



JURNAL AL HAKIM

Jurnal Ilmiah Mahasiswa
Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

Volume 4 No. 1, Mei 2022

ISSN 2685-2225 (P) 2722-4317 (E)

HUKUM SUNAT PEREMPUAN DALAM PEMIKIRAN MUSDAH MULIA

Roudhotul Jannah

EXTRA JUDICIAL KILLING DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM PIDANA ISLAM

Eva Wulandari

PENGALIHAN UANG SISA BELANJA DENGAN PERMEN PERSPEKTIF FIQIH MUAMALAH

Anies Shahita Aulia Arafah

PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PENCURIAN DI POLRES PURWOREJO

Sekar Restri Fauzi

PENGHAPUSAN HUKUMAN MATI DI INDONESIA PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM PIDANA ISLAM

Eva Fitrianingrum

KEWENANGAN KUA KECAMATAN DAN PENGADILAN AGAMA DALAM PERKARA PERUBAHAN BIODATA AKTA NIKAH

Muhammad Sangidun

PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG PERTANAHAN

Dina Setiani

TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP SISTEM TANAH EKSBONDO DESA

Aditiona Nurul Fajriah

PELAKSANAAN *KHIYAR* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI *ONLINE* DI SHOPEE

Dinda Yuanita

PRAKTEK PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PERKAWINAN DISABILITAS PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM ISLAM DAN ANALISIS GENDER

Dwiky Bagas Setyawan



FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN MAS SAID
SURAKARTA

Vol. 4, No. 1, Mei 2022

ISSN 2685-2225 (P) 2722-4317 (E)

JURNAL AL-HAKIM :

Jurnal Ilmiah Mahasiswa Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

JURNAL AL-HAKIM :

Jurnal Ilmiah Mahasiswa Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

Editor Team

Editor In-Chief

Abdul Rahman Prakoso

Editorial Board

Ismail Yahya, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Muhammad Latif Fauzi, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Sidik, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Aris Widodo, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Muhammad Hanif, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Managing Editor

Ayu Yulinar Dwianti

Editors

Husnul Khatimah

Fu'aida Nur Hikmawati

Layouter

Hafid Nur Fauzi

Alamat Redaksi:

Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Jln. Pandawa, Pucangan, Kartasura,

Sukoharjo, Jawa Tengah 57168

Telp. 0271-781516

Fax. 0271-782774

Surel : jurnalilmiahfasya@gmail.com

Laman : <https://ejournal.uinsaid.ac.id/index.php/al-hakim>

JURNAL AL-HAKIM :

Jurnal Ilmiah Mahasiswa Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

DAFTAR ISI

HUKUM SUNAT PEREMPUAN DALAM PEMIKIRAN MUSDAH MULIA

Roudhotul Jannah.....1-14

EXTRA JUDICIAL KILLING DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM
PIDANA ISLAM

Eva Wulandari15-28

PENGALIHAN UANG SISA BELANJA DENGAN PERMEN PERSPEKTIF FIQH
MUAMALAH

Anies Shahita Aulia Arafah29-42

PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PENCURIAN DI POLRES PURWOREJO

Sekar Restri Fauzi43-64

PENGHAPUSAN HUKUMAN MATI DI INDONESIA PERSPEKTIF HUKUM POSITIF
DAN HUKUM PIDANA ISLAM

Eva Fitrianingrum65-74

KEWENANGAN KUA KECAMATAN DAN PENGADILAN AGAMA DALAM
PERKARA PERUBAHAN BIODATA AKTA NIKAH

Muhammad Sangidun75-86

PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
DAN UNDANG-UNDANG PERTANAHAN

Dina Setiani.....87-100

TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP SISTEM SEWA TANAH EKS BONDOD
DESA

Aditiana Nurul Fajriah101-116

PELAKSANAAN *KHIYAR* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI *ONLINE* DI SHOPEE

Dinda Yuanita117-128

PRAKTEK PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PERKAWINAN DISABILITAS
PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM ISLAM DAN ANALISIS GENDER

Dwiky Bagas Setyawan129-150

Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan

Dina Setiani

Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta
Surel: dinasetiani11@gmail.com

Ah Kholishayatuddin

Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta
Surel: kholishayatuddin69@gmail.com

