

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI
TANAH DI DESA SENDANGDUWUR KECAMATAN PACIRAN
KABUPATEN LAMONGAN**

SKRIPSI



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Disusun Oleh :

**EMMI MAFFUFAH
NIM: C92216156**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
JURUSAN HUKUM PERDATA ISLAM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA
2022**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Emmi Maffufah
NIM : C92216156
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah di Desa Sendang Duwur, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian / karya sendiri, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surbaya, 04 Januari 2022

Saya yang menyatakan

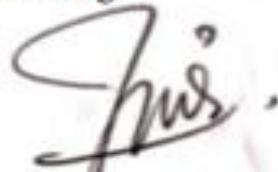


Emmi Maffufah

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dalam hal ini menerangkan bahwa proposal skripsi yang ditulis oleh **Emmi Maffufah** NIM. **C92216156** telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasah.

Surabaya, 17 Januari 2022
Pembimbing



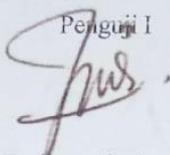
H. Mohamad Budiono, S.Ag.M.Pd.I
NIP: 19711010200

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Emmi Maffufah NIM C92216156 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, tanggal 03 Februari 2022, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqosah Skripsi:

Penguji I



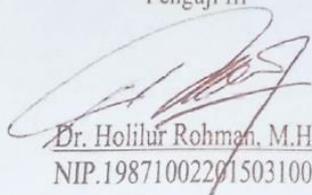
H. M. Buchono, S. Ag. M.Pd.I
NIP.197110102007011052

Penguji II



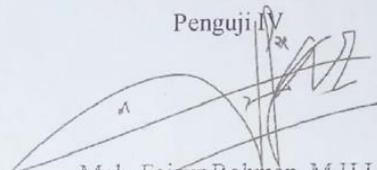
Dr. H. Mohammad Arif, Lc. M.A.
NIP.197001182002121001

Penguji III



Dr. Holilur Rohman, M.H.I
NIP.198710022015031005

Penguji IV



Moh. Faizur Rohman, M.H.I
NIP.198911262019031010

Surabaya, 03 Februari 2022

Mengesahkan
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,




Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP.195904041988031003



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Emmi Maffufah
.....
NIM : C92216156
.....
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syariah dan Hukum / Hukum Perdata Islam
.....
E-mail address : emmim838@gmail.com
.....

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

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

Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah

.....
di Desa Sendangduwur Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan
.....
.....

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya 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 ijin 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 UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 19 Februari 2022

Penulis

(Emmi Maffufah)

ABSTRAK

Skripsi ini dengan judul “Analisis Hukum Islam dan Yuridis terhadap Jual Beli Tanah di Desa Sendang Duwur, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.” Penelitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan tentang bagaimana kasus jual beli tanah di bawah tangan di desa Sendangduwur, Paciran, Kabupaten Lamongan, serta bagaimana analisis menurut hukum Islam dan Yuridis jual beli di bawah tangan di Desa Sendang Duwur, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, dan dokumentasi, pengolahan data menggunakan teknik *editing, organizing, analizing*. Analisis menggunakan teknik yang diawali dengan deskriptif analitis yaitu penelitian menggunakan pola pikir deduktif dengan menggambarkan praktik jual beli sesuai dengan data lapangan yang kemudian dianalisis menurut hukum Islam dan Yuridis.

Hasil penelitian menemukan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan terjadi jual beli Bapak Hariyadi, Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar seluas 566 m², sejumlah harga Rp. 750.000, pada tahun 1991. Saat setelah transaksi jual beli, pembeli tidak langsung melaporkan jual beli tanah tersebut kepada perangkat desa sesuai hukum adat, penjual hanya menyerahkan bukti segel atau petok C, dan hal itu tidak kuat. sehingga hak atas tanah masih terdaftar nama penjual, hal ini yang menjadi bukti kuat penjual dapat meminta kembali tanah tersebut. Tahun 1992 penjual meminta kembali tanah yang menurut beliau tidak dijual namun meminjam uang sehingga menimbulkan konflik. Kesalahannya adalah pembeli tidak langsung mendaftarkan transaksi jual beli tersebut kepada pemerintah desa, hal ini tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan No. 4 tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran peralihan hak tanah, setiap praktik jual beli tanah harus tercatat dan dilaporkan serta dibuat bukti kepemilikan oleh PPAT sehingga praktik jual beli tersebut mengalami cacat. Akad yang tidak sesuai dan termasuk akad fasad / dapat dibatalkan karena terdapat hal yang merusak akad karena pertimbangan maslahat, selain itu syarat-syarat yang tidak lengkap membuat salah satu pihak mengalami kerugian.

Maka dari kasus tersebut dapat peneliti sarankan hendaknya dalam setiap jual beli terdapat bukti kuat dapat dipertanggungjawabkan sesuai pasal 37 ayat 1 No. 23 tahun 1997 sehingga status hak kepemilikan tanah jelas. Selain itu praktik jual beli tanah harus melibatkan petugas atau minimal perangkat desa sebagai mediator yang paham akan transaksi jual beli, paham hukum, paham syarat dan rukun jual beli secara Islam sehingga tidak menimbulkan konflik berkepanjangan.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan Pembimbing	ii
Lembar Pengesahan	iii
Halaman Pernyataan Keaslian	iv
Halaman Persetujuan Publikasi	v
Kata Pengantar	vi
Abstrak	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiii
Daftar Transliterasi	xiv

BABI PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	10
C. Rumusan Masalah	11
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	11
F. Definisi Operasional	12
G. Kajian Pustaka	14
H. Metode Penelitian	17
I. Sistematika Pembahasan	21

BAB II KONSEP JUAL BELI

A. Jual Beli Menurut Hukum Islam	24
1. Pengertian Jual Beli	24
2. Dasar Hukum	26
a. Al-Qur'an	26
b. As-Sunnah	26
c. Ijma'	27

3. Rukun dan Syarat Jual Beli	28
a. Rukun jual beli	29
b. Syarat jual beli	30
4. Macam-macam Jual Beli	31
5. Macam-macam Akad	32
B. Jual Beli Menurut Yuridis	33
1. Pengertian	33
2. Pengertian Pendaftaran Tanah	34
3. Peralihan Hak Tanah	36
a. Beralih	37
b. Dialihkan / Pemindahan Hak	38
4. Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Hak Tanah	39
5. Dokumen Pendaftaran Tanah	41
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah	42
a. Pendaftaran pertama kali (<i>opzet atau initial registration</i>)	42
b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (<i>bijhouding atau maintenance</i>)	44
c. Pembuktian dalam hak pendaftaran tanah	46

BAB III PRAKTIK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

A. Kondisi Geografis, Kondisi Demografis, dan Susunan Pemerintahan	50
1. Kondisi Geografis	50
2. Kondisi Demografis	55
3. Sosial Keagamaan	55
4. Pendidikan	57
5. Ekonomi	57
B. Sejarah Kepemilikan Tanah di Desa Sendangduwur	58
C. Praktik Jual Beli di Bawah Tangan di Desa Sendangduwur Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan	60

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA SENDANG DUWUR KECAMATAN PACIRAN KABUPATEN LAMONGAN

- A. Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Oleh Penjual di Desa Sendang Duwur Kec Paciran Kab Lamongan..... 67
- B. Analisis Menurut Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sendang Duwur 69
- C. Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Sendang Duwur 76

BAB V PENUTUP

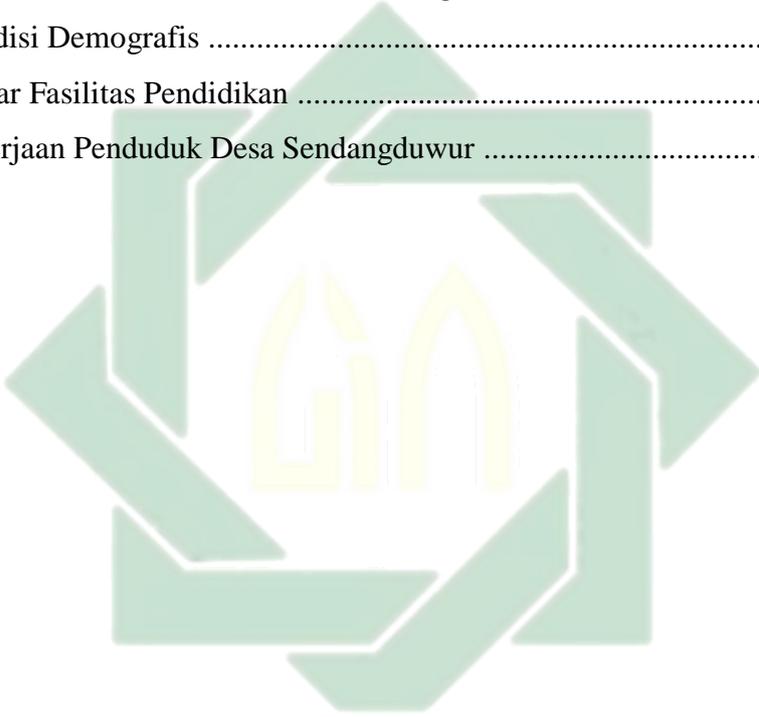
- A. Kesimpulan 80
- B. Saran..... 81

DAFTAR PUSTAKA 83

**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

DAFTAR TABEL

Tabel	hlm
1.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	16
3.1 Batas Desa Sendangduwur	52
3.2 Luas Tanah, Insfrastruktur, dan Fasilitas Desa Sendnagduwur	52
3.3 Ilkim dan Kontur Tanaha Desa Sendangduwur	53
3.4 Kondisi Demografis	55
3.5 Daftar Fasilitas Pendidikan	57
3.6 Pekerjaan Penduduk Desa Sendangduwur	58



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar	hlm
3.1 Peta Desa Sendangduwur	51
3.2 Peta Administratif Kecamatan Paciran	54
3.3 Data Jumlah Pendudukn Menurut Penganut Agama	56
3.4 Lokasi Penelitian	62
3.5 Bukti Bayar PBB	63
3.6 Peta Bagian Tanah Pak Kastar	65
3.8 Daftar Kepemilikan Tanah dari Pemerintah Desa	65



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat *magic*, religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik. Pada perkembangannya tanah mempunyai banyak fungsi, baik itu fungsi sosial, ekonomi, agama dan politik.¹

Hukum adat menjelma sebagai peraturan-peraturan yang mengakibatkan adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dengan tanah (objek) masih melekat, hingga kini masih dilakukan praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli (PJB),² meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikat jual beli saja, yaitu sebagai bentuk perjanjian antara penjual dan pembeli.

Syarat dan asal usul tanah dapat diperoleh dari buku C atau petok C yang dimiliki desa, berisi tentang data detail bentuk penguasaan tanah dahulu yang berada di desa bersangkutan. Kalangan masyarakat masih menerapkan buku C desa

¹ Gina Hayati, *Analisis Yuridis Tentang Krkuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah*, (Kediri: Universitas Islam Kediri), 1.

² Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, *Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Di Lakukan Di Hadapan Kepada Desa (Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawang Kabupaten Grogogan)*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017), 2.

sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti materil seseorang dalam permohonan Sertifikat Tanah.³

Perkembangan pemahaman masyarakat yang sadar akan hukum mulai menjadikan masyarakat berani untuk bertindak, berperilaku yang selaras dengan hukum negara, terlebih soal kebutuhan kepastian hukum tentang hak-hak yang dimiliki khususnya pada aset yang dipunya. Dalam menjangkau kebutuhan pemenuhan hak-hak atas aset atau hak milik tanah yang didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional atau BPN untuk mendapatkan hak sertifikat tanah, hal ini perlu dilakukan edukasi atau pemahaman terkait pengurusan administratif pendaftaran hak sertifikat tanah. Pembuktian hak milik tanah yang diwujudkan dalam bentuk surat berharga sertifikat tanah saat ini sering menjadi permainan sengketa hukum sampai menuju meja hijau, hal ini menimbulkan anggapan bahwa hak milik tanah sangatlah penting bagi masyarakat sehingga masyarakat yang telah memiliki aset tanah yang belum didaftarkan harus segera bertindak untuk mendaftarkan aset nya agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan baik pelanggaran norma Agama atau norma hukum di Indonesia.⁴

Fungsi utama pendaftaran tanah adalah memiliki kekuatan bukti secara hukum atas hak tanah yang dimiliki sesuai yang dirumuskan dalam undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria. Dalam hal ini, UUPA No. 5 tahun 1960 bertujuan untuk memberikan hak atas tanah dengan jaminan kepastian hukum dengan cara mendaftarkan hak tanah. Proses pendaftaran ini adalah

³ Ibid. 3-4

⁴ Qonita Rizky Lutfya, *Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual Beli di Bawah Tangan Tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya*. Skripsi. (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018), 1.

tanggung jawab Pemerintah dalam menyelenggarakan perekaman data tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang diatur dalam pasal 19 UUPA, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁵

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster*⁶ / *legal cadaste*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, cetakan ke-1, 2012), 278-279.

⁶ Pendaftaran tanah sebagai legal cadastre (*rechtskadaster*) adalah pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah | suduthukum.com diakses 05 Januari 2022

sertifikat sebagai tanda bukti sah. *Fiscaal cadaster*⁷ yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak tanah, pembayaran pajak tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut pasal 19 ayat 1 UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan pasal 19 UUPA akan tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum pertanahan di Indonesia.⁸

Dalam mengajukan permohonan pembuatan sertifikat, ada beberapa dukumen yang diperlukan sebagai syarat kelengkapan.⁹ Syarat dan cara membuat sertifikat tanah tersebut, harus dilengkapai hal berikut :

1. Kartu tanda penduduk (KTP) asli dan fotokopi pemohon yang telah dilegalisir pejabat setempat
2. Foto kopi bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
3. Foto kopi kartu keluarga (KK) dari pemohon.
4. Foto kopi NPWP

⁷ Pendaftaran tanah sebagai fiscal cadaster adalah pendaftaran tanah dalam rangka keperluan pemungutan pajak. Contohnya pada pajak bumi atau Landrente, Verponding Indonesia, Verponding Eropa, IPEDA dan PBB. | suduthukum.com diakses 05 Januari 2022

⁸ Ibid. 281.

⁹ Cara membuat sertifikat tanah lewat notaris

<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20211019174222-537-709838/cara-membuat-sertifikat-tanah-lewat-notaris> diakses 05 Januari 2022

5. Izin mendirikan bangunan (IMB)
6. Akta jual beli (AJB)
7. Pajak penghasilan (PPH)
8. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

Pengertian jual beli secara bahasa dibagi dua kata, yakni jual dan beli, *al-bai'* merupakan istilah dalam bahasa Arab yang masuk dalam bentuk mashdar dari *ba'a yabi'u – bai'an* yang berarti menjual, selain itu *al-syirā'* dalam bahasa Arab dimaknai sebagai lawan yakni membeli. Lebih lanjut jual beli pada istilah Fiqih dimaknai sebagai *al-bai'* yaitu secara bahasa memiliki arti menjual, menukar, mengganti atau memindah suatu barang atau objek dengan objek lainnya.¹⁰ Jual beli merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan dengan kesadaran dan kerelaan (*ridha*) antara kedua belah pihak baik penjual atau pembeli,¹¹ objek jual beli dapat berupa bentuk barang atau berupa keterampilan atau jasa yang digantikan dengan nilai atau harga secara pantas dan sesuai.

Allah SWT berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah (2) ayat 275:¹²

الرِّبَا أَوْ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ الَّذِي أَحَلَّ

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

Beberapa rukun dan syarat jual beli merujuk pada Hukum Islam yakni

1. Akad
2. Pihak yang berakad (*Āqid*)

¹⁰ Muhammad Sharif Chadhry, *Sistem Ekonomi Islam Prinsip Dasar*, (Jakarta: Pranamedia Group, 2012), 155.

