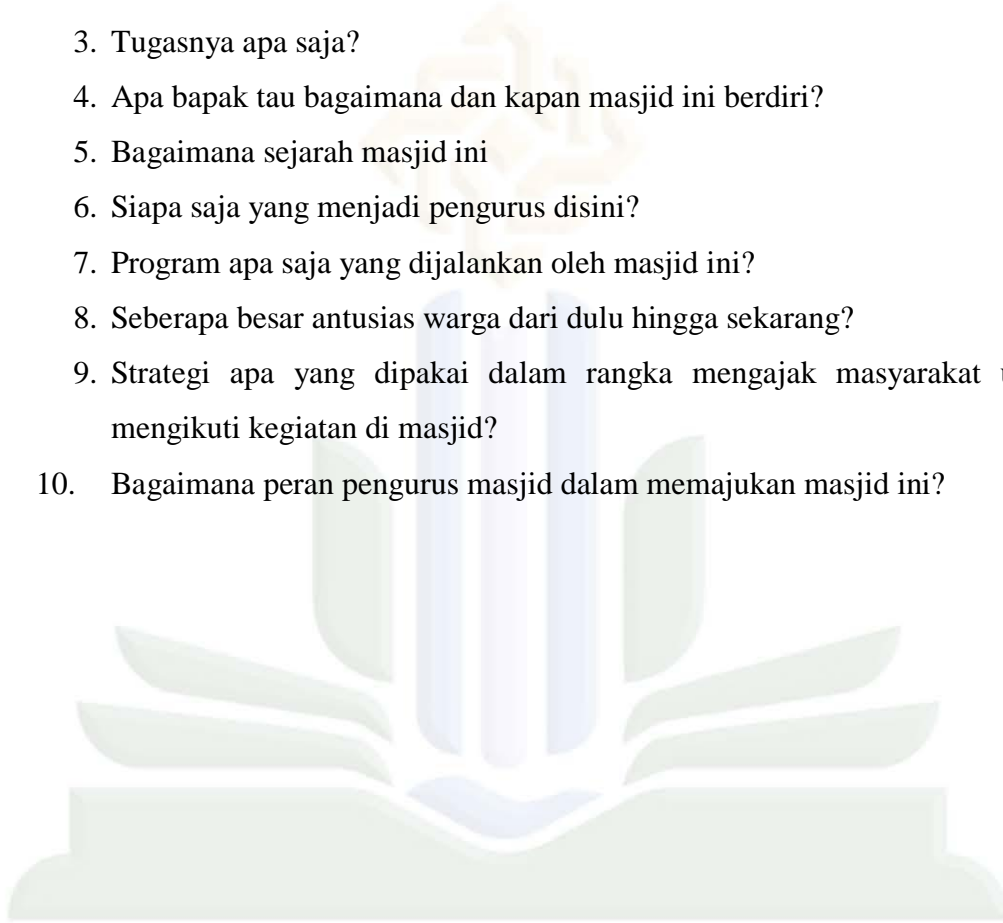
B. Wawancara dengan Tokoh Masyarakat Dusun Dawuhan Desa Kawangrejo Mumbulsari Jember.

1. Siapa nama bapak?
2. Disini bertugas sebagai apa pak?
3. Tugasnya apa saja?
4. Apa bapak tau bagaimana dan kapan masjid ini berdiri?
5. Bagaimana sejarah masjid ini
6. Siapa saja yang menjadi pengurus disini?
7. Program apa saja yang dijalankan oleh masjid ini?
8. Seberapa besar antusias warga dari dulu hingga sekarang?
9. Strategi apa yang dipakai dalam rangka mengajak masyarakat untuk mengikuti kegiatan di masjid?
10. Bagaimana peran pengurus masjid dalam memajukan masjid ini?

C. Wawancara dengan Masyarakat Sekitar yang Menjadi Jamaah Masjid Alamul Huda.

1. Siapa nama bapak?
2. Disini bertugas sebagai apa pak?

3. Tugasnya apa saja?
4. Apa bapak tau bagaimana dan kapan masjid ini berdiri?
5. Bagaimana sejarah masjid ini
6. Siapa saja yang menjadi pengurus disini?
7. Program apa saja yang dijalankan oleh masjid ini?
8. Seberapa besar antusias warga dari dulu hingga sekarang?
9. Strategi apa yang dipakai dalam rangka mengajak masyarakat untuk mengikuti kegiatan di masjid?
10. Bagaimana peran pengurus masjid dalam memajukan masjid ini?



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

DOKUMENTASI









BIODATA PENULIS

Nama Lengkap : Tania Diah Ayu Widya Ningrum
Tempat Tgl Lahir : Jember, 25 November 1999
Alamat : Dusun Jambesari Desa Lengkong Kec. Mumbulsari, Kab.
Jember
NIM : S20182049
Fakultas : Syariah
Jurusan/ Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

RIWAYAT PENDIDIKAN

TK Darul Ulum : 2004-2006
SDN Lengkong 01 : 2006-2012
MTS Akbar Darul Hikmah : 2012-2015
MAN 1 Jember : 2015-2018
UIN KHAS Jember : 2018-sekarang