Abstract

Buying and selling land is the process of transferring ownership rights to land from the seller to the buyer, which is carried out in an open and cash manner. The transfer of land rights is supervised and regulated by government regulations where a deed of sale and purchase, must be made by the competent authority as evidence that a legal act of transferring rights has taken place. The sale and purchase of land under the hands is carried out based on custom, one of which occurs in the Trukan Village community, Pracimantoro, Wonogiri. When you want to buy and sell land and there has been an oral agreement between the seller and the buyer, then make a letter of sale and purchase agreement and signed on stamp duty by both parties when the payment is paid off and witnessed by local officials, namely the head of the hamlet, the head of the Citizens Association, the head of the Neighborhood Association, and several witness. Based on the results of the study, in the perspective of Islamic law, the status of land ownership in freelancing is perfect property (*milk at-tam*) while annual sales are imperfect property (*milk naqish*), the validity of the sale and purchase of land in terms of the obligations of the seller and buyer, has fulfilled the pillars and the terms of sale and purchase, this transaction is a legal sale and purchase in Islam. The custom in society that is in accordance with the sale and purchase of private land is 'Urf, which is 'urf fi'li and 'urf sahih. Meanwhile, from a positive legal perspective in Indonesia, referring to government regulations and land laws, the legitimacy and legal status of buying and selling illegal land is not a legal act and has not yet had a strong and permanent legal force.

Keywords: Islamic; Law; Land Law; Buying and selling; 'Urf.

Abstrak

Jual beli tanah merupakan proses pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli yang dilakukan secara terang dan tunai. Peralihan hak atas tanah diawasi dan diatur dengan peraturan pemerintah yang mana harus dibuat akta jual beli (AJB) oleh pihak yang

berwenang sebagai bukti telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak. Jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kebiasaan salah satunya terjadi di masyarakat Desa Trukan, Pracimantoro, Wonogiri. Ketika hendak melakukan jual beli tanah dan telah terjadi kesepakatan lisan antara penjual dan pembeli, kemudian membuat surat perjanjian jual beli dan ditandatangani diatas materai oleh kedua belah pihak ketika pembayaran lunas dan disaksikan oleh pejabat setempat yaitu Kepala Dusun, Ketua RW, Ketua RT, dan beberapa saksi. Berdasarkan hasil penelitian, dalam perspektif hukum Islam, status kepemilikan tanah pada jual lepas merupakan milik sempurna (*milk at-tam*) sedangkan jual tahunan merupakan milik tidak sempurna (*milk naqish*), keabsahan jual beli tanah ditinjau dari kewajiban penjual dan pembeli, telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, transaksi ini merupakan jual beli yang sah dalam Islam. Kebiasaan dalam masyarakat yang sesuai dengan jual beli tanah di bawah tangan ini merupakan 'Urf, yaitu merupakan 'urf fi'li dan 'urf sahih. Sedangkan dalam pandangan hukum positif di Indonesia mengacu pada peraturan pemerintah dan Undang-Undang pertanahan, keabsahan dan status hukum jual beli tanah di bawah tangan ini bukan merupakan perbuatan hukum yang sah dan belum berkekuatan hukum yang kuat dan tetap.

Kata kunci: Islam; Hukum; Pertanahan; Jual beli; 'Urf.

PENDAHULUAN

Kepemilikan terhadap tanah menjadi sesuatu yang sangat penting dan berharga, yang merupakan hak asasi manusia dan dilindungi hukum. Dalam konsep Islam kepemilikan (*al-milkiyah*) berasal dari kata *al-milk* yang artinya menguasai atau memiliki. Kepemilikan secara sederhana berarti kekuasaan seseorang terhadap sesuatu (aset atau harta), dan aset tersebut dalam genggamannya baik secara riil maupun secara hukum. Hak milik dalam Islam mendapat perhatian yang cukup besar bahkan salah satu dari lima tujuan syariah (*maqasid syariah*) adalah menjaga terpeliharanya hak milik/harta.¹

Salah satu sebab kepemilikan dalam hukum Islam, yaitu melakukan transaksi dengan orang lain atau suatu lembaga hukum, seperti jual beli, hibah, dan wakaf. Sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam pasal 26 ayat 1 yaitu jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.²

Peralihan hak atas tanah tersebut diawasi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah dan dengan dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh pihak yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat

¹ Isnaini Harahap, dkk, *Hadis-Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 25.