¹¹ Ibid. 3

¹² Website Kemenag Republik Indonesia <https://quran.kemenag.go.id/sura/2/275> diakses 05 Januari 2022 pukul 08.34

3. Objek akad (*ma'qûd alaih*)
4. Adanya nilai tukar barang

Merujuk pada pandangan ulama Fiqih yang menjelaskan tentang bagaimana status *khiyar* yang mengatur hak-hak baik (penjual/pembeli) pada jual beli, dalam memutuskan keberlanjutan akad dapat diteruskan ataupun dapat dibatalkan. Lebih lanjut *khiyar* dapat dimaknai sebagai pemberian tawaran atau pilihan kepada pembeli dan penjual pada jual beli untuk menghentikan atau melanjutkan perjanjian sesuai dengan kaidah yang ada, dalam hal ini *khiyar* terdapat 17 macam namun penulis akan memaparkan beberapa contoh *khiyar*.

Beberapa *khiyar* yang dapat diterapkan dalam jual beli yaitu :

1. *Khiyar Majlis*

Merupakan kesempatan menentukan hak baik penjual atau pembeli dalam meneruskan atau sebaliknya pada jual beli sampai diantara keduanya masih berada dan belum meninggalkan lokasi tersebut. *Khiyar* ini hanya berlaku mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan pertukaran sebagaimana jual beli dan sewa menyewa.¹³ Jadi transaksi jual beli tersebut dapat dibatalkan ketika penjual dan pembeli masih dalam satu majlis akad atau belum berpisah.

2. *Khiyar Syarat*

Merupakan hak dalam memilih syarat baik penjual atau pembeli untuk membatalkan atau melanjutkan kesepakatan diantara kedua belah pihak dalam jangka waktu tertentu.¹⁴ Hal ini bertujuan untuk memberikan kesempatan waktu kepada pembeli untuk mempertimbangkan dengan matang transaksi pembelian,

¹³ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 113

¹⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Medium Pratama, 2000), 132

pembeli juga diberikan kesempatan untuk meminta pertimbangan kepada orang yang ahli terhadap objek sehingga terhindar dari kerugian atau penipuan.

3. *Khiyar Ru'yah*

Memiliki makna melihat yang merupakan hak atas kesepakatan untuk membatalkan atau melanjutkan ketika objek tersebut sudah dilihat.¹⁵ Hal ini dapat terjadi apabila saat dilakukan akad objek barang tidak ada ditempat sehingga pembeli tidak melihatnya, jika pembeli telah melihat barang tersebut maka khiyar ini menjadi gugur.

4. *Khiyar Aib*

Memiliki makna hak yang ada pada pihak yang melakukan akad untuk membatalkan atau melanjutkan dikarenakan terdapat suatu cacat pada objek jual beli yang ditemukan pada saat akad berlangsung.¹⁶ Hal ini diperbolehkan karena objek tidak sesuai dengan bentuk atau ciri yang ditawarkan sehingga akad dapat dibatalkan, hal ini berlaku untuk objek barang yang memiliki syarat sebagai berikut:¹⁷

- a. Kondisi cacat pada objek terjadi sebelum objek diterima, namun kalau cacat terjadi pasca akad tapi barang belum diterima oleh pembeli maka dapat merujuk pada kondisi *khiyar*.
- b. Pembeli menemukan cacat pada objek barang ketika barang telah diterima.
- c. Cacat ditemukan ketika selesai akad namun pembeli tidak tau bahwa barang tersebut cacat.

¹⁵ Ibid. 132

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Syariah Bank, *Mengenal Khiyar dan Jenisnya*. (<https://www.Syariahbank.com/mengenal-khiyar-dan-jenisnya>) diakses pada 29 Juni 2020 pukul 09.15

5. *Khiyar Ta'yin*

Merupakan hak yang dimiliki pelaku akad untuk memilih diantara tiga klasifikasi sifat barang yakni biasa, menengah dan istimewa.¹⁸ Pembeli diberikan hak pilih dalam menentukan kualitas barang yang terbaik menurut penilaiannya tanpa adanya desakan dari pihak manapun.

Kasus jual beli tanah di Desa Sendang Duwur Kec. Paciran, Kab. Lamongan, ada jual beli tanah yang terjadi pada tahun 1991 antara Bapak Hariyadi (penjual) dengan Alm. Bapak Kasrip (pembeli), luas 566 M² harganya Rp. 750.000, dan diserahkan bukti segel (petok C), sebagai perantara adalah Bapak Soniman selaku orang yang disuruh Bapak Hariyadi untuk menawarkan ke Alm. Bapak Kasrip dan hanya disaksikan Istri Alm. Bapak Kasrip tanpa dihadiri pihak perangkat desa. Jual beli tersebut tidak langsung dilaporkan kepada pihak desa karena pada saat itu menggunakan asas kekeluargaan yang dianggap saling percaya. Objek tanah jual beli tersebut kemudian dibagi oleh Alm. Bapak Kasrip dengan luas 181 m² dijual kepada Bapak Kastar selaku saudara Alm. Bapak Kasrip harganya Rp. 250.000, tanpa disaksikan perangkat desa atau secara kekeluargaan. Sedangkan sisanya tanah seluas 566 m² sebagian diwaqafkan untuk pembangunan Musholla dan TPQ yang digunakan sampai saat ini.¹⁹

Pada tahun 1992 tanah seluruhnya seluas 566 m² diminta kembali oleh Bapak Hariyadi selaku Penjual dengan alasan Akta Tanah tersebut masih atas nama Bapak Hariyadi dan bukti kepemilikan tanah didata Pemerintah Desa Sendang Duwur masih atas nama Bapak Hariyadi.²⁰ Alm. Bapak Kasrip yang merasa telah membeli

¹⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Medium Pratama, 2000), 132.

¹⁹ Istri Alm. Bapak Kasrip, Wawancara, Lamongan, 04 September 2020

²⁰ Barur Rohim, Wawancara, Lamongan, 01 September 2020

tanah tersebut marah dan tidak terima karena tanah tersebut sudah dibangun rumah, sehingga Alm. Bapak Kasrip membakar bukti segel/petok C.²¹ Bapak Kastar yang juga merasa telah membeli sebagian tanah tersebut dari Alm. Bapak Kasrip dan telah mendirikan rumah di tanah tersebut juga diminta mengembalikan kepada Bapak Hariyadi.²²

Kasus jual beli yang dilakukan dibawah tangan dengan tidak mendaftarkan kepada PPAT serta tidak mengindahkan hukum adat dengan melibatkan dan melaporkan jual beli tersebut kepada pihak desa, sehingga Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar tidak memiliki Akta Tanah sebagai bukti hak tanah dari Pemerintah Desa. Bapak Soniman selaku perantara tidak kooperatif dan memberikan keterangan bahwa yang dilakukan pada tahun 1991 dengan Alm. Bapak Kasrip bukan jual beli namun pinjam uang.²³ Bapak Hariyadi punya kesempatan untuk meminta kembali tanah tersebut dengan bukti Akta Tanah yang masih atas nama Bapak Hariyadi. Kepala Desa sudah berusaha membantu mencari solusi atas permasalahan tersebut hingga sengketa tanah ini sudah berjalan selama 28 tahun.

Pada kasus tersebut penulis melihat bahwa terdapat rukun jual beli yang rusak dan sebab *Ma'qûd Alaih* (objek) pada kasus jual beli tanah di Desa Sendang Duwur. Pada dasarnya pelaku jual beli harus mempunyai bukti kuat hak kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat, akan tetapi karena penjual sebatas memiliki bukti Akta Tanah dan surat pemberitahuan terutang pajak bumi dan bangunan (SPTP PBB) dan belum memberikannya kepada pembeli, sehingga status kepemilikan pembeli

²¹ Ibid. 04 September 2020

²² Kastar, Wawancara, Lamongan, 17 Juni 2020

²³ Sriyat, Wawancara, Lamongan, 03 September 2020

sifatnya tidak kuat dan tetap pembuktiannya tidak bisa mendaftarkan permohonan sertifikat tanah kepada petugas yang bertanggung jawab.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Merujuk pada pembahasan latar belakang diatas, idealnya peneliti mengidentifikasi rumusan masalah yang timbul pada kasus tentang objek jual beli tanah di bawah tangan dan diminta kembali oleh penjual di desa Sendang Duwur, Kec. Paciran, Kab. Lamongan yaitu:

1. Praktek jual beli hak tanah yang dilakukan di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.
2. Bentuk akad yang disepakati pada kasus jual beli.
3. Macam jual beli yang digunakan pelaku.
4. Prosedur hukum yang dapat diambil oleh pembeli.
5. Analisis Hukum Islam dan Yuridis terhadap jual beli tanah di bawah tangan tanpa sertifikat di Desa Sendang Duwur Kec. Paciran, Kab. Lamongan.

Pada identifikasi rumusan masalah diatas maka peneliti bermaksud untuk fokus pada topik penelitian sebagai berikut :

1. Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.
2. Analisis Hukum Islam dan Yuridis terhadap jual beli di bawah tangan di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kasus jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sendang Duwur, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan ?
2. Bagaimana analisa hukum Islam dan Yuridis terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sendang Duwur, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan hasil identifikasi dan rumusan masalah, maka penulis merumuskan tujuan penelitian yaitu :

1. Mengetahui bagaimana kasus jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran, Kabuapten Lamongan.
2. Mengetahui analisa hukum Islam dan Yuridis terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sendang Duwur, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian diharapkan mampu menyentuh baik secara akademis atau secara praksis, sehingga pada penelitian selanjutnya dapat menjadi bahan rujukan, berikut manfaat penelitian :

1. Manfaat Teroritis-Akademis

Manfaat akademis yang didapat adalah dapat menjadi bahan pengembangan ilmu pengetahuan, tambahan data tentang kajian dibidang muamalah dalam hukum Islam dan peraturan Yuridis tentang pertanahan, hasil penelitian harapannya dapat menjadi sumbangan teori baru pada kasu-kasu yang serupa.

2. Manfaat Praksis

Manfaat praksis atau praktik penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam penerapan kegiatan jual beli tanah yang menemui kasus yang sama sesuai dengan hasil penelitian nantinya. Sehingga terdapat usaha perbaikan dan pencegahan, contohnya dalam penerapan akad jual beli, penerapan rukun dan syarat yang sesuai dengan kaidah hukum Islam atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

F. Definisi Operasional

Pada penelitian ini penulis mencantumkan beberapa istilah yang menjadi topik utama dalam pembahasan, hal ini bertujuan agar pembaca dapat memaknai istilah sehingga tidak terjadi bias makna, yaitu :

1. Hukum Islam

Merupakan syariat yang berarti hukum-hukum yang diadakan oleh Allah SWT untuk umat-Nya yang dibawa oleh Allah SWT yang dibawa oleh seorang Nabi, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbutan). Artinya dapat dipahami bahwa hukum Islam²⁴ merupakan sekumpulan aturan-aturan atau norma dalam mengatur dalam hal keimanan atau seperangkat peribadatan umat Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, hadist atau pendapat yang telah disepakati oleh para ulama (Ijma'). Hukum jual beli dalam Islam dalam penelitian ini merujuk pada Al-Qur'an An-Nisa: 29 dan Al-Baqarah: 275, hadist merujuk pada kita Imam Muslim 2970 tentang Syarat dan jual beli emas dan perang secara tunai, serta ulama memperbolehkan

²⁴ Ibid. 9

jual beli dengan pertimbangan manusia sebagai makhluk sosial. Adapun pembahasan hukum Islam membahas tentang Akad, Syarat dan Rukun jual beli, objek jual beli dan nilai tukar barang, macam-macam jual beli, macam-macam akad.

2. Yuridis

Menurut Kamus Hukum, yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.²⁵ Hukum positif merupakan sekumpulan kaidah dan asas hukum tertulis yang sedang berlaku dan mengikat, ditegakkan oleh pemerintah atau pengadilan di Negara Republik Indonesia.²⁶ Hukum positif atau Yuridisi diklasifikasikan dari sumbernya, bentuknya, isi materinya. Jual beli dalam hukum positif khususnya dalam penelitian ini dimuat secara mendasar dan lengkap dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960 yang membahas tentang Peraturan Pokok-pokok tentang Agraria atau Tata Ruang. Adapula Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang membahas secara teknis pendaftaran tanah.

3. Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan pihak yang mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu objek dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Objek jual beli dalam penelitian ini adalah tanah, yaitu sebuah daratan yang memiliki batas, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.²⁷ Maka dari itu jual beli tanah merupakan kegiatan kegiatan saling menyepakati dan mengikat

²⁵ M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum*, (Surabaya: Reality Publisher, 2009), 651.

²⁶ <http://perpustakaan.mahkamah.agung.go.id/>, diakses 05 Januari 2022, pukul 09.05

²⁷ Pengertian Tanah. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah> diakses 10 Februari 2022

dengan menyerahkan objek kepada pihak lain dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Jual beli yang dilaksanakan secara langsung dengan akad pembayaran secara tunai baik dengan uang atau penukaran yang sesuai dengan nilai barang yang diawali dengan akad atau kesepakatan. Jual beli yang diterapkan dalam kasus ini telah dilakukan pada kegiatan jual beli pada umumnya, baik jual beli dalam bentuk barang atau jasa.

4. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

Merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal mendasar tentang tata ruang (tanah, air dan ruang angkasa) yang bertujuan memberikan pengaturan mengenai kepemilikan hak atas tanah, agar tercipta keadilan melalui pemberian perlindungan hukum terhadap orang yang berhak atas tanah.

G. Kajian Pustaka

Rujukan kajian pustaka bertujuan untuk menganalisa penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan topik, bersumber dari karya ilmiah skripsi, jurnal atau karya ilmiah dalam bentuk lain, lebih lanjut point ini bertujuan untuk meminimalisasi adanya plagiasi sehingga penelitian ini benar karya penulis atau penelitian orisinal, berikut beberapa penelitian serupa :

1. Skripsi dengan topik jual beli tanah dibawah tangan yang memiliki sertifikat berlokasi di Medayu utara Merr Surabaya²⁸. Dalam penelitian ini membahas tentang sengketa hukum dalam jual beli tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan dibawah tangan, yang belum diberikan sertifikat tanahnya.

²⁸ Ibid. 6

2. Skripsi dengan topik sama jual beli tanah yang berlokasi di Kec. Sedati, Sidoarjo.²⁹ membahas tentang jual beli tanah yang dilakukan CV Diva karya dengan petani dengan sistem kredit sedangkan dijual kembali dalam bentuk kavlingan, permasalahan muncul ketika pembeli tanah dari CV Diva Karya meminta balik nama tanah ternyata tanah tersebut masih atas nama pemilik yang lama dikarenakan jual belinya belum lunas.
3. Skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grogogan).³⁰ Pada skripsi ini membahas topik jual beli yang dilakukan masih secara tradisional dengan sistem kredit, setelah lunas selanjutnya perpindahan hak milik atas tanah tersebut dilakukan dengan di saksikan para ahli waris.
4. Jurnal yang berjudul keabsahan Jual Beli Atas Tanah Dibawah Tangan Di adesa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjaun Beberapa Kasuss Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)³¹. Dalam jurnal ini membahas tentang alasan mengapa jual beli dengan objek tanah dilakukan dengan dibawah tangan dan upaya hukum apa yang kemungkinan harus diambil sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

²⁹ Dwi Nurina Fitri, "Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Pepe Kecamatan Sdati Kabupaten Sidoarjo" (Skripsi--Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019), 7.

³⁰ Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, "Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Di Lakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawang Kabuoaten Grogogan)", (Skripsi--Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017), 8.

³¹ Prancisca Roman Dwi Hastuti, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjaun Beberapa Kasus Terkait di Pengadilam Negeri Surakarta)", (Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015), 117.