² Imam Sjahputra, dkk, *Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: Harindo, 1997), hlm. 704.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kemudian didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional yang tercatat berupa sertifikat hak milik. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 1 dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Tugas pokok PPAT sebagaimana dalam pasal 2 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, dan salah satu perbuatan hukum tersebut adalah jual beli tanah.³

Ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Oleh karena itu, jual beli tanah harus dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Akan tetapi, dalam praktiknya tidak sedikit masyarakat yang melakukan jual beli tanah berdasarkan kebiasaan turun menurun sejak zaman dahulu. Dalam hukum Islam kebiasaan dalam masyarakat atau adat dapat disebut dengan '*urf*'. '*Urf* adalah sesuatu yang telah dikenal manusia dan menjadi tradisi mereka, baik berupa perkataan, perbuatan, atau dalam kaitannya dengan meninggalkan perbuatan tertentu. '*Urf* menjadi salah satu *istinbath* hukum ketika suatu kebiasaan dalam masyarakat tidak bertentangan dengan dalil *syara*', tidak menghalalkan yang haram, dan tidak pula membatalkan sesuatu yang wajib. Misalnya '*Urf* atau adat yang bersifat perbuatan seperti jual beli yang dilakukan berdasarkan saling rela antara para pihak.⁴

Jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kebiasaan salah satunya terjadi di masyarakat Desa Trukan, Pracimantoro, Wonogiri. Ketika hendak melakukan jual beli tanah dan telah terjadi kesepakatan lisan antara penjual dan pembeli, kemudian membuat surat perjanjian jual beli dan ditandatangani diatas materai oleh kedua belah pihak ketika pembayaran lunas dan disaksikan oleh pejabat setempat yaitu Kepala Dusun, Ketua RW, Ketua

³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴ Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Semarang: Dina Utama, 2014), hlm. 148.

RT, dan beberapa saksi. Meskipun jual beli dibayar secara lunas, tetapi tidak langsung terjadi peralihan hak milik berupa sertifikat dan akta yang seharusnya dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Jual beli sebagaimana yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Trukan, Pracimantoro, Wonogiri tersebut sering dikenal dengan istilah jual beli tanah dibawah tangan. Dikatakan demikian karena transaksi jual beli yang dilakukan tersebut hanya dibuat surat perjanjian sendiri (akta di bawah tangan) oleh pihak penjual dan pembeli tanpa adanya peralihan sertifikat atau balik nama sebagai bukti peralihan hak milik.

PEMBAHASAN

Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Trukan Kecamatan Pracimantoro Kabupaten Wonogiri Perspektif Hukum Islam

Ditinjau dari status hak milik dan macam kepemilikan menurut hukum Islam, tanah yang diperjualbelikan di desa Trukan merupakan milik sempurna (*milk al-tam*). Yang mana materi dan manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta itu dibawah penguasaannya. Terhadap kepemilikan sempurna ini pemilik memiliki hak terhadap tanah yang dimilikinya termasuk dalam hal menjualnya. Bukti kepemilikan atas tanah yaitu berupa sertifikat tanah, Leter C, Petok D dan pipil pajak tahunan, serta surat perjanjian jual beli sebagai bukti peralihan hak milik. Bukti kepemilikan tersebut telah membuktikan status tanah sebagai kepemilikan orang tertentu sebagaimana yang diterangkan didalamnya.

Dalam jual beli tanah lepas, kepemilikan tanah oleh pembeli merupakan kepemilikan sempurna (*milk al-tam*) karena pembeli menjadi pemilik baru atas tanah tersebut untuk selamanya. Selain itu, kepemilikan tanah dalam transaksi jual beli tanah dengan jual lepas ini pembeli selaku pemilik baru dapat mengambil materi dan manfaat dari tanah yang dibelinya, dan kepemilikan terhadap tanah tidak dibatasi waktu. Akan tetapi dalam hal legalitas dokumen, untuk tanah dengan bukti kepemilikan SHM, leter C dan petok D pembeli tanah (pemilik baru) belum bisa memanfaatkan sepenuhnya selama belum dilakukan pemecahan kepemilikan tanah atas nama dirinya sendiri misalkan dalam hal jika kedepannya pemilik akan menjadikan tanah sebagai bahan jaminan jika akan melakukan utang piutang karena belum atas namanya sendiri.

⁵ Karim, Penjual Tanah, *Wawancara Pribadi*, Senin 27 Desember 2021, jam 07.00-08.00 WIB.

Sedangkan jual beli tanah dengan sistem jual tahunan sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat desa Trukan, kepemilikan tanah oleh pembeli (pemilik tanah baru) merupakan milik tidak sempurna (*milk naqish*) karena hak kepemilikan terhadap tanah yang kekuasaannya tidak mutlak. Dikatakan demikian karena dalam jual beli tahunan ini dibatasi waktu kepemilikan tanah oleh penjual dan pembeli. Pembeli hanya memiliki hak untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut dalam batas waktu tertentu saja, dan setelah masa belinya habis maka kepemilikan tanah tersebut berpindah tangan kembali pada penjual (pemilik awal/lama).

Ditinjau dari keabsahan jual beli tanah, jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Trukan baik jual lepas maupun jual tahunan bukan merupakan hal yang baru, melainkan telah menjadi kebiasaan sejak dahulu dalam masyarakat setiap kali melakukan transaksi jual beli tanah. Faktor yang menyebabkan masyarakat tidak membuat akta jual beli di PPAT adalah karena membuat surat perjanjian sendiri lebih mudah, sederhana, cepat, dan tidak memerlukan biaya yang banyak. Para pemilik tanah baru yaitu pembeli dan umumnya masyarakat Trukan juga tidak sesegera mengurus bukti kepemilikan tanah menjadi sertifikat karena biaya pembuatan sertifikat mahal, kurangnya pengetahuan mengenai tata cara pengurusan dalam pembuatan sertifikat tanah sehingga dirasa prosesnya akan lama dan ribet sehingga mempercayakan kepemilikan tanah atas surat perjanjian jual beli yang dimiliki itu saja.⁶

Jual beli tanah di bawah tangan bukan merupakan transaksi dalam muamalah yang terlarang meskipun dari segi pembuktian dalam jual beli hanya berupa surat perjanjian jual beli yang dibuat sendiri. Sebagaimana dalam kaidah fiqh bahwa:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا مَا دَلَّ الدَّلِيلُ عَلَى خِلَافِهِ

Artinya: *Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.*⁷

Berdasarkan kaidah tersebut menunjukkan kebolehan dalam muamalah sampai ada dalil yang melarang atau mengharamkannya. Salah satu transaksi dalam muamalah yang banyak dilakukan di masyarakat adalah jual beli. Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang sah apabila jual beli itu disyariatkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, sudah terjadi serah terima serta sudah tidak ada hak khiyar.⁸

⁶ *Ibid.*,

⁷ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 10.

⁸ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 68.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan pada jual lepas dan jual tahunan jika dilihat dari unsur-unsur jual beli khususnya rukun dan syarat jual beli sebagai berikut:

Pertama, 'Aqid (Orang yang berakad, yaitu penjual dan pembeli). Dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan, orang yang berakad terdiri dari dua pihak yaitu pihak pertama (penjual) dan pihak kedua (pembeli). Adapun untuk penjual dan pembeli yang melakukan akad transaksi jual beli tanah ini juga telah memenuhi syarat jual beli yaitu berakal, baligh, cakap dan tanpa paksaan. Berdasarkan hasil wawancara, jual beli umumnya dilakukan oleh orang yang sehat, sudah dewasa dengan usia lebih dari 30 tahun. Penjual dan pembeli merupakan orang yang sudah cakap untuk melaksanakan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara sadar, atas kehendak sendiri, dan tanpa paksaan. Selain itu juga telah memenuhi syarat orang yang melakukan akad adalah orang yang berbeda, artinya dalam satu akad penjual dan pembeli adalah orang yang berbeda tidak bertindak dalam waktu bersamaan sekaligus menjadi penjual dan pembeli. Serta memenuhi syarat jual beli bahwa penjual memiliki hak jual atas barang yang dijual, jelas bahwa penjual tanah di desa Trukan memiliki hak jual atas tanah yang merupakan miliknya yang dibuktikan adanya surat bukti kepemilikan tanah dan keterangan saksi.