Tabel 1.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

Penelitian	Judul / Topik	Persamaan	Perbedaan
Qonita Rizky Lutfya, 2018. Skripsi. UIN Sunan Ampel Surabaya	<i>Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual Beli di Bawah Tangan Tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya</i>	Kasus yang sama tentang jual beli dibawah tangan	Kasus jual beli dibawah tangan yang kemudian tanah diminta kembali oleh penjual
Dwi Nurina Fitri. 2019. Skripsi. Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.	<i>Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Pepe Kecamatan Sdadi Kabupaten Sidoarjo</i>	Kasus jual beli tanah yang bermasalah soal hal kepemilikan tanah	Pembeli tanah meminta balik nama tanah ternyata tanah tersebut masih atas nama pemilik yang lama dikarenakan jual belinya belum lunas karena dilakukan secara kredit
Dimas Rizky Wiratama Suwignyo. 2017. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta,	<i>Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grogogan).</i>	Kasus jual beli yang dilakukan masih secara tradisional	Topik perlindungan hukum jual beli yang dilakukan pembayaran secara kredit
Prancisca Roman DwiHastuti. 2015. Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta	<i>Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta),</i>	Membahas topik jual beli dibawah tangan	Membahas alasan jual beli objek tanah dilakukan dibawah tangan dan upaya hukum yang diambil

Sesuai dengan kajian pustaka diatas, hal ini menjelaskan perbedaan tentang beberapa kajian penelitian menggunakan analisa hukum Islam dan Yuridis dengan topik jual beli tanah di bawah tangan namun dengan lokasi yang berbeda. Penulis memfokuskan penelitian ini pada kasus jual beli tanah di bawah tangan yang kemudian objek jual beli tersebut diminta kembali oleh penjual karena bukti

kepemilikan masih atas nama penjual, hal ini berbeda dengan penelitian diatas sehingga penelitian ini merupakan karya orisinil dari penulis.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitik mengacu pada hukum Islam dan hukum positif sebagai kajian analisa yang terlebih dahulu dimuat dengan paparan data terkait kasus yang terjadi, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk memahami kasus secara mendalam, baik perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lainnya secara holistic dan penyajian data secara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan Bahasa.³²

1. Jenis dan Sumber Data

Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer / Utama

Data Primer merupakan data yang berasal dari sumber utama (narasumber) atau sumber asli,³³ yang menjadi sumber kunci dalam penelitian ini.

- 1) Data tentang praktik jual beli tanah di bawah tangan di lokasi penelitian.
- 2) Data tentang hukum jual beli tanah dalam pandangan Islam.
- 3) Data tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria yang focus pada peralihan hak atas tanah dan status hukumnya.

b. Data Sekunder

³² Nurul Ulfatin. *Metode Penelitian Kualitatif di Bidang Pendidikan*. (Malang: Bayupedia Publishing, 2014),19

³³ Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rosda, 2010), 106

Data sekunder adalah data pendukung dari data primer, peneliti memperoleh data sekunder melalui dokumen, database yang terdapat di balai desa atau pada pemilik.

Sumber data diperoleh berdasarkan asal mulai data tersebut didapat,³⁴ tingkatan data dapat diklasifikasikan menurut sumber yang didapat, dalam hal ini dibagi antara sumber data primer dan sumber data sekunder:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang didapatkan peneliti dari pelaku atau individu, instansi atau lembaga yang mengalami atau mengetahui secara langsung kasus yang terjadi, data yang dikumpulkan dapat berupa data konkrit asli yang terjadi di lapangan. Pada kasus yang terjadi sumber primer peneliti adalah Bapak Hariyadi dan Istri almarhum Bapak Kasrip yang mengetahui secara langsung transaksi jual beli, ada Bapak Kastar sebagai pembeli kedua yang dapat dimintai keterangan, serta Bapak Barur Rohim selaku Kepala Desa Sendang Duwur

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data cadangan atau pendukung, peneliti memperoleh data dari perangkat desa berupa berkas-berkas kepemilikan tanah, selain itu berupa foto lokasi penelitian, berikut beberapa data sekunder :

- 1) Dokumen berupa surat perjanjian jual beli tanah atau segel
- 2) Data buku atau petok C di Desa Sendang Duwur
- 3) Data tentang gambar, foto atau berkas catatan yang didapat di pemerintah atau instansi yang bersangkutan.

³⁴ Ibid.

2. Teknik Pengumpulan Data

Merupakan strategi atau cara yang dilakukan peneliti untuk mendapatkan data yang dibutuhkan, berikut beberapa teknik :

- a. Wawancara merupakan proses menggali informasi dengan cara menanyakan kepada pihak terkait,³⁵ untuk mendapatkan data deskriptif kejadian asli. Pada umumnya teknik ini cenderung bersifat subjektif dari informan sehingga peneliti harus lebih teliti dalam memisahkan data yang bersifat subjektif atau karangan informan. Pada penelitian ini penulis mewawancarai informan kunci dan pelaku serta tokoh-tokoh yang mengetahui jual beli tanah tersebut, yaitu, Bapak Hariyadi, Bapak Kastar, Istri Alm. Bapak Kasrip, Bapak Barur Rohim selaku Kepala Desa, serta beberapa tetangga yang mengetahui kasus tersebut.
- b. Dokumentasi ialah teknik pengumpulan data yang berhubungan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang mendukung penelitian penulis yang berkaitan dengan praktik jual beli berupa foto dan dokumen lainnya. Menurut Sugiono³⁶ menyatakan bahwa dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dapat berbentuk tulisan, gambar atau karya. Dokumen yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berkas akta tanah, SBT BB, data kepemilikan tanah di Desa dan bukti lain yang mendukung.

3. Teknik Pengolahan Data

Data yang sudah dikumpulkan melalui kegiatan pengumpulan kemudian diproses melalui pengolahan dengan menggunakan metode³⁷ yaitu:

³⁵ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 235.

³⁶ Ibid. 240

³⁷ Ibid. 245

- a. *Editing*, merupakan kegiatan pemeriksaan data yang didapat dari hasil pengumpulan data, tahapan ini merupakan awal dalam pengolahan data, data mentah dan masih belum rapi diperiksa dan dibenarkan yang dibutuhkan sesuai dengan topik yang diteliti.
 - b. *Organizing* merupakan kegiatan pengklasifikasian data dengan cara menyusun dan menggeneralisir data secara sistematis dari mulai proses awal jual beli sampai dengan perkembangan yang terjadi. Data yang telah diedit dapat diklasifikasikan sesuai dengan fokus penelitian yang telah dirumuskan sehingga data rapi dan efisien.
 - c. *Analizing*, merupakan kegiatan analisa data dengan cara membandingkan kejadian proses jual beli atau data sesuai fokus penelitian, mendeskripsikan kejadian, menjabarkan data lapangan, kemudian dilakukan perbandingan dengan teori atau kajian akademis yang sesuai dengan fokus penelitian, kemudian menarik kesimpulan dari hasil analisa.
4. Teknik Analisis Data

Tahap selanjutnya ketika data telah didapat dan digeneralisir sesuai fokus penelitian maka tahap selanjutnya adalah analisa mendalam menggunakan kaidah hukum Islam dan Yuridis sesuai peraturan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria. Pada analisa data dimaknai sebagai perbandingan data antara teori dengan data kondisi dilapangan baik berupa gambar, dokumen, maupun hasil wawancara selanjutnya ditarik kesimpulan dari hasil analisa.³⁸

³⁸ Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif ...*, 210.

Data yang telah dikumpulkan merupakan data mentah yang selanjutnya akan digeneralisir dan diklasifikasikan sesuai fokus penelitian. Data yang telah matang selanjutnya dianalisa sesuai topik pembahasan, penyajian data menggunakan format deskriptif dengan menjabarkan kasus yang akan diteliti tujuannya untuk mendeskripsikan fokus masalah yang ada di lokasi penelitian. Proses analisa dapat menggunakan pola cara berpikir deduktif tujuannya untuk menjabarkan realita hasil penelitian dari mulai data yang bersifat khusus kemudian ke umum dengan menarik kesimpulan dari hasil analisa.

Kasus jual beli tanah di Desa Sendang Duwur, Paciran Kabupaten Lamongan menggunakan teknik analisa dengan mengklasifikasikan data yang telah diperoleh kedalam topik masalah kemudian dianalisis dengan cara deduktif untuk memaparkan realita yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang umum. Selanjutnya adanya perbandingan kasus dengan teori hukum Islam dan data perundang-undangan yang sesuai.

I. Sistematika Pembahasan

BAB I merupakan pembahasan awal dan utama sebagai dasar bangunan berfikir tentang penelitian yang dikerjakan, pada bab ini dijabarkan dengan deskripsi dan beberapa point karena pada bab ini terdapat unsur yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian penelitian terdahulu, tujuan atau manfaat, metode penelitian serta sistematika yang dibahas.

BAB II merupakan dasar teori yang dibangun tentang jual beli dalam hukum Islam dan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok Agraria. Pada bab ini membahas tentang bangunan teori mulai dari jual beli menurut hukum Islam yang terdiri dari pengertian jual beli, dasar hukum, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, macam-macam akad. Jual beli menurut hukum positif atau Yuridis membahas peralihan hak tanah, asas, tujuan, manfaat pendaftaran tanah, dokumen dan kegiatan pendaftaran tanah.

BAB III merupakan point yang menjabarkan tentang kondisi nyata dari hasil pengumpulan data di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan, yang menjabarkan tentang kondisi lokasi penelitian, profil lokasi, data-data pendukung, prosedur akad yang dilakukan serta alur deskriptif kasus jual beli yang terjadi.

BAB IV membahas tentang analisis data dari hasil penelitian pada pembahasan sebelumnya dengan menggunakan teori-teori yang sesuai dengan hukum Islam serta Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada bab ini dipaparkan analisa dari hasil membandingkan data di lapangan dengan teori akademis yang kemudian dapat ditarik kesimpulan.

BAB V merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan yang berisi inti dari hasil dan analisa penelitian dan saran yang berisi masukan masukan untuk pelaku dalam hal ini pelaku jual beli tanah pada kasus ini.

BAB II

KONSEP JUAL BELI

A. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli secara dibedakan dalam dua kata yakni jual dan beli, jual dalam kosakata bahasa arab *al-bāy* bentuk *mashdar* dari *bā'a – yabi'u – bay'an* bermakna menjual. Adapun beli dalam kosakata bahasa arab dikenal dengan istilah *al-syirā'* yaitu *mashdar* dari kata *syarā'* yang artinya membeli. Pada istilah fiqh, jual dan beli dimaknau *al-bai'*, memiliki makna memindahkan hak, menukar, merubah status kepemilikan, mengganti barang dengan barang atau nilai harga yang sesuai atau sepentasnya.¹ *Al-bai'* adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau jasa yang mempunyai nilai secara ridha diantara kedua belah pihak yang satu menerima barang atau jasa, pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan syara'.

Menurut istilah terdapat beberapa definisi jual beli, sebagai berikut :

- a. Kepemilikan kepada seseorang suatu objek dengan menerima penganti dari nya nilai barang atau harta (harga), yang dilandasi keridhaan kedua pihak (pihak penjual dan pihak pembeli).
- b. Kontrak berdasarkan pernyataan dan penerimaan (*ijab qobul*) yang diwujudkan melalui perkataan atau tulisan dan dinyatakan dengan jelas sehingga mengandung makna kesepatan.²

¹ Muhammad Yazid., *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Mualamah)*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press), 155.

² Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi ...*, 157.

- c. Menukar sesuatu barang dengan barang yang lain dengan cara tertentu (akad).³

Dari beberapa pendapat diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa jual beli adalah suatu transaksi hubungan individu dengan individu, hubungan individu dengan kelompok yang dimana penjual menyerahkan barang dengan nilai (harga) dan pembeli menyerahkan nilai tukar yang telah disepakati, dalam proses transaksi tersebut terdapat perjanjian berupa pernyataan (ijab) dan penerimaan (qobul) diantara penjual dan pembeli untuk saling menyepakati dan disertai dengan keridhaan diantaranya.

Adapun jual beli menurut beberapa terminologi menurut pendapat para Imam :

- a. Menurut rujukan dari Imam Hanafi, menyatakan bahwa praktik jual beli merupakan kegiatan penukaran objek barang dengan tindakan tertentu yang setara dengan nilai objek barang serta mempunyai manfaat bagi kedua belah pihak yang melakukan praktik jual beli, kegiatan penukaran barang tersebut dilakukan dengan kesepakatan menggunakan ijab dan qobul.⁴
- b. Menurut Imam Maliki, beliau menyatakan bahwa jual beli seluruh satuannya yang dipahamkan dari lafal *bai'* secara mutlak menurut *urf* (adat kebiasaan) yang mencakup akad sharaf, salaf dan lain sebagainya.
- c. Menurut Imam Syafi'i, beliau menyatakan bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *syara'* dan disepakati.

³ Sudarsoso, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992), 390.

⁴ Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 21.

- d. Menurut Imam Hanabilah, memaparkan bahwa praktik jual beli merupakan kegiatan penukaran harta yang diganti dengan harta pemindahan hak kepemilikan.⁵

2. Dasar Hukum

a. Al-Qur'an

Firman Allah SWT berfirman dalam Q.S An-Nisa'(4) ayat 29 :⁶

كُؤْنَدَ أَنْ إَلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَأَ أَمْؤُوا الذِّينَ يَأِيَّهَا
كُؤْمِدْ كَانِ اللّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنِ تِجَارَةٍ
٢٩ – رَحِيمًا

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.

Firman Allah SWT di dalam potongan QS. Al- Baqarah (2) ayat 275:⁷

الرِّبْوَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللّهُ أَحَلَّو

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

b. As-Sunnah ⁸

رَاهِيمِ ابْنِ وَاسْحَقُ النَّاقِدُ وَعَمْرُو شَيْبَةَ أَبِي بِنِ بَكْرٍ أَبُو حَدَّثَنَا
وَكَيْعٌ ثَنَا حَدَّثَ الْأَحْرَانِ وَقَالَ أَخْبَرَنَا إِسْحَقُ قَالَ شَيْبَةَ أَبِي لِابْنِ وَاللَّفْظُ
عَنِ الْأَشْعَثِ أَبِي عَنْ بَقْلَةَ أَبِي عَنْ الْحَدَّاءِ خَالِدٍ عَنْ سُفْيَانَ حَدَّثَنَا
مَوْسَى عَلَيْهِ اللّهُ □ لِي اللّهِ رَسُولُ قَالَ قَالَ الصَّامِتِ بْنِ عُبَّادَةَ
الشَّعِيرِ بِدِ وَالشَّعِيرِ بِالْبُرِّ وَالْبُرُّ بِالْفِضَّةِ وَالْفِضَّةُ بِالذَّهَبِ الذَّهَبُ

⁵ Muhammad al-Khatib al-Syarbini, *Mughni al-Muhtaj Ila Ma'rifati Ma'ani al-Fadz al-Manhaj*, juz 2 (Beirut' Dar al-kutub al-Ilmiyah, 1994), 320.

⁶ Kemenag RI, *Alquran dan Terjemahnya*, (Bekasi: PT.Sygma Examedia Arkanleema, 2010), 83.

⁷ Ibid, 47.

⁸ Hadits.id. *Sharaf dan jual beli emas dan perang dengan tunai*

<https://www.hadits.id/hadits/muslim/2970> diakses 05 Januari 2022 pukul 16.45

فَإِذَا بِيَدِ يَدًا بِسَوَاءٍ سَوَاءٍ بِمِثْلِ مِثْلًا الْمِلْحِ بِالْمِلْحِ وَالتَّمْرِ وَالتَّمْرِ
 دِيْدِ يَدًا كَانَ إِذَا شِئْتُمْ كَيْفَ فَبِيعُوا إِلَّا نَافُ هَذِهِ اِخْتَلَفَتْ

Artinya : Telah menceritakan kepada kami Abu Bakar bin Abu Syaibah dan Amru An Naqid dan Ishaq bin Ibrahim dan ini adalah lafadz Ibnu Abu Syaibah, Ishaq berkata; telah mengabarkan kepada kami, sedangkan yang dua berkata; telah menceritakan kepada kami Waki' telah menceritakan kepada kami Sufyan dari Khalid Al Khaddza' dari Abu Qilabah dari Abu Al Asy'ats dari 'Ubadah bin Shamit dia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, jewawut dengan jewawut, kurma dengan kurma dan garam dengan garam, tidak mengapa jika dengan takaran yang sama, dan sama berat serta tunai. Jika jenisnya berbeda, maka juallah sesuka hatimu asalkan dengan tunai dan langsung serah terimanya."

c. Ijma'

Ijma' secara sederhana merupakan bentuk kesepakatan yang dilakukan para ulama dalam merumuskan hukum atau kaidah, pada praktik jual beli menurut Ijma' ulama dibolehkan dengan sebab bahwa manusia merupakan makhluk sosial yang bergantung dan saling membutuhkan antar sesama, baik kebutuhan barang maupun bantuan jasa, dalam hal ini objek jual beli perlu ditukar dengan nilai harga yang sesuai dengan ketentuan.⁹ Para ulama telah menyepakati dengan adanya kebutuhan tersebut, maka hukum jual beli adalah diperbolehkan.¹⁰ Dengan di syariatkan jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak bisa hidup tanpa berhubungan dan bantuan orang lain.¹¹

⁹ Rahmad Syafi'i, *Fiqh muamalah...*, 115.

¹⁰ Enang H., *Fiqh Jual Beli*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 15.

¹¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2008), 73.

Pada kandungan ayat Al-qur'an, hadits dan ijma' para ulama' dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli mempunyai landasan hukum yang kuat. Sehingga para ulama sepakat tentang dibolehkannya jual beli (dagang) sebagai perkara yang telah ada sejak zaman Nabi SAW hingga sekarang. Maka hukum jual beli menurut para ulama adalah boleh (jawaz) dan mengarah pada sah jikalau memenuhi ketentuan baik syarat atau rukunya tapi pada kenyataannya dapat berubah ke hukum wajib, sunnah, mubah dan makruh.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun jual beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh *syara'*. Ada perbedaan pendapat mengenai rukun jual beli. Menurut ulama Hanafiyah rukun jual beli, orang yang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar barang termasuk ke dalam syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli.¹²

Adapun menurut Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun jual beli terdapat empat, yaitu:¹³

- 1) Akad (*shigat*), yakni suatu tindakan yang dikerjakan oleh pembeli dan penjual dalam transaksi jual beli.
- 2) Pembeli dan penjual sebagai pihak yang berakad (*Āqid*)
- 3) Objek (ma'qūd alaih) yaitu barang dan harga

¹² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 114.

¹³ Abdul Hayyie ak-Kattani, dkk. Az-Zuhaili, wahbah, *Fiqh Islam Wa adillatuhu.*, Terjemahan, jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 175.

- 4) Terdapat nilai harga barang yang menjadi alat tukar kekiniaan yang disahkan oleh negara adalah mata uang.

Merujuk dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang disebutkan dalam pasal 56 -60 rukun jual beli terdiri atas:¹⁴

1) Pihak-pihak

Pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

2) Objek akad

Merupakan benda berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

3) Kesepakatan

Kesepakatan dapat berupa lisan, tulisan dan isyarat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

b. Syarat jual beli

Syarat praktik jual beli menurut hukum Islam yang menjadi sah nya jual beli harus memenuhi syarat yang telah ditentukan, menurut kesepakatan Ulama syarat jual beli yaitu:

1) Syarat pelaku jual beli

Pelaku jual beli dalam hal ini baik pembeli atau penjual berlaku syarat ini demi tercapainya syarat sah jual beli, yaitu :

¹⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok, Kencana, 2009), 30.

- a) Memiliki akal atau tidak gila maksudnya dapat membedakan antara benar dan salah, oleh karena itu orang gila, pemabuk anak belum baligh ketika menjadi pelaku jual beli dianggap tidak sah atau *mumayyiz*
- b) Pelaku jual beli baik penjual pembeli harus paham, cakap dan sadar tentang hukm, maksudnya segala tindakannya dapat dibenarkan secara hukum. Hal ini untuk mencegah terjadinya transaksi jual beli yang mengarah pada kecacatan hukum.

2) Objek jual beli (*ma'qûd alayih*)

Barang yang diperjual belikan harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- a) Barang itu harus ada. Maka tidak sah menjual barang yang tidak ada atau belum ada.¹⁵
- b) Objek benda yang menjadi barang jual beli syaratnya harus milik sendiri atau terdapat perwakilan kepemilikan. Apabila objek benda yang diperjualbelikan bukan milik sendiri atau keterwakilan maka jual beli tersebut tidak sah menurut Imam Syafi'i, Maliki dan Hambali.
- c) Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijual belikan. Seperti memperjual belikan ikan di laut atau emas dalam tanah.
- d) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakatai bersama ketika transaksi berlangsung.

3) Syarat nilai tukar (harga barang)

Para ulama fiqh membedakan *ast-tsaman* dengan *as-si'ir*. Menurut para ulama, *ats-tsaman* adalah harga pasar yang berlaku ditengah-tengah masyarakat secara aktual. Sedangkan *as-si'ir* adalah modal yang seharusnya diterima para

¹⁵ Idri, *Hadis Ekonomi dalam Prerspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), 173.

pedagang sebelum dijual ke konsumen (*consumption*). Dengan demikian harga barang itu ada dua yaitu harga antara pedagang dan harga antara pedagang dengan konsumen (harga jual pasar). Maka dari itu, harga yang dapat dipermaiknkan para pedagang adalah *ast-tsaman*.¹⁶ Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *ast-tsaman* sebagai berikut:

- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya.
- b) Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang) maka waktu pembayaran harus jelas.
- c) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqa'yadhah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar barang yang diharapkan syara', seperti babi dan khamar.

4. Macam-macam Jual Beli

Terdapat lima macam bentuk jual beli:¹⁷

- a. *Al-Bay' Naqdan* yaitu akad yang dilaksanakan dengan membayar secara tunai objek barang, baik dengan uang maupun penukaran yang senilai dengan barang yang diawali dengan akad.
- b. *Al-Bay' Muajjal* yaitu jual beli yang dilakukan dengan tidak tunai namun dengan angsuran, pembayaran dilakukan setelah pembeli menerima barang.

¹⁶ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi...*, 25.

¹⁷ Adiwarman A. K., *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Cet. 10, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 72.

- c. *Al-Bay' Taqsit* yaitu jual beli yang dilakukan dengan angsuran, dengan barang diserahkan diawal, pembayaran dilakukan angsuran selama periode utang
- d. Salam adalah jual beli dalam sistem pemesanan karna barang belum diproduksi, uang diserahkan diawal sedangkan barang akan diserahkan diakhir.
- e. Istisna' adalah jual beli yang sama dengan akad salam namun pembayaran dilakukan dengan sistem cicilan.

5. Macam-macam Akad

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan tentang kategori hukum akad, akad tidak sah apabila bertentangan dengan :

- a. Syariat Islam;
- b. Peraturan Perundang-undangan;
- c. Ketertiban umum; dan/atau
- d. Kesusilaan;

Hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori, yaitu :¹⁸

- a. Akad yang sah; akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya.
- b. Akad yang fasad/ dapat dibatalkan; akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat.
- c. Akad yang batal/ batal demi hukum ; akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya.

¹⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: Kencana, 2009), 23.

Ulama fiqih membagi akad menjadi dua macam, dilihat dari segi mengikat atau tidaknya:

- a. Akad yang mengikat, untuk para pihak yang berakad tidak boleh membatalkan akad tanpa seizin pihak lain.
- b. Akad yang tidak mengikat, untuk para pihak yang berakad seperti akad *al-wakalah* (perwakilan), *al-'ariyah* (pinjam-meminjam), dan *al-wadia'ah* (barang titipan)

B. Jual Beli Menurut Yuridis

1. Pengertian

Pengertian jual beli merujuk dari undang-undang perdata atau BW (*Buegerlijk Wetboek*) terdapat makna jual beli yaitu :

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Pada pasal 1458 BW dijelaskan :¹⁹

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Merujuk pada hukum perdata, jual beli merupakan kesepakatan yang menjunjung hak dan kewajiban pelaku jual beli, yaitu dengan menyerahkan kewajiban kepada penjuan untuk memindahtangankan hak atas milik objek barang,

¹⁹ Kitab UU Hukum Perdata (Wacana Intelektual: 2015), 318.

sekaligus menyerahkan hak atas bukti kepemilikan kepada pembeli, hal ini dapat diteruskan dengan pengganti nilai barang atau membayar objek barang sesuai dengan nilai kesepakatan yang disetujui. Pada kasus lain jual beli merupakan pemindahan hak milik dari penjual ke pembeli dengan dibuktikan penyerahan objek atau levering.²⁰ Jadi kegiatan jual beli dapat diartikan memindahkan hak miliki barang atau objek sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan ditukar dengan nilai harga barang atau objek yang sebelumnya telah disepakati.

Hukum adat dalam hal ini sebagai sumber pembuatan UUPA maka sistem hukumnya menjadi acuan pelaksanaan transaksi. Jual beli adalah kegiatan saling menyepakati yang terdapat sifat terang dan tunai dalamnya. Sifat “tunai” dibuktikan dengan penyerahan secara fisik termasuk adanya pengganti nilai tukar objek. Jual beli tanah dapat dianggap terang jika dilakukan di hadapan ketua adat, yang bertanggung jawab agar tidak melanggar hukum.²¹

Jadi dapat disimpulkan jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan atau tindakan hukum yang menyerahkan hak milik secara permanen oleh pelaku jual beli, pada saat yang sama juga dilakukan penyerahan harga nilai kepada penjual sebagai pengganti.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian yang pasti tentang apa yang dimaksud tersebut. Menurut Muh. Yamin Lubis dan Abd rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah

²⁰ Dwi Nurina Fitri. *Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo*, Skripsi. (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019), 39-40.

²¹ Saun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 78.

dalam bahasa latin disebutkan “*Capistratum*” di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*Cadastré*”.

Definisi dari *Capistratum* atau *Kadaster* dilihat dari makna bahasa merupakan register, unit yang dijalankan untuk penghimpunan pajak tanah Romawi, lebih lanjut secara teknis dimaknai sebagai record atau rekaman, kegiatan yang mengarah pada pendataan suatu objek baik secara fisik, keadaan, kualitas dan nilai harga serta status kepemilikan. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa pengertian pendaftaran tanah dari segi bahasa atau istilah bermakna merekam atau menyimpan data yang berhubungan dengan nilai, luas, pemilik hak sesuatu dalam hal sebidang tanah.

Penyebutan pendaftaran tanah atau *land registration*, menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran adalah tanah, mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luas dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaster*” juga menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah atau penanggung jawab secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang dalam hal ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik objek sesuai dengan peraturan secara yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, termasuk

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Peralihan Hak Tanah

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dimaksud dengan tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 20 hingga pasal 27 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum berbentuk. Untuk itu diberlakukan pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:²²

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), 293-294

yang terdaftar agar dengan mudah dapat dibuktikan dirinya pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :²³

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya hak milik atas tanah yang bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dengan melampirkan surat kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan ahli waris dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang dimaksud. Maksud pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah untuk mencatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli waris.

²³ Ibid. 93

Prosedur pendaftaran peralihan karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam pasal 42 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Dialihkan/ Pemindahan Hak

Dialihkan/Pemindahan Hak artinya berpidahnya Hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan(pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik yang lama kepada pemilik tanah yang baru.²⁴

Prosedur Pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan(pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 Peraturan Pemerintahan No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 Permen Agraria/ Kepala BPN NO. 3 Tahun 1997. Prosedur Pemindahan Hak karena lelang diatur dalam pasal 41 Peraturan

²⁴ Ibid. 94

Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai 110 Permen Agraria/ kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya Hak Milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti berupa sertifikat. Sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan didalam Buku Tanah yang berangkutan.²⁵

4. Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Hak Tanah

Tercantum pada pasal 2 PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan terdapat beberapa point tentang asas-asas pendaftaran tanah yaitu :

- a. Sederhana, merupakan asas yang bertujuan agar prosedur atau aturan-aturan bersifat mudan dan tidak mengikat sehingga orang-orang berkepentingan dapat memahami.
- b. Aman, merupakan asas yang meperhitungkan ketelitian, bersifat detail serta memberikan rasa aman dan jaminan hukum kepada yang nantinya menjadi pemegang hak.

²⁵ Ibid. 98

- c. Terjangkau, merupakan asas yang menitikberatkan pada wilayah kelas ekonomi lemah, sehingga prosedur pendaftaran tanah tidak memberatkan masyarakat dari segi administratif.
- d. Mutakhir, merupakan asas yang mengedepankan pelayanan prima oleh lembaga kantor pertanahan terkait dengan bukti-bukti hak milik yang dipelihara dan diamankan secara baik.
- e. Terbuka, merupakan asas agar masyarakat mendapatkan informasi yang jelas, terbuka, lengkap yang telah diatur secara hukum. fisik dan yuridis di kantor pertanahan.

Menurut Soedikno Mortokusumo menyatakan bahwa dalam hal pendaftaran tanah dikenal dua macam asas yaitu :²⁶

a. *Asas specialiteit*

Pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas tanah.

b. *Asas openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998), 99.

pembebanannya. Data sifat ini terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Tujuan dan manfaat dilakukan proses pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

- a. Dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, hak-hak lain agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak dan memiliki kepastian hukum yang kuat, beberapa kepastian hukum yaitu :
 - 1) Status hak yang telah didaftarkan
 - 2) Subjek hak
 - 3) Objek hak.
- b. Penyediaan informasi terkait data fisik objek secara yuridis untuk pendataan pengadaan bukti hak tanah jual beli seperti surat berharga.
- c. Bertujuan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

5. Dokumen Pendaftaran Tanah

Dokumen- dokumen yang terkait dalam rangka proses pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Daftar tanah

Dokumen dalam bentuk form pendaftara yang memuat identitas bidang tanah baik data fisik maupun dokumen pendukung dengan suatu sistem penomoran, dengan beberapa dokumen yang harus diisi.

- b. Surat ukur

Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum tertentu.

c. Buku tanah

Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

6. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah pada pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :

a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*opzet atau initial registration*)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik. Pendaftaran secara sistematis adalah pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian desa/kelurahan (pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara speriodik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal(pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu

desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik

Untuk keperluan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan . kegiatannya, meliputi :

- a) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- b) Penetapan batas bidang-bidang tanah.
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas tanah dengan suatu sistem penomoran(pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan akan dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

e) Pembuatan surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997).

Bagi bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pengukuran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara, pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatan meliputi, pembuktian hak baru, hak lama, pembuktian hak, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen

b. Kegiatan pemeliharaan akta tanah (*bijhouding atau maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah atau akta tanah merupakan suatu proses perekaman dalam menselaraskan data objek tanah dalam data pendaftaran, baik nama, surat ukur, buku dan sertifikat tanah yang selanjutnya dapat dilakukan pembenahan kemudian (pasal 1 angka 12 No. 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan akta tanah bersifat wajib, hal ini dapat dilakukan apabila terdapat beberapa perubahan pada data fisik atau data hukum objek akta tanah. Pemilik hak tanah wajib mendaftarkan atau melaporkan apabila terdapat perubahan data fisik atau data hukum ke kantor pertanahan di daerah masing-masing. (pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

Adapun tindakan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas :

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :
 - a) Pemindahan hak.
 - b) Pemindahan hak lelang.
 - c) Peralihan hak karena pewarisan.
 - d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.

- e) Pembebanan hak.
 - f) Penolakan pendaftaran tanah peralihan dan pembebanan hak.
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
- a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
 - b) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan, bidang tanah.
 - c) Pembagian hak bersama.
 - d) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
 - e) Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.
 - f) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.
 - g) Perubahan nama.
- 3) Perubahan data yuridis berupa :
- a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan, dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b) Pemeliharaan Hak Tanggungan.
 - c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseorangan atau koperasi.
 - d) Pembebanan Hak Tanggungan.
 - e) Peralihan Hak Tanggungan.
 - f) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
 - g) Pembagian hak bersama.
 - h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
 - i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
 - j) Perpanjangan jangka waktu hak atas perubahan.
- 4) Perubahan data fisik dapat berupa :
- a) Pemecahan bidang tanah.
 - b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.

c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

c. Pembuktian dalam hak pendaftaran tanah

Dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru atau hak-hak lama untuk kebutuhan pendaftaran hak milik dapat dibuktikan dengan dua cara yaitu .²⁷

Pembuktian hak kepemilikan tanah yang menurujuk pada peraturan lama dapat dibuktikan dengan adanya bukti tertulis berupa keterangan pelaku yang mengetahui, menghadiri transaksi jual beli sebagai pelaku, penjual atau sebagai saksi, dalam hal ini dapat berupa bukti tulis dengan surat pernyataan bermaterai atau sesuai perjanjian sehingga petugas pembuat akta tanah dapat merespon hal tersebut, hal ini dianggap cukup memberikan bukti kuat atas kepemilikan hak tanah yang sedang di urus hak pendaftaranya.

Bukti hak milik atas tanah selanjutnya dapat beralih ke tangan siapa saja yang meneruskan hak tersebut atau sebagai pemegang hak milik, bukti hak milik sendiri tercantum nama pemegang hak merujuk pada UUPA.

Alat bukti tertulis yang dapat menjadi bukti kuat diantaranya :

- 1) *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1832-27), yang diberikan catatan tentang hak *eigendom* berkaitan dengan status hak milik.
- 2) *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1832-27) sejak berlakunya UUPA sampai

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria...*, 310.

tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintahan Swapraja yang bersangkutan.
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959.
- 5) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- 6) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997.
- 7) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibuktikan;
- 8) Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1997;
- 9) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibuktikan.
- 10) Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- 11) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961;

- 12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apa pun juga sebagaimana dimaksud Pala II, pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

Dari beberapa surat bukti tertulis yang telah dipaparkan diatas apabila masih terdapat bukti kepemilikan yang tidak lengkap maka, pengurusan bukti kepemilikan dapat dengan pernyataan saksi atau pernyataan pelaku yang bersangkutan dalam transaksi jual beli khususnya yang dapat dipercaya kebenarannya, tentunya proses ini harus dilaksanakan didepan petugas pengurusan tanah atau kepala kantor pertanahan. Saksi dalam hal ini adalah orang yang sadar hukum cakap komunikasi dan dapat bertanggung jawab.

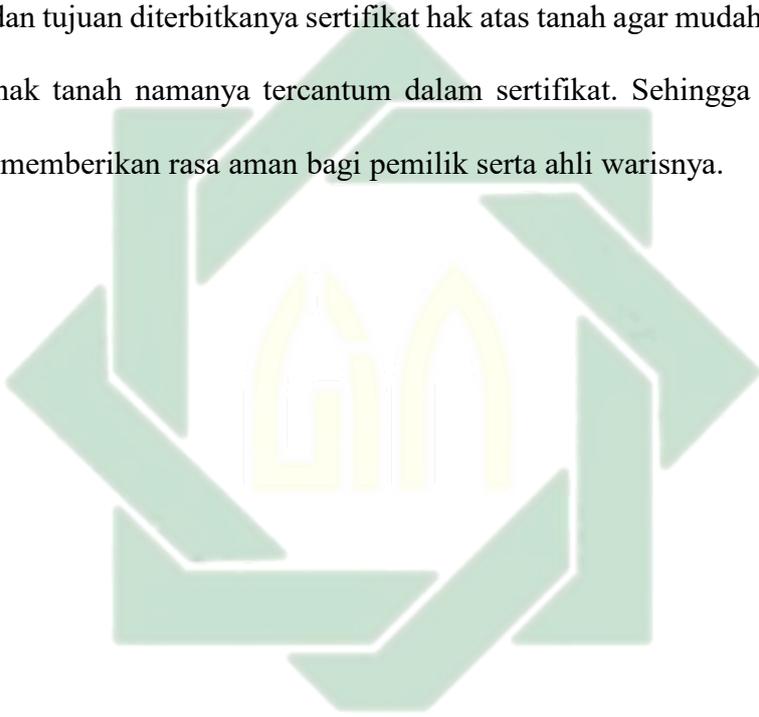
Apabila dengan cara diatas masih belum menemukan titik temu atau bukti yang dikumpulkan tidak kuat atau tidak lengkap maka dari itu dapat merujuk pada realita yang ada terkait dengan pemohon-pemohon sebelumnya namun dengan persyaratan sebagai berikut.²⁸

- 1) Selama lebih 20 tahun atau lebih, pemohon menguasai dan menggunakan tanah secara nyata dan baik
- 2) Hukum adat atau pemerintah desa setempat membenarkan atau mengakui adanya penguasaan dan penggunaan tanah tidak memiliki sengketa.
- 3) Terdapat kesaksian orang-orang yang dipercaya
- 4) Pengajuan pengumuman banding oleh pihak lain yang merasa keberatan

²⁸ Ibid. 314 – 315.

- 5) Bukti bukti kebenaran data diteliti dengan baik
- 6) Kesimpulan tentang status hak milik dan pemegang diputuskan dalam bukti berupa pengakuan yang berkaitan oleh petugas dalam pendaftaran hak tanah secara periodik dan sistematis oleh kantor pertanahan setempat.

Menurut data yang telah dipaparkan diatas dapat dipahami bawah terdapat maksud dan tujuan diterbitkanya sertifikat hak atas tanah agar mudah membuktikan pemilik hak tanah namanya tercantum dalam sertifikat. Sehingga terdapat bukti kuat dan memberikan rasa aman bagi pemilik serta ahli warisnya.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB III

PRAKTIK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

A. Kondisi Geografis, Kondisi Demografis dan Susunan Pemerintahan

1. Kondisi Geografis

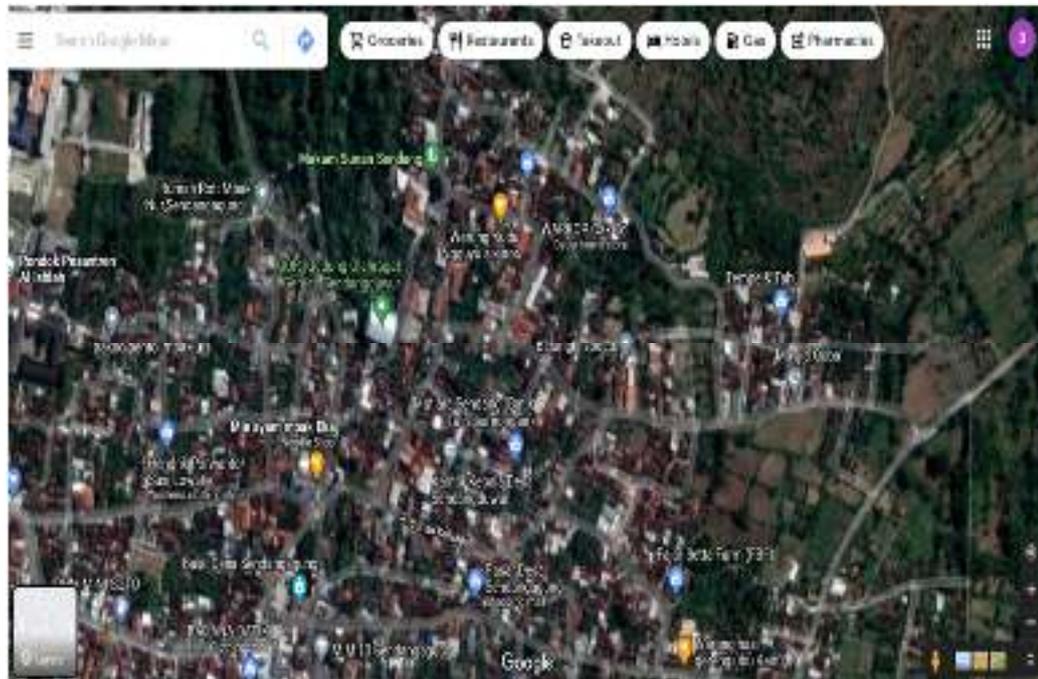
Desa Sendang Duwur merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan, Jawa Timur. Secara geografis desa Sendang Duwur berada pada titik tengah lingkaran desa atau lebih tepatnya dikelilingi desa Sendang Agung. Letak desa Sendang Duwur yang berada ditengah desa Sendang Agung membuat masyarakat awam mengira desa ini bagian dari desa Sendang Agung, terlihat daerah nya yang tidak terlalu luas dan berada di tengah dikelilingi desa, namun secara administratif Sendang Duwur merupakan sebuah desa, berikut peta lokasi desa Sendang Duwur,¹ jika dilihat dari peta desa Sendang Duwur terdapat pada kordinat 112°3464 BT 6°8975 LS.

Sendang Duwur tidak memiliki batas geografis dengan desa lain atau batas desa dengan Sendang Agung, letak wilayahnya berdekatan bahkan bisa dikatakan berdempetan, sehingga mayoritas penduduk nya secara topografis tidak jauh berbeda, berikut batas wilayah desa Sendang Duwur:²

¹ Peta lokasi desa Sendang Duwur <https://www.google.com/maps/@-6.8966109,112.34781,576m/data=!3m1!1e3> (diakses 23 Desember 2021) pukul 14.20

² Daftar isian potensi desa dan kelurahan desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran, Periode 2019

Gambar 3.1
Peta Desa Sendangduwur



Tabel 3.1
Batas Desa Sendang Duwur

Batas	Desa/kelurahan
Sebelah utara	Desa Sendang Agung, Tambang batu kapur, Desa Paciran, pantai utara jawa,
Sebelah selatan	Desa Sendang Agung, Desa Payaman
Sebelah timur	Desa Sendang Agung, Ladang Perhutani, perkebunan warga
Sebelah barat	Desa Sendang Agung, Desa Gayam, Perkebunan Warga

Sumber; Profil Desa Sendang Duwur 2019

Dilihat dari ketinggian tanah wilayah ini berada di pesisir pantai utara (pantura). Luas desa Sendang Duwur sendiri hanya 24,5 Hektar. Atau 0,22 Km² dengan tinggi 69.00 m, merupakan desa tertinggi di wilayah kecamatan Paciran Suhu rata-rata 34C dan curah hujan 1.400 mm/tahun³. Meskipun berada ditengah desa sendang agung. Desa Sendang Duwur memiliki struktur pemerintahannya sendiri.

Tabel 3.2
Luas Tanah, Infrastruktur dan Fasilitas Desa Sendangduwur

Luas Desa	24,5 Ha	Bangunan sekolah / pendidikan	1 Ha
Luas Tanah Kering	22,5 Ha	Pemukiman warga	12,5 Ha
Luas Perkebunan / Tegal / Ladang	6,5 Ha	Pekarangan	3,5 Ha
Luas tanah fasilitas umum	0,0010 Ha	Pertokoan dan fasilitas pasar	0 Ha
Tempat pemakamam desa	1,2 Ha	Perkantoran pemerintahan desa	0,0075 Ha
Tempat pembuangan sampah	0,0003 Ha		

Sumber; Profil Desa Sendang Duwur 2019

Desa Sendang Duwur tidak memiliki tanah sawah baik berupa tanah rawa, sawah irigasi teknis maupun non-teknis, sawah tadah hujan, tidak memiliki waduk, situ, danau ataupun telaga. Jarak tempuh desa Sendang Duwur ke pusat Kecamatan adalah 5 km, waktu tempuh sekitar 10 menit.

³ [https://www.jatimnews.com//curah hujan di Lamongan](https://www.jatimnews.com//curah%20hujan%20di%20Lamongan) diakses pada 14 Oktober 2020 pada jam 19.44

Sedangkan jarak tempuh ke Pemerintah Kabupaten Lamongan adalah 43 km dengan waktu tempuh kurang lebih 1 jam.

Kondisi suhu di desa Sendang Duwur berada diantara $26^{\circ}\text{C} - 34^{\circ}\text{C}$, curah hujan 269 mm/th dengan bulan curah hujan diantara 3 – 4 bulan dalam setahun. Letak wilayah desa yang berada di perbukitan membuat desa Sendang Duwur sedikit berbeda dengan desa di sekitarnya, tidak rawan banjir, tidak memiliki sungai dan memiliki kemiringan tanah hingga 80 derajat, berikut data yang penulis peroleh,⁴

Tabel 3.3
Iklm dan Kontur Tanah Desa Sendangduwur

Curah hujan 269 / th	Kemiringan tanah 80 derajat
Ketinggian dari permukaan laut 35 mdl	Tekstru tanah pasiran / lempung / kapur
Warna tanah kuning, hitam, abu-abu, merah (sebagian besar)	Suhu rata-rata 26°C - 32°C

Sumber; Profil Desa Sendang Duwur 2019

Secara geografis desa Sendang Duwur memiliki lokasi yang cukup menarik, berada di dataran tinggi dan rendah yang dapat terlihat panorama laut dan daerah di kecamatan Paciran yang dapat terlihat dari perbatasan desa. Dengan kontur wilayah perbukitan kapur dan termasuk dalam Kawasan pantai utara (Pantura), desa Sendang Duwur menyajikan beragam keunikan tidak hanya letak nya namun juga budaya keagamaan yang masih dilestarikan hingga sekarang, terdapat peninggalan sejarah baik berupa bangunan, situs maupun ritual adat. Desa Sendang Duwur

⁴ Daftar isian potensi desa dan kelurahan desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran, Periode 2019.

termasuk wilayah desa yang masuk administratif kedalam kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan.

Kecamatan Paciran⁵ terletak di utara Kabupaten Lamongan, memiliki luas wilayah sebesar 61.30 km² memiliki 1 kelurahan dan 16 desa yakni kelurahan Blimbing, Desa Kandangsemangkon, Desa Paciran, Desa Sumurgayam, Desa Sendangagung, Desa Sendang Duwur, Desa Tunggul, Desa Kranji, Desa Drajat, Desa Banjarwati, Desa Kemantren, Desa Sidokelar, Desa Tlogosadang, Desa Paloh, Desa Weru, Desa Sidokumpul dan Desa Warulor.

Batas wilayah kecamatan Paciran sebelah barat kecamatan Brondong, sebelah utara Laut Jawa, sebelah timur kabupaten Gresik, dan sebelah selatan kecamatan Solokuro, hal ini dapat dilihat dalam peta wilayah kecamatan paciran,

Gambar 3.2⁶



⁵ Paciran adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Nama Paciran berasal dari kata jawa cicir yang berarti jatuh. Paciran bisa dikatakan sentra pariwisata dari Kabupaten Lamongan, karena di daerah ini terdapat banyak objek pariwisata. *Profil Kecamatan Paciran* (https://id.wikipedia.org/wiki/Paciran,_Lamongan) diakses 23 Desember 2021, pukul 15.03

⁶ Kecamatan Paciran Dalam Angka, 2021, Badan Pusat Statistik Kabupaten Lamongan, 4

2. Kondisi Demografis

Kondisi demografis dari data yang diperoleh peneliti, Desa Sendang Duwur pada tahun 2020, memiliki jumlah penduduk sebanyak 2020 jiwa, dari data yang peneliti peroleh jumlah penduduk perempuan lebih banyak dari pada penduduk laki-laki dengan rasio jenis kelamin 96,50:⁷

Tabel 3.4
Kondisi Demografis

Jenis kelamin	Jumlah penduduk
Laki-laki	992
Perempuan	1028
Jumlah	2020

3. Sosial keagamaan

Kondisi sosial keagamaan masyarakat Desa Sendang Duwur mayoritas menganut Agama Islam, terbukti dengan adanya 2 bangunan masjid dan 11 musholla sebagai tempat untuk beribadah. Dibuktikan pula dengan adanya peninggalan sejarah perkembangan Islam yakni komplek pemakaman Sunan Sendang Duwur, hal ini dapat di lihat pada data BPS Lamongan⁸ khususnya di kecamatan Paciran, dalam data desa Sendang Duwur seluruhnya mayoritas beragama Islam.

Kegiatan sosial kemasyarakatan desa Sendang Duwur untuk kalangan ibu-ibu terdapat kegiatan PKK yang setiap dua minggu sekali

⁷ Kependudukan & Ketenagakerjaan, Paciran dalam Angka, 2021. Badan Pusat Statistik Kab. Lamongan. 41.

⁸ Sosial Agama, Paciran dalam Angka, 2021. Badan Pusat Statisti Kab. Lamongan.108.

mengadakan rapat rutin, karang taruna, kelompok tani, terdapat pula dua lembaga pengelolaan air dan sejumlah enam lembaga pokmas.⁹

Sebagai wilayah dengan penganut agama yang taat dan keaktifan pengurus lembaga sosial kemasyarakatan, desa Sendang Duwur cukup terbangun ketertiban, keamanan dan kenyamanan desa, hal ini dapat mendorong partisipasi warga untuk ikut aktif dalam kegiatan sosial keagamaan.

Gambar 3.3
Data Jumlah Penduduk Menurut Penganut Agama

Tabel 4.3.1 Banyaknya Penduduk Menurut Desa/Kelurahan dan Agama di Kecamatan Paciran, 2020

Desa/Kelurahan	Islam	Katholik	Protestan	Hindu	Budha	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
1 Blimbing	19527	11	32	-	-	
2 Kandangsemangkon	8847	-	-	-	-	
3 Paciran	18500	2	3	-	1	
4 Sumurgayam	3852	-	-	-	-	
5 Sendangagung	7198	-	-	-	-	
6 Sendangduwur	2020	-	-	-	-	
7 Tunggul	5301	-	-	-	1	
8 Kranji	7230	-	-	-	-	
9 Drajet	2435	6	-	-	-	
10 Banjarwati	6307	2	5	-	5	
11 Kemantren	6481	7	13	-	6	
12 Sidoketar	4153	-	5	-	-	
13 Tlogosadang	1977	4	2	-	-	
14 Paloh	1596	-	-	-	-	
15 Weru	5542	-	-	-	-	
16 Sidokumpul	2357	-	-	-	-	
17 Warulor	1725	-	-	-	-	
Paciran	2020	103.048	32	60	0	13
	2019	102.255	27	55	0	11
	2018	101.460	24	50	0	9

⁹ Ibid. 109

4. Pendidikan

Peneliti hanya dapat menyajikan lembaga pendidikan yang terdapat di desa Sendang Duwur baik yang berstatus negeri maupun milik swasta, berikut data lembaga pendidikan di desa Sendang Duwur.

Tabel 3.5¹⁰

Daftar Fasilitas Pendidikan

Lembaga	RA/TK	MI/SD	MTs/SMP	MA/SMA	Pondok
Swasta	1	1	1	1	1

Menurut data diatas fasilitas pendidikan setiap jenjang sudah tercukupi hingga jenjang SMA /MA sederajat di desa Sendang Duwur, belum termasuk data fasilitas pendidikan di desa Sendangagung, desa tetangga yang lebih dari cukup hingga jenjang SMA/MA bahkan terdapat perguruan tinggi, hal ini dirasa cukup untuk mengembangkan tingkat pendidikan masyarakat desa Sendang Duwur.

5. Ekonomi

Desa Sendang Duwur merupakan daerah yang cocok sebagai ladang pertanian maupun perkebunan, hal ini membuat bertani atau berkebun adalah profesi yang banyak diminati, namun tidak hanya itu masyarakat desa Sendang Duwur menurut budaya dan adat setempat yang menjadi ciri khas adalah profesi dibidang industri batik dan emas, peneliti rangkum data tersebut dari data BPS Kab. Lamongan yaitu .

¹⁰ Banyaknya Fasilitas Pendidikan Swasta Menurut Desa/kelurahan di Kecamatan Paciran 2020, (Data BPS Lamongan , 2021), 65.

Tabel 3.6 ¹¹**Pekerjaan Penduduk Desa Sendang Duwur**

Pekerjaan	Jumlah
Petani / Peternak	N/A
Pegawai negeri	3
Pengrajin Logam Mulia	12
Pengrajin Kain/Batik	20
Guru	43
Pedagang	43

Perekonomian di desa Sendang Duwur mayoritas penduduk desa berprofesi dibidang industri memiliki pekerjaan sebagai pengrajin emas, pengrajin kerudung, pengrajin batik tulis, itu belum termasuk buruh yang dipekerjakan di industry tersebut. Selain itu masyarakat desa Sendangduuwur juga termasuk petani dan peternak, peneliti tidak mencantumkan jumlah karena data yang diperoleh beragam, cirikhas masyarakat desa profesi dapat bermacam-macam disamping bertani juga memiliki ternak dan juga sebagai pengrajin emas atau batik.

B. Sejarah Kepemilikan Tanah di Desa Sendang Duwur

Desa Sendang Duwur merupakan salah satu desa di pesisir pantai utara yang di kelilingi desa Sendang Agung, masuk dalam bagian kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan. Pada sejarahnya, desa Sendang

¹¹ Data Profesi Kec. Paciran Menurut Desa/kelurahan di Kecamatan Paciran, 2020, (Data BPS Lamongan, 2021), 160-170

Duwur merupakan tanah bebatuan kapur dan banyak terdapat semak belukar. Awal mula lokasi ini terbentuk tidak lepas dari jasa atau peran penting tokoh agama yakni Raden Noer Rachmat atau yang dikenal dengan nama Sunan Sendang, bukti sejarahnya dapat dilihat di kompleks pemakaman Sunan Sendang Duwur. Secara turun temurun masyarakat desa Sendang Duwur tinggal berdekatan dengan keluarga dengan status kepemilikan tanah warisan atau jual beli.¹²

Saat ada jual beli tanah maka warga Sendang Duwur selalu dan melibatkan perangkat desa sebagai mediator untuk mendapat Akta Tanah dari Desa sebagai bukti transaksi jual beli di bawah tangan dari Pemerintah Desa sesuai dengan hukum adat yang berlaku. Status tanah di Desa Sendang Duwur mayoritas masih menggunakan petok C atau sebatas Akta Tanah dari Desa, belum memiliki sertifikat atau belum mengurus sertifikat yang dikeluarkan Kantor Pertanahan. Biaya pengurusan yang mahal menjadi faktor utama masyarakat enggan mengurus Sertifikat tanah, sehingga masyarakat terbiasa cukup melaporkan kegiatan jual beli tanah ke Pemerintah Desa untuk mendapat Akta Tanah.¹³

Lahan di desa Sendang Duwur merupakan lahan pertanian dan perkebunan, mayoritas kepemilikan tanah atas nama warga Sendang Duwur dan sekitarnya. Kepemilikan hak tanah telah tercatat di data balai

¹² Barur Rohim, Wawancara, Lamongan, 01 September 2020

¹³ Ibid. 01 September 2020

Desa karena setiap melakukan peralihan hak tanah baik jual beli/warisan, pihak desa telah melakukan proses pendaftaran.¹⁴

C. Praktik Jual Beli di Bawah Tangan di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan

Kasus yang diangkat dalam penelitian ada jual beli tanah yang dilakukan oleh Bapak Hariyadi dengan Alm. Bapak Kasrip pada tahun 1991 dengan luas tanah 566 M² dan harga pada saat itu Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu),¹⁵ dan diserahkan bukti segel (petok C) dan sebagai perantara saat itu adalah Bapak Soniman selaku orang yang disuruh Bapak Hariyadi menawarkan tanah ke Alm. Bapak Kasrip. Pada saat jual beli terjadi tidak dihadiri perangkat desa hanya disaksikan Istri Alm. Bapak Kasrip.¹⁶

Jual beli tanah tersebut tidak langsung dilaporkan ke pada pihak desa dengan alasan, Istri Alm. Bapak Kasrip ketika menirukan bahasa Bapak Soniman, (dalam Bahasa Jawa) “*mungsoh sopo to wak gus, mungsoh sanak bae kok*” (musuh siapa sih paman, musuh keluarga sendiri aja) karena masih keluarga sendiri jadi tidak perlu dilaporkan ke pihak desa dan hanya diberi segel tanah tersebut. Karena dianggap saling percaya dan secara kekeluargaan maka jual beli tersebut tidak dilaporkan ke pihak Desa.¹⁷ Sehingga Alm. Bapak Kasrip tidak mendapatkan Akta

¹⁴ Ibid. 01 September 2020

¹⁵ Istri Alm. Bapak Kasrip, Wawancara, Lamongan 04 September 2020

¹⁶ Ibid. 04 September 2020

¹⁷ Ibid. 04 September 2020

Jual Beli atau bukti sah terjadinya jual beli tanah dan hanya mendapat segel petok C, sehingga bukti peralihan kepemilikan menurut hukum Adat tidak kuat.

Tanah tersebut kemudian oleh Alm. Bapak Kasrip dibagi, sebagian dijual ke Bapak Kastar dengan harga Rp. 250.000, dengan luas 181 m² serta sebagian lagi tanah diwaqafkan untuk pembangunan Musholla dan TPQ. Karena Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar masih saudara jadi jual beli tersebut tidak dilaporkan dan tidak didaftarkan ke pihak desa, hanya sebatas saling percaya karena kekeluargaan.¹⁸

Pada tahun 1992 seluruh tanah tersebut seluas 566 m² diminta kembali oleh Bapak Hariyadi selaku penjual dengan alasan Akta Tanah tersebut masih atas nama Bapak Hariyadi dan bukti kepemilikan tanah di Data Pemerintah Desa Sendang Duwur juga masih atas nama Bapak Hariyadi.¹⁹ Ketika penulis melakukan wawancara kepada Istri Alm. Bapak Kasrip beliau menyatakan bahwa Bapak Hariyadi dulu tidak bermaksud menjual tanah namun meminjam uang dari Alm. Bapak Kasrip. Bapak Soniman saat itu yang menjadi perantara tidak mengakui jual beli tersebut, sehingga Istri Alm. Bapak Kasrip menilai kedua orang tersebut sudah kerjasama.²⁰ Dikesempatan berbeda penulis mencoba mencari informasi dari tetangga terdekat, yaitu Ibu Sriah²¹ yang menanyakan bahwa kalau Bapak Hariyadi berniat meminjam uang,

¹⁸ Kastar, Wawancara, Lamongan, 17 Juni 2020

¹⁹ Barur Rohim, Wawancara, Lamongan, 01 September 2020

²⁰ Ibid 04 September 2020

²¹ Sriah, Wawancara, Lamongan, 04 Januari 2022

kenapa meminjam uang kepada orang kecil (tidak punya) sampai Alm. Bapak Kasrip harus menjual Lembu hasil merawat setahun dan cari tambahan biaya untuk membeli tanah tersebut.

Pada saat perselisihan terjadi Kepala Desa pada saat itu Alm. Bapak Sholeh Amin sudah melakukan mediasi namun tidak pernah menemukan titik sepakat. Bapak Hariyadi mengancam akan mendatangkan orang untuk mengusir keluarga Alm. Bapak Kasrip, jika tidak mau pergi dari tanah tersebut. Karena merasa marah segel tanah/petok C yang masih atas nama Bapak Hariyadi dibakar oleh Alm. Bapak Kasrip. Mendengar tanah yang dibeli oleh Alm Bapak Kasrip diminta oleh Bapak Hariyadi, semua orang yang pernah membeli tanah dari Bapak Hariyadi berbondong-bondong membalik nama tanahnya mencegah supaya tidak terjadi hal yang sama.²²

Gambar 3.4

Lokasi Penelitian



²² Ibid. 01 September 2022

Karena belum juga mendapat tanah dari Alm Bapak Kasrip, Bapak Hariyadi meminta tanah yang dulu dibeli Bapak Kastar dari Alm. Bapak Kasrip (sejumlah tanah yang dibagi hasil transaksi). Permintaan Bapak Hariyadi yang ingin meminta tanah tersebut sudah pernah di bicarakan dengan Bapak Kastar²³ sebanyak tiga kali namun tidak pernah ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Dengan dasar Akta Tanah yang masih dipegang Bapak Hariyadi dan surat pemberitahuan pajak terutang bumi dan bangunan (SPPT PBB) yang masih atas nama Bapak Hariyadi dan belum dibalik nama karena pada saat itu belum ada biaya, membuat Bapak Hariyadi semakin ingin mengambil kembali tanah tersebut. Merasa membeli tanah tersebut Bapak Kastar tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan tanah tersebut melaporkan kasus ini kepada pihak desa untuk meminta penyelesaian.²⁴

Gambar 3.5
Bukti Bayar PBB

JENIS TANAH	LUAS TANAH	NILAI PASAR	PAJAK PER METER	TOTAL PAJAK PBB
				Rp. 444.000

²³ Kastar, Wawancara, Lamongan, 17 juni 2020

²⁴ Ibid. 17 Juni 2020

Pada tahun 1997 Alm. Bapak Kasrip pindah dari tanah tersebut, meskipun dengan berat hati karena sudah merasa membeli tanah. Bapak Hariyadi sebagai gantinya karena merasa meminjam uang dengan jaminan tanah, Bapak Hariyadi mengembalikan uang yang dulu dipinjam tahun 1991 ke Alm. Bapak Kasrip sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) dan yang memberikan uang tersebut adalah Alm. Bapak Sholeh Amin kepala desa saat itu, kemudian uang dikembalikan oleh Istri Alm. Bapak Kasrip dengan alasan, “*ayo ngaleh yowis, dipek yowes ora getun sok mben sek enak ndewek*” (ayo pindah ngak papa, di ambil ngak papa ngak nyesel besok bakal lebih enak kita)²⁵ dengan begitu keluarga Alm. Bapak Kasrip sudah merelakan tanah tersebut dan dikembalikan lagi ke Bapak Hariyadi tanpa adanya pengembalian uang.

Kasus yang belum selesai tentang transaksi jual beli tersebut antara Bapak Hariyadi dan Bapak Kastar, karena bapak Kastar merasa membeli tanah tersebut sehingga tidak rela untuk menyerahkan tanah yang merasa beliau beli. Menurut informasi yang diperoleh dari Bapak Kastar, sebelum Bapak Hariyadi menagih tanah sengketa tersebut, Bapak Kastar telah melaporkan transaksi jual beli dulu antara beliau dengan Alm. Bapak Kasrip ke pihak desa namun tidak memiliki bukti kuat baik segel / petol C atau bukti jual beli. Sehingga peneliti mendapatkan dokumen peta tanah yang bertuliskan Bapak Kastar.²⁶

²⁵ Istri Alm. Bapak Kasrip, Wawancara, Lamongan, 04 September 2020

²⁶ Kastar, Wawancara, Lamongan, 17 Juni 2020

Gambar 3.6
Peta Bagian Tanah Pak Kastar



Ket: Tanda merah tanah yang diakui bapak Kastar

Gambar 3.8
Daftar Kepemilikan Tanah dari Pemerintah Desa

 A printed document titled "Daftar Kepemilikan Tanah dari Pemerintah Desa" (Land Ownership List from the Village Government). The document features a table with multiple columns containing data such as land identification numbers, names, and other details. A large, faint emblem of the village government is centered on the page. The text is somewhat blurry, but the structure of the table is clear.

Dilain kesempatan peneliti berhasil mencari info keberadaan Bapak Hariyadi selaku penjual, informasi yang didapat dari Kepala Desa penulis diminta menghubungi lewat telepon karena Bapak Hariyadi sedang sakit parah dan berada di luar negeri (Malaysia). Saat ditelfon dengan bantuan Kepala Desa, Bapak Hariyadi mengaku bahwa tahun 1991 menawarkan tanahnya melalui Bapak Soniman untuk dijual dan Alm. Bapak Kasrip membelinya.²⁷ Setahun kemudian Bapak Hariyadi ingin tanah itu kembali dengan alasan apabila dijual kaflingan harganya akan lebih mahal.²⁸ Bapak Hariyadi juga sudah berulang kali untuk meminta tolong pihak desa untuk membantu menagih kepada Bapak Kastar tanah yang masih menjadi sengketa. Solusi yang ditawarkan pihak desa adalah dengan membagi tanah Bapak Kastar 181 m² menjadi dua bagian, dan dikembalikan ke Bapak Hariyadi,²⁹ dengan dibuatkan akta jual beli dari desa dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Bagian tanah yang diwaqafkan menjadi Musholla dan TPQ oleh Alm. Bapak Kasrip pada waktu tahun 1991 telah dicatat oleh pemerintah desa sebagai tanah waqaf.³⁰

²⁷ Hariyadi, Wawancara, Lamongan, 05 Januari 2022

²⁸ Ibid. 05 Januari 2022

²⁹ Barur Rohim, Wawancara, Lamongan, 04 Januari 2022

³⁰ Ibid. 04 Januari 2022

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM DAN YURIDIS
TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
DI DESA SENDANG DUWUR KECAMATAN PACIRAN
KABUPATEN LAMONGAN

A. Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sendang Duwur Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan

Kasus jual beli tanah antara Bapak Hariyadi dengan Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar, luas tanah 566 M² dengan harga Rp. 750.000,- (Tujuh Ratus Lima puluh Ribu Rupiah), pembagian Alm. Bapak Kasrip Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sedangkan Bapak Kastar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah). Saat jual beli ini pihak penjual memberikan segel tanah atau petok C, namun Alm Bapak Kasrip melaporkan jual beli ke pihak desa atas saran dari Bapak Soniman karena masih keluarga dengan anggapan saling percaya.¹ Sehingga Akta tanah dan data kepemilikan tanah di Desa masih atas nama penjual Bapak Hariyadi.

Selang beberapa tahun setelah jual beli, Bapak Hariyadi meminta tanah itu dikembalikan dengan alasan tidak pernah menjual tanah tersebut. Saat terjadi jual beli tersebut perantara atas jual beli tersebut yaitu Bapak Soniman, yang pada saat terjadi perselisihan memilih tidak mau memberi keterangan.

¹ Istri Alm. Bapak Kasrip, Wawancara, Lamongan 04 September 2020

Bapak Hariyadi menginginkan tanah yang ditempati Alm. Bapak Kasrip kembali, mengancam jika tidak pergi dari tanah tersebut akan dipanggilkan orang untuk mengusir keluarga Alm. Bapak Kasrip. Pihak Desa sudah yang mendapat laporan terjadinya perselisihan tersebut, kemudian mengambil tindakan mediasi namun tidak pernah menemui kata sepakat. Karena marah segel tanah yang masih atas nama Bapak Hariyadi dibakar oleh Alm. Bapak Kasrip.²

Karena belum juga mendapatkan tanah yang di tempati Alm. Bapak Kasrip, Bapak Hariyadi meminta tanah yang dibeli Bapak Kastar dari Alm. Bapak Kasrip dengan alasan tanah itu miliknya dan jika di jual kembali akan lebih untung, permintaan ini sudah pernah dibicarakan sebanyak 3 kali namun tidak menemukan titik sepakat. Pada tahun 1997 dengan berat hati keluarga Alm. Bapak Kasrip pindah³ dari tanah tersebut dan Bapak Hariyadi dengan dalih mengembalikan uang yang dipinjam dulu dan digenapkan, melalui Alm Bapak Sholeh Amin (kepala Desa pada saat itu) sebesar Rp. 1.000.000; (satu juta rupiah).⁴ Namun uang tersebut dikembalikan oleh istri Alm Bapak Kasrip kepada Alm. Bapak Sholeh Amin, peristiwa itu terjadi pada tahun 1998

Bapak Kastar yang merasa telah membeli tanah tersebut dan sudah dibalik nama hanya saja SPTPBB (Surat Pajak Terutang Bumi dan Bangunan) masih atas nama Bapak Hariyadi. Karena merasa sudah

² Istri Alm. Bapak Kasrip, Wawancara, Lamongan 04 September 2020

³ Ibid. 04 September 2020

⁴ Barur Rohim, wawancara, Lamongan, 04 Januari 2022

membeli tanah tersebut Bapak Kastar merasa tidak perlu mengembalikan tanah tersebut.

Peneliti akhirnya berhasil mencari informasi dari Bapak Hariyadi, dibantu Kepala Desa wawancara Bapak Hariyadi melalui telepon, beliau mengaku bahwa memang terjadi jual beli pada saat itu namun beliau ingin mengambil tanah tersebut dengan dalih meminjam uang, alasannya apabila tanah tersebut dijual kaflingan maka harganya akan lebih mahal.⁵

B. Analisis Menurut Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sendang Duwur

Pada dasarnya manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri, mereka harus memenuhi kebutuhan dengan bermuamalah. Jual beli (*Al-ba'i*) merupakan kesepakatan pemindahan hak barang atau objek yang memiliki nilai harga. Pada dasarnya Allah SWT memperbolehkan jual beli dan mengharamkan riba, sesuai firman Allah SWT dalam Al-Baqarah- 275 Allah SWT berfirman :⁶

الرِّبَاُ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ الَّذِي أَحَلَّوْا

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

Pada dasarnya pelaksanaan jual beli sah apabila memenuhi syara dan rukun jual beli, yaitu ⁷ :

⁵ Hariyadi, Wawancara, Lamongan, 05 Januari 2022

⁶ Website Kemenag Republik Indonesia <https://quran.kemenag.go.id/sura/2/275> diakses 05 Januari 2022 pukul 08.34

⁷ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: Kencana, 2009), 30

1. Akad (*Sighat*)

Menurut jumhur ulama ijab kabul (*Sighat*) adalah ungkapan keridhaan antara para pihak baik lisan atau tulisan yang dilakukan dalam satu mejelis. Apabila salah satu pihak merasa dipaksa maka tidak sah jual beli. Jual beli (*Sighat*) tanah di desa Sendang Duwur dilakukan oleh Bapak Soniman yang mewakili Bapak Hariyadi sekaligus sebagai perantara dalam jual beli antara Bapak Hariyadi dengan Alm. Bapak Kasrip, jual beli dilakukan di rumah Ibu Alm. Bapak Kasrip (nyai jasri).. Tanah tersebut kemudian dibagi sebagian dijual ke Bapak Kastar, sebagian di waqfkan untuk pembangunan Musholla dan TPQ.

Namun sbeberapa tahun kemudian Bapak Hariyadi bermaksud mengambil kembali tanah tersebut, karena menurutnya informasi yang didapat dari istri Alm. Bapak Kasrip, Bapak Hariyadi tidak bermaksud menjual tanah namun meminjam uang kepada Alm. Bapak Kasrip dengan jaminan segel tanah tersebut. Namun ketika dihubungi lebih lanjut Bapak Hariyadi benar mengakui bahwa memang terjadi jual beli namun karena tanah masih atas nama Bapak Hariyadi maka beliau menginginkan kembali tanah tersebut. Dilihat dari sudut akad sesuai dari hasil wawancara makan kegiatan jual beli tersebut dari segi Akad adalah Sah.

2. Pihak yang berakad (*Aqid*)

Penjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebelum melakukan akad jual beli :

- a. Memiliki akal dan mampu membedakan baik buruk

Pada praktik kasus di desa sendang duwur, para pihak yang melakukan jual beli yakni Bapak Hariyadi sebagai pemilik tanah tentu haruslah memiliki akal dan baligh, sebagai perantara bapak Soniman haruslah berakal dalam menjalankan tugasnya, sedangkan pembeli Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar yang telah baligh dan bekerja sebagai petani. Oleh karena itu transaksi jual beli yang dilakukan orang gila, peminum dan anak belum baligh statusnya tidak sah, maka dengan demikian akad tersebut dapat dikatakan sah.

b. Pelaku jual beli harus sadar dan cakap hukum

Para pihak yang berakad Alm. Bapak Kasrip, Bapak Hariyadi, serta Bapak Soniman sebagai perantara harus cakap terkait tindakan hukum, maksudnya dalam hal ini Bapak Kasrip, Bapak Hariyadi, dan Bapak Soniman paham terkait dengan tahapan atau rukun jual beli yang telah diajarkan dalam Islam. Serta dalam Yuridis dan hukum adat harus paham terkait dengan peraturan perundang-undangan dalam hal ini mekanisme jual beli tanah yang telah diatur. Pada kasus ini pelaku jual beli seharusnya paham tentang aturan jual beli tanah, namun sesuai data yang diperoleh penjual mengingkari akad dan pelaku jual beli tidak mendaftarkan jual beli kepada pihak desa sesuai dengan aturan adat, hal ini menunjukkan pelaku tidak paham atau tidak cakap tentang hukum jual beli. Perilaku ini sering terjadi dikalangan masyarakat tradisioanl atau masyarakat pedesaan, sehingga perlu adanya pemahaman atau paling tidak pendampingan ketika terjadi kasus yang serupa.

3. Objek jual beli (*ma'qûd alayih*)

Harus sesuai dengan syarat sebagai berikut:

a. Barang itu harus ada

- b. Benda yang diperjual belikan itu harus miliknya sendiri atau milik orang lain yang diwakilkan.
- c. Milik seseorang.
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakatai bersama ketika transaksi berlangsung.

Merujuk dari kasus dalam penelitian ini objek jual beli⁸ adalah sebidang tanah dengan luas 566 M², status barang tersebut ada, bukti kepemilikan pada waktu itu ada (bukti segel tanah) /petok C. Benda atau barang yang menjadi objek jual beli adalah asli milik Bapak Hariyadi dibuktikan dari hasil wawancara⁹. terdapat Akta Tanah yang masih dipegang dan atas nama Bapak Hariyadi¹⁰ selain itu terdapat bukti pembayaran SPPT PBB bidang tanah yang dipermasalahkan masih atas nama Bapak Hariyadi, menurut hasil wawancara bukti segel tanah yang dibakar Alm. Bapak Kasrip karena marah tanahnya diminta kembali¹¹, serta terdapat Akta Tanah yang masih dipegang Bapak Hariyadi¹²

Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa objek jual beli berupa sebidang tanah yang menjadi permasalahan, status hak miliknya atas nama Bapak Hariyadi, sesuai dengan kajian teori bahwa objek barang tersebut harus milik perseorangan.

Merujuk pada jenis atau macam jual beli, kasus ini termasuk dalam *Al-Bay' Naqdan* yaitu akad yang dilaksanakan dengan membayar secara tunai objek barang, baik dengan uang maupun penukaran yang senilai dengan barang yang diawali dengan akad.¹³ Peneliti memperoleh data bahwa jual beli tanah tersebut

⁸ Istri Alm. Bapak Kasrip, wawancara, Lamongan 04 September 2020

⁹ Hariyadi, Wawancara, Lamongan, 05 Januari 2022

¹⁰ Barur Rohim, Wawancara, Lamongan, 04 Januari 2022

¹¹ Ibid. 04 September 2020

¹² Ibid. 04 Januari 2022

¹³ Adiwarmarman A. K., *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Cet. 10, (Jakarta: Raja Grafindo

dilakukan secara sah dengan pembayaran secara tunai dan diserahkan bukti petok C sebagai bukti awal, namun untuk Akta Tanah tidak diserahkan oleh penjual, hal ini tentunya mencederai jual beli tanah dari segi peraturan perundang-undangan dan hukum adat yang berlaku.

Sudut pandang hukum akad yang dilakukan kasus ini tergolong dalam akad yang fasad / dapat dibatalkan maksudnya adalah akan yang terpenuhi syarat dan rukun nya namun terdapat hal yang merusak akan tersebut karena pertimbangan maslahat, hal ini dapat dilihat dari data wawancara bahwa penjual mengingkari akad diawal sehingga menimbulkan perselisihan, maka dari itu akad tersebut dapat dibatalkan. Lebih lanjut ulama fiqih menyebutkan terdapat 2 macam akad, mengikat dan tidak mengikat. Melihat kasus jual beli ini menunjukkan bahwa Akad tidak mengikat karena penjual mewakili jual beli melalui seorang perantara, pada hal ini Bapak Hariyadi mewakili Bapak Soniman sebagai perantara jual beli tanah, sehingga akad tersebut tidak mengikat.

Pada kasus transaksi jual beli ini menurut Analisa peneliti terjadi perselisihan dalam pelaksanaan akad jual beli. Bapak Hariyadi ingin meminta kembali tanah dari Alm. Bapak Kasrip, sedangkan Bapak Kasrip dan Bapak Kastar merasa telah membeli tanah tersebut dengan sejumlah uang yang telah ditentukan sebesar saat itu Rp.750.000,- Adapun perantara pada saat itu bapak Soniman tidak dapat memberi keterangan jelas. Ketika terjadi perselisihan seperti ini peneliti menganalisa dengan merujuk sebuah hadistt Ibnu Mas'ud RA ¹⁴

Persada), 72.

¹⁴ HR. Ahmad dalam Musnadnya 1/466, <https://almanhaj.or.id/4076-kaidah-ke-37-jika-dua-orang-pelaku-muamalah-berselisih-keberpihakan-diberikan-yang-kuat-alasannya.html>. 26 Desember 2021 pukul 15.34

له عن ابن مسعود رضي الله عنه قال: سمعتُ رسولَ الله صلى الله عليه وآله وسلم يقول: (إذا اختلفَ المُتبايعانِ لَيْسَ بَيْنَهُمَا بَيِّنَةٌ السِّلْعَةِ أَوْ يَتْتَارَكَانِ) رَوَاهُ الْخَمْسَةُ, وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ يَقُولُ رَبُّ

Artinya : Ibnu Mas'ud RA berkata: Aku mendengar Rasulullah SAW bersabda: “Apabila dua orang yang berjual beli berselisih, sedang di antara mereka tidak ada keterangan yang jelas, maka perkataan yang benar ialah apa yang dikatakan oleh pemilik barang atau mereka membatalkan transaksi,” (HR Imam yang Lima).

Dari hadistt diatas menjelaskan tentang bila terjadi perselisihan dalam jual beli dan tidak ada keterangan yang jelas maka dalam hal ini pihak pemilik atau penjual yang memiliki kewenangan atau dapat membatalkan transaksi jual beli. Suatu kaidah hadistt memaparkan tentang permasalahan yang serupa,

“Jika dua orang pelaku muamalah berselisih tentang suatu hal berkaitan dengan muamalah itu maka keberpihakan diberikan kepada yang lebih kuat alasannya”

Kaidah ini memaparkan tentang kasus perselisihan yang terjadi diantara pihak pelaku transaksi, baik jual beli, sewa menyewa, gadai dan sebagainya, apabila terjadi perselisihan berkaitan dengan persyaratan, harga, atau lainnya, maka pihak yang lebih kuat alasannya itulah yang dibenarkan perkataannya. Apabila penjual memilik alasan kuat maka keputusan penjual yang dibenarkan begitupun sebaliknya.

Pada kasus ini pada awal nya terjadi transaksi yang dianggap oleh Alm. Bapak Kasrip sebagai transaksi jual beli karena sudah ada barang yang dibuktikan lewat segel tanah (pada saat segel masih ada) dan terdapat nilai harga barang senilai

Rp.750.000,- pada saat itu. Namun informasi awal pemilik tanah Bapak Hariyadi menganggap transaksi tersebut hanya meminjam uang dengan jaminan tanah dan segel tanah sebagai bukti,¹⁵ namun setelah mendapat informasi baru, Bapak Hariyadi mengakui kepada Kepala Desa bahwa transaksi jual beli tersebut benar namun beliau ingin meminta kembali dengan alasan dijual kembali dengan harga lebih tinggi¹⁶

Kasus ini tentunya menjadi sebuah pelajaran penting, jika dikembalikan pada kaidah pada hadist yang diriwayatkan Ibnu Mas'ud RA.¹⁷ Karena perselisihan tersebut tidak kunjung selesai dan hingga bertahun-tahun maka dalam analisa peneliti diambilkan keterangan yang kuat, sebagaimana barang yang menjadi objek transaksi dikembalikan kepada pemilik awal sebelum terjadi transaksi, atau dari kedua belah pihak membatalkan transaksi awal sehingga tidak terjadi proses transaksi baik jual beli maupun penggadaian barang. Sehingga apabila itu dilakukan, maka objek barang yang menjadi perselisihan dikembalikan kepada pemilik awal sebelum terjadi transaksi menurut kaidah adalah Bapak Hariyadi, atau lebih lanjut akad jual beli tersebut dapat dibatalkan sesuai hukum Akad.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

C. Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Sendang Duwur

¹⁵ Istri Alm. Bapak Kasrip, wawancara, Lamongan, 14 September 2020

¹⁶ Hariyadi, wawancara, Lamongan, 05 Januari 2022

¹⁷ *Ibnu Mas'ud RA berkata: Aku mendengar Rasulullah SAW bersabda: "Apabila dua orang yang berjual beli berselisih, sedang di antara mereka tidak ada keterangan yang jelas, maka perkataan yang benar ialah apa yang dikatakan oleh pemilik barang atau mereka membatalkan transaksi," (HR. Ahmad).*

Kepemilikan hak atas tanah merupakan proses pelaporan administratif tanah untuk memperoleh hak paling kuat dan dimiliki oleh orang-orang atas tanah. Hal ini merupakan proses penting dalam melaporkan hak-hak kepemilikan atas tanah karena sering terjadi kasus-kasus perampasan hak tanah karena si pemilik hak tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah. Negara dalam hal ini pemerintah telah mengatur dalam UUPA pasal 2 tentang hubungan hukum dan perbuatan hukum antar perorangan terkait urusan pertanahan, pada UUPA telah diatur bagaimana tahapan dalam mendapatkan hak tanah yang dapat dilakukan dengan dua cara pemohonan hak tanah yaitu dengan pemindahan hak tanah yang dalam hal ini sering terjadi di lingkungan masyarakat atau dengan cara pemindahan hak tanah dengan cara jual beli tanah.

Merujuk pada UUPA yang membahas tentang peraturan pertanahan didalamnya termuat tindak hukum dalam pemindahan hak tanah dalam jangka waktu yang lama dan bersifat tunai atau kontan, yang dalam hal ini termaktub dalam PP no. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membahas transaksi yang dibuktikan adanya surat akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dinyatakan dalam pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas santuan 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”

Pada kasus transaksi yang terjadi antara Alm. bapak Kasrip dan Bapak Hariyadi pada tahun 1991 belum disahkan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran surat akta tanah secara hukum sesuai Pasal 37 ayat 1 PP No 24, karena

pasal tersebut baru di sahkan pada tahun 1997 sehingga pelaporan transaksi jual beli seharusnya dilakukan oleh pemerintahan setempat, dalam hal ini pemerintah desa.

Ketentuan tentang hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. diatur dalam pasal 20 hingga pasal 27 UUPA, ketentuan lebih lanjut tentang hak milik diatur, dalam undang-undang yang diperintahkan tentang pencatatan akta tanah didepan PPAT pada tahun 1992 belum terbentuk, untuk itu diberlakukan pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA. Peraturan ini menurut peneliti dapat dikatakan sah ketika pada tahun 1992 ada pihak yang melakukan transaksi belum melakukan pencatatan hak milik tanah sehingga peraturan setempatlah yang berlaku dan sah.

Sesuai informasi yang penulis peroleh dari hasil wawancara dengan Istri Alm. bapak Kasrip bahwa pada saat transaksi jual beli bapak Soniman sebagai saksi tunggal atau perantara mengatakan dalam bahasa jawa¹⁸ “*mungsoh sopo to wak gus, mungsoh sanak bae kok*” (musuh siapa sih paman, musuh keluarga sendiri aja). Maka dari itu saat selesai transaksi jual beli tanah tersebut tidak langsung dilaporkan kepada pihak desa sebagai proses pencatatan bukti pemindahan hak tanah. Faktor alasan tersebut yang membuat pihak desa tidak mengetahui atau tidak memiliki bukti laporan kepemilikan tanah tersebut atas nama alm. bapak Kasrip.

Pada tahun 1992 tanah tersebut telah diminta kembali oleh bapak Hariyadi dengan dalih tidak menjual tanah namun menggadaikan tanah, kepada alm. bapak

¹⁸ istri Alm. Bapak Kasrip, wawancara, Lamongan 04 September 2020

kasrip yang pada saat itu tanah sudah dibagi sebagian dengan bapak Kastar. Karena bapak Hariyadi menagih tanah ke bapak Kasrip yang sebelumnya tanah bagian bapak Kasrip belum dilaporkan ke pihak desa sehingga hak tanah tersebut masih atas nama bapak Hariyadi di pelaporan desa, namun bapak Kastar sesuai hasil wawancara telah melaporkan tanah bagian nya ke pihak desa.

Pada Pasal 1 Point 1 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan pendaftaran tanah, merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk gambar peta dan daftar, termasuk dalam bidang-bidang tanah, termasuk pada pemberian surat berharga, surat tanda bukti hak kepemilikan bidang-bidang tanah yang sudah memiliki hak dan hak milik atas hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pada Pasal 1 Point 1 PP No 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Pemerintah melakukan beberapa kegiatan untuk pendaftaran tanah secara terus menerus dan mendapatkan dua data, yaitu fisik dan yuridis.
- b. Pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota sebagai pelaksana.
- c. Sertifikat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah dari hasil pendaftaran tanah.
- d. Hak milik atas suatu objek dapat dibebani hak lain, misalnya hak milik beralihnya kepemilikan.

Pada kasus ini dapat dievaluasi ketika melaksanakan jual beli tanah maka harus sesuai dengan peraturan berlaku atau peraturan adat yang berlaku, setelah itu proses pelaporan atau pendaftaran hak milik harus dilakukan di depan petugas PPAT atau pada kasus ini Alm. Bapak Kasrip seharusnya melaporkan transaksi jual beli tersebut kepada pihak perangkat desa.

Prosedur Pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 Permen Agraria/ Kepala BPN NO. 3 Tahun 1997. Beralihnya hak milik atas tanah yang bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat Bersama melampirkan surat kematian pemilik tanah, surat keterangan ahli waris dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang dimaksud.

Maka dari hasil analisa peneliti ketika terjadi transaksi jual beli tanah seperti pada kasus ini maka ketika merujuk pada aturan perundang-undangan yang berlaku ketika Alm. Bapak Kasrip tidak dapat menunjukkan bukti hak milik atas tanah begitupun bapak Katar walaupun menurut beliau sudah melaporkan kepada pihak desa namun data di desa masih atas nama bapak Hariyadi. Sehingga penulis menyatakan objek tanah tersebut kedua nya masih hak milik atas nama bapak Hariyadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam kasus transaksi yang diambil kembali antara Alm. bapak Kasrip (pembeli) dengan bapak Hariyadi (penjual), serta bapak Soniman sebagai perantara pembeli mendapat bukti petok-C atau surat segel pada waktu itu tahun 1991. Pada akad jual beli awal pada tahun 1991 disepakati harga Rp. 750.000, dengan luas tanah 566 m² yang kemudian tanah tersebut dibagi dua, bapak Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar dengan pembagian Alm. Bapak Kasrip Rp. 500.000,- sedangkan Bapak Kastar Rp. 250.000,-, dengan bukti jual beli pada waktu itu hanya surat segel lama, namun kelemahan nya transaksi tersebut tidak dilaporkan kepada pihak desa sebagai pemerintah sah penanggung jawab pendaftaran jual beli tanah.

Transaksi jual beli pada tanah yang belum terdaftar dalam hukum Islam ini terpenuhi syaratnya dan menimbulkan kesalahan hingga kerugian yang diterima oleh pembeli, kerugian adalah pada kesepakatan yang diucapkan tidak sama dengan kesepakatan realita. Ketika proses jual beli pada tahun 1991 antara bapak Alm. kasrip dan bapak Hariyadi menurut hukum Islam jual beli dianggap sah namun terjadi kecacatan karena penjual pada tahun 1992 meminta kembali tanah tersebut dan mengingkari akad jual beli. Namun Bapak Hariyadi akhirnya mengakui bahwa tahun 1991 beliau menawarkan tanah sebagai jual beli, dan tahun 1992 ingin diambil karena bila dijual lagi harganya lebih tinggi.

Kesimpulan pada jual beli tersebut menurut Yuridis, undang-undang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah harus

dibuktikan dengan adanya surat akta yang selanjutnya disebutkan pada undang-undang yang berlaku, setiap peralihan hak milik baik karena jual beli atau yang lain harus didaftarkan atau dilaporkan untuk menghindari kasus mafia tanah. Pada kasus ini ketika merujuk pada aturan perundang-undangan yang berlaku ketika Alm. Bapak Kasrip tidak dapat menunjukkan bukti hak milik atas tanah begitupun Bapak Kastar tidak memiliki bukti kuat karena di desa masih atas nama Bapak Hariyadi. Sehingga peneliti menyatakan objek tanah tersebut kedua nya masih hak milik atas nama Bapak Hariyadi.

Pembeli tidak dapat menuntut secara hukum atas terjadinya kasus transaksi jual beli yang diambil kembali karena pembeli belum mendaftarkan atau melaporkan hak milik tanahnya kepada pemerintah setempat atau petugas yang bertanggung jawab. Sebaliknya penjual atau pemilik hal tanah yang awal masih punya bukti kuat untuk klaim hak tanah itu kembali karena, bukti utama yang kuat adalah Akta Tanah atas nama Bapak Hariyadi, dan dipegang oleh Bapak Hariyadi, baik tanah yang dibeli Alm. Bapak Kasrip dan Bapak Kastar

B. Saran Masukan

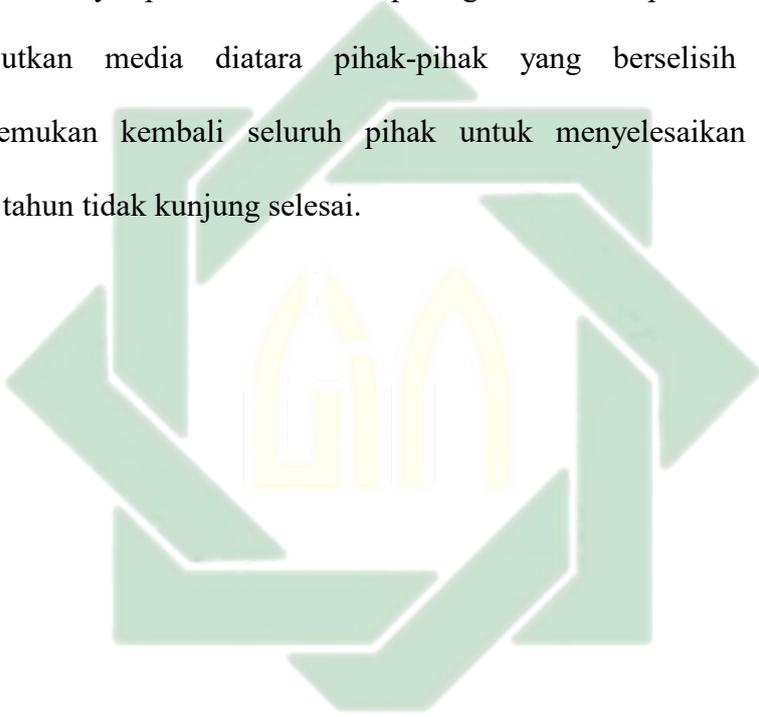
Hendaknya kasus transaksi dibuktikan dengan adanya surat atau bukti kuat yang dapat dipertanggung jawabkan dihadapan petugas atau pemerintah setempat sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat 1 PP nomor 24 tahun 1997. Walaupun pada setingkat desa paling tidak dilaporkan kepada perangkat desa yang bertanggung jawab pada administrasi pertanahan di daerah tersebut.

Hendaknya pembeli lebih teliti dalam mengurus dan menanyakan kejelasan proses akad jual beli yang dilakukan, jika perlu terdapat kesepakatan tertulis dan

lebih-lebih didatangkan minimal 2 saksi yang tidak memihak diantara penjual dan pembeli sehingga tidak menimbulkan kesalahpahaman yang berujung perselisihan.

Hendaknya penjual harus jujur dan menepati janji dalam proses jual beli tanah serta menjelaskan transaksi tersebut merupakan jual beli atau pinjam meminjam dengan jaminan tanah.

Hendaknya pihak desa atau perangkat desa dapat membantu secara berkelanjutan media di antara pihak-pihak yang berselisih dengan cara mempertemukan kembali seluruh pihak untuk menyelesaikan konflik yang bertahun tahun tidak kunjung selesai.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad dalam Musnadnya 1/466, al-Baihaqi dalam as-Sunan al-Kubra 5/333 dan at-Tirmidzi 1/240. Lihat Syarh al-Qawâ'id as-Sa'diyah, Syaikh Abdul Muhsin bin Abdullah az-Zamil, Dar Athlas al-Kahadhra' li an-Nasyri wa at-Tauzi' t.t
- Al-Manhaj. Kaidah Ke-37 : Jika Dua Orang Pelaku Muamalah Berselisih Keberpihakan Diberikan Yang Kuat Alasannya.
(<https://almanhaj.or.id/4076-kaidah-ke-37-jika-dua-orang-pelaku-muamalah-berselisih-keberpihakan-diberikan-yang-kuat-alasannya.html>) diakses 26 Desember 2021 pukul 15.34, t.t.
- Al-Syarbini, Muhammad al-Khatib, *Mughni al-Muhtaj Ila Ma'rifati Ma'ani al-Fadz al-Manhaj*, juz 2. Beirut' Dar al-kutub al-Ilmiyah, 1994.
- Az-Zuhaili, Wahbah,. *Fiqh Islam Wa adillatuhu*, Jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011
- BPS Lamongan. *Kecamatan Paciran Dalam Angka*. Lamongan: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lamongan, 2021.
- Cara Membuat Sertifikat Tanah*. <https://www.99.c0/blog/indonesia/cara-membuat-sertifikat-tanah/>. diakses pada 08 juli 2020 pukul 08.20, 2020
- Chadhry, Muhammad Sharif. *Sistem Ekonomi Islam Prinsip Dasar*. Jakarta: Pranamedia Group, 2012.
- Daftar Isian Potensi Desa dan Kelurahan Desa Sendangduwur Kecamatan Paciran, Periode, Lamongan: t.p, 2019.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fitri, Dwi Nurina,. *Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Pepe Kecamatan Sdati Kabupaten Sidoarjo*. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019
- Haroen. Nasrun. *Fiqih Muamalah*.. Jakarta;Gaya Media Pratama, 2000.
- Hastuti, Prancisca R. D. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015.

- Hayati, Gina. *Analisis Yuridis Tentang Krkuatan Perjanjian di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah*. Kediri: Universitas Islam Kediri, 2020.
- Herdiansyah, Haris. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Social*. Jakarta: Salemba Humanika, 2011.
- Hidayat, Enang. *Fiqih Jual Beli*. Bandung: PI. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Hujjah Net. *Barang yang Sudah dibeli Harus Boleh ditukar atau dikembalikan*. [https://www. Hujjah.net/barang-yang-sudah-dibeli-harus-boleh-ditukar-atau-dikembalikan/](https://www.Hujjah.net/barang-yang-sudah-dibeli-harus-boleh-ditukar-atau-dikembalikan/). diakses tgl 19 juli 2020 pukul 19.07, 2020.
- Idri. *Hadis Ekonomi dalam Prerspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenamedia Group, 2015.
- Ismaya, Saun. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Jatim News. *Curah Hujan di Lamongan*. [https://www. Jatimnews.com//curah-hujan-di-lamongan](https://www.Jatimnews.com//curah-hujan-di-lamongan), diakses pada 14 Oktober 2020 pada jam 19.44, 2020
- Karim. Adiwarmann A. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Arkanleema. 2010.
- Kementrian Agama Republik Indonesia. *Alquran dan Terjemahnya*. Bekasi: PT.Sygma Examedia Arkanleema, 2010.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata. t.p. Wacana Intelektual, 2015.
- Lutfya, Qonita R. *Analisis Hukum islam dan Yuridis Terhadap Jual Beli di Bawah Tangan Tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya*. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018.
- Mengenal Khiyar dan Jenisnya*. [https://www. Syariahbank.com/ mengenal-khiyar-dan-jenisnya](https://www.Syariahbank.com/mengenal-khiyar-dan-jenisnya). diakses pada 29 Juni 2020 pukul 09.15, 2020.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1982.
- Mulyana, Deddy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rosda. 2010
- Mustofa, Imam. *Fikih Mu'amalah Konteporer*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Peta Lokasi Desa Sendang Duwur (<https://www.google.com/maps/@-6.8966109,112.34781,576m/data=!3m1!1e3>). diakses 23 Desember 2021 pukul 