Kedua, Ma'qud Alaih (Objek akad, yaitu barang yang diperjualbelikan). Objek atau barang yang diperjualbelikan dalam jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan yaitu tanah, baik berupa tanah pekarangan kosong maupun tanah sawah yang merupakan kepemilikan pribadi si penjual. Tanah yang diperjualbelikan di desa Trukan telah memenuhi syarat sebagai objek akad jual beli yaitu: barang yang dijual ada wujudnya dan diketahui oleh kedua belah pihak, tanah yang diperjualbelikan di desa Trukan memenuhi syarat jual beli ini yaitu jelas lokasi, luas tanah dan batas-batasnya serta merupakan kepemilikan pribadi dari si penjual (*mal mutaqawwim*) dan bukan sesuatu yang haram. Syarat kedua, barang yang diperjualbelikan harus berupa harta bernilai, jelas bahwa tanah merupakan aset yang memiliki nilai jual. Syarat ketiga, barang yang diperjualbelikan boleh dimanfaatkan, tanah yang diperjualbelikan baik

tanah sawah maupun pekarangan dengan sistem jual lepas maupun jual tahunan dapat dimanfaatkan oleh pembeli dan memberikan kemanfaatan.

Ketiga, Sighat (Ijab dan Qabul). *Sighat* akad dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan berupa ucapan Ijab dari penjual sebagaimana umumnya “saya jual tanah ini kepadamu” dan ucapan qabul oleh pembeli “iya saya beli tanah yang telah kamu jual ini kepadaku” yang diucapkan jelas beserta maksud dan tujuan transaksi jual beli sebagaimana pada umumnya. Pada praktiknya, jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan dalam hal *sighat* akad berupa ucapan ijab dan qabul dari penjual dan pembeli telah sesuai, jelas, dan orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal.

Keempat, Ada nilai tukar pengganti barang. Dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan nilai tukar dari tanah yang diperjualbelikan adalah berupa uang sejumlah harga yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Nilai tukar pengganti barang dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan telah memenuhi syarat yaitu: uang yang diberikan sesuai dengan harga jual tanah yang telah disepakati penjual dan pembeli, serta nilai tukar barang yaitu uang diserahkan pada waktu akad.

Implikasi langsung dari adanya transaksi jual beli akan melahirkan kewajiban-kewajiban baik bagi penjual maupun pembeli. Kewajiban pembeli adalah: menanggung biaya untuk pembayaran, membayar harga, dan menerima barang. Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah di desa Trukan, pembayaran ditanggung oleh pembeli dan pada waktu yang telah ditentukan pembeli membayar harga tanah sesuai yang telah disepakati kedua belah pihak secara tunai, kemudian setelah pembayaran pembeli menerima kepemilikan atas tanah yang dibelinya dengan bukti sertifikat maupun surat perjanjian jual beli.

Kemudian kewajiban penjual dari adanya jual beli yaitu menyerahkan barang yang diperjualbelikan dan menjamin barang. Kewajiban ini telah ditunaikan oleh penjual tanah pada jual beli tanah di bawah tangan di desa Trukan yaitu menyerahkan tanah dan bukti kepemilikannya pada saat setelah dilakukan pembayaran harga. Selain itu juga kewajiban menjamin barang, dalam artian menjamin tanah yang dijualnya adalah benar miliknya pribadi dan dengan surat perjanjian jual beli yang dibuat dapat dipertanggungjawabkan serta berlaku turun temurun.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di Desa Trukan dapat dikatakan sebagai jual beli yang sah dalam Islam yangmana telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta kewajiban penjual dan pembeli sudah ditunaikan. Kebolehan jual beli sebagaimana firman Allah dalam QS Al-Baqarah (2) ayat 275 sebagai berikut:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: ...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...

Berdasarkan ayat tersebut telah jelas mengenai kehalalan dari jual beli yang dilakukan sesuai syariat dan tanpa adanya unsur riba. Dari segi objek jual beli berupa tanah yang diperjualbelikan bukan merupakan barang haram, jelas barangnya, jelas batasnya, ada bukti kepemilikan dan bukti surat perjanjian jual beli tanah. Kejelasan mengenai bukti dari adanya saksi yang dilibatkan dan pencatatan melalui surat perjanjian jual beli tanah tersebut juga merupakan unsur penting dari segi pembuktian jual beli.⁹

Selain memenuhi rukun dan syarat, jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di desa Trukan terjadi atas kesepakatan para pihak, saling ridha dan tanpa adanya paksaan sebagaimana dalam kaidah fihiyyah:

الأصلُ في العَقْدِ رِضَى المِتْعَاقِدِينِ وَنَتِيجَتُهُ مَا إِتْرَمَاهُ بِاتِّعَا قُدِّ

Artinya: Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan, kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan.¹⁰

Keabsahan jual beli atas dasar saling ridha antara para pihak, sebagaimana firman Allah SWT dalam QS An Nisa (4) ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.¹¹

⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Gema Insani, 2008), hlm.69

¹⁰ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih...*, hlm. 10.

¹¹ Nur Afifah, *Muamalah Dalam Islam*, (Semarang: Mutiara Aksara, 2019), hlm. 4.

Dengan demikian, peralihan kepemilikan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di desa Trukan merupakan perbuatan yang tidak dilarang dalam Islam dan tidak bertentangan dengan ketentuan *syara'*. Diantara dalil hukum berkenaan dengan transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan ini adalah teori '*urf*'. '*Urf*' merupakan sesuatu yang tidak asing lagi bagi masyarakat karena telah menjadi kebiasaan dan menyatu dengan kehidupan mereka baik berupa perbuatan atau perkataan yang menjadi bahan pertimbangan atau sandaran dalam menetapkan hukum.¹² Sebagaimana kaidah *fiqh*:

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

Artinya: Adat dapat dijadikan (pertimbangan dalam menetapkan) hukum.¹³

Dari segi objeknya, jual beli tanah di bawah tangan termasuk dalam kategori '*urf fi'li*' yaitu kebiasaan dalam dalam masyarakat yang berkaitan dengan perbuatan. Meskipun tidak terdapat bukti akta jual beli tanah dari pihak berwenang dan belum adanya proses balik nama bersamaan dengan selesainya proses pembayaran atas nama pemegang hak baru dari tanah yang diperjualbelikan, akan tetapi para pihak tidak mempermasalahkan hal itu atas dasar saling percaya. Kemudian jika dilihat dari segi kejujrahannya, jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan ini merupakan kategori '*urf sahih*' yaitu sesuatu yang baik yang menjadi kebiasaan masyarakat, namun tidak sampai menghalalkan yang haram dan tidak pula sebaliknya.

Dalam hal jual beli tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Trukan ini sudah berlangsung lama, dan tidak menimbulkan permasalahan, perselisihan maupun sengketa dari adanya transaksi jual beli yang demikian ini. '*Urf*' dalam jual beli ini juga tidak bertentangan dengan syariat Islam, karena kebiasaan ini atas dasar kesepakatan bersama, tanpa paksaan, saling ridha, dan tidak ada kedholiman. Suatu hal yang baik boleh dipelihara sebagaimana dalam hadits dari Abdullah bin Mas'ud sebagai berikut:

فَمَا رَأَى الْمُسْلِمُونَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ حَسَنٌ وَ مَا رَأَى الْمُسْلِمُونَ سَيِّئًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ سَيِّئٌ

Artinya : Sesuatu yang dinilai baik oleh kaum muslimin adalah baik di sisi Allah, dan sesuatu yang mereka nilai buruk maka ia buruk di sisi Allah.¹⁴

¹² Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 140.

¹³ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih...*, hlm. 10.

¹⁴ Rachmat Syafei, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2018), hlm. 130.

Dari hadits tersebut dapat disimpulkan bahwa kebiasaan berupa sesuatu yang dipandang baik oleh orang Islam berarti hal itu baik pula disisi Allah, begitu pula *'urf* yang baik adalah suatu hal yang baik dihadapan Allah SWT.

Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Trukan Kecamatan Pracimantoro Kabupaten Wonogiri Perspektif Undang-Undang Pertanahan

Hak-hak perorangan atas tanah yang salah satunya merupakan hak milik adalah hak yang paling kuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dimana negara mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara orang-orang terkait dengan tanah maka telah diatur cara untuk memperoleh tanah yang dilakukan dengan dua cara yakni, permohonan hak dan pemindahan hak, dimana yang paling sering dilakukan masyarakat saat ini adalah dengan pemindahan hak melalui jual beli. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.¹⁵

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan telah memenuhi unsur pemindahan hak tanah dalam jual beli yaitu tunai. Pembayaran atas tanah baik untuk tanah sawah maupun pekarangan dengan sistem jual lepas maupun jual tahunan dibayar dengan tunai, sebagaimana yang disepakati kedua belah pihak dan diserahkan langsung pada saat hari pembayaran yang ditentukan. Selain itu juga memenuhi unsur terang yang artinya transaksi tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, jelas bahwa dalam transaksi mendatangkan Lurah, Ketua RW, Ketua RT, dan saksi-saksi. Akan tetapi yang dimaksud terang dalam UUPA adalah transaksi terang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum berupa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli. Unsur riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pasal 5 UUPA dijelaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 333.

peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Berdasarkan pasal tersebut, jual beli tanah dapat berlaku ketentuan hukum adat atau kebiasaan sebagaimana masyarakat Desa Trukan pada umumnya dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Akan tetapi jual beli tanah yang dimaksudkan dalam UUPA ini bukan jual beli tanah dengan membuat surat perjanjian sendiri, melainkan jual beli tanah harus ada akta jual beli dari PPAT dan dilakukan pendaftaran hak milik atas tanah. Sebagaimana dalam pasal 19 UUPA yang berbunyi: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹⁶ Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan ditinjau dari syarat sah peralihan hak milik tanah sebagai berikut:

Pertama, Syarat materiil. Berkaitan dengan pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah antara lain: Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat, cakap hukum, dan seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Dalam jual beli tanah di bawah tangan di desa Trukan penjual telah memenuhi syarat-syarat tersebut, yang mana penjual adalah mereka yang namanya terdapat dalam sertifikat tanah maupun selain sertifikat yaitu bukti kepemilikan seperti Leter C, maupun petok D atau pipil pajak tahunan. Selain itu, penjual dan pembeli juga sudah dewasa dan memiliki kecakapan hukum untuk melakukan jual beli tanah dengan usia 30 tahun lebih.

Kedua, Syarat formil. Berkaitan dengan syarat-syarat formal yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli tanah. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Trukan dalam hal ini tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Yang mana seharusnya bukti jual beli hak atas tanah adalah akta autentik dari pejabat yang berwenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Selain itu, mengenai harus dibuatnya suatu akta autentik pada jual beli tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan pasal-pasal dalam beberapa peraturan mengenai jual beli tanah, keabsahan jual beli tanah yaitu dengan adanya akta autentik dari pejabat yang berwenang tersebut bertujuan untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum para pihak khususnya pihak pembeli atau pemilik tanah baru, bukan jual beli dengan akta di bawah tangan. Jual beli tanah di bawah tangan dapat memunculkan kerugian pihak pembeli jika dikemudian terjadi sengketa atas tanah, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Dengan bukti pembelian tanah berupa akta di bawah tangan dalam bentuk surat perjanjian jual beli ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli, karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan sengketa. Misalnya penjual membantah pernah menjual tanahnya dan atau pemilik yang baru tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain agar mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepastian hukum tersebut meliputi: 1) Kepastian status hak yang terdaftar; 2) Kepastian subjek hak; dan 3) Kepastian objek hak, agar diketahui secara pasti seperti letak, batas, dan ukuran luas tanah.¹⁸

KESIMPULAN

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Trukan terjadi pada tanah sawah maupun tanah pekarangan dengan sistem jual lepas dan jual tahunan. Dalam perspektif hukum Islam, dari segi status kepemilikan tanah pada jual lepas merupakan milik sempurna (*milk at-tam*) sedangkan jual tahunan merupakan milik tidak sempurna (*milk naqish*), kemudian dari segi keabsahan jual beli tanah ditinjau dari kewajiban penjual dan pembeli, telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, transaksi ini merupakan jual beli yang sah dalam Islam. Kebiasaan dalam masyarakat yang sesuai dengan jual beli tanah di bawah tangan ini adalah teori '*Urf*' yaitu merupakan '*urf fi'li*' dan '*urf sahih*'. Dalam pandangan hukum positif di Indonesia khususnya dalam hal peraturan pemerintah dan undang-undang pertanahan, keabsahan dan status hukum jual beli tanah di bawah tangan ini bukan merupakan perbuatan hukum yang sah dan belum berkekuatan hukum. Hal tersebut karena kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan berupa surat perjanjian jual beli ini sifatnya adalah lemah tidak seperti akta autentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai peraturan hukum yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, Nur, *Muamalah Dalam Islam*, Semarang: Mutiara Aksara, 2019.
- Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Gema Insani, 2008.
- Harahap, Isnaini, dkk, *Hadis-Hadis Ekonomi*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2003.

¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

-
- Karim, Penjual Tanah, *Wawancara Pribadi*, Senin 27 Desember 2021, jam 07.00-08.00 WIB.
- Khallaf, Abdul Wahab, *Ilmu Ushul Fiqh*, Semarang: Dina Utama, 2014.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Sjahputra, Imam, dkk, *Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: Harindo, 1997.
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Syafei, Rachmat, *Ilmu Ushul Fiqh*, Jakarta: Pustaka Setia, 2018.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Zein, Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2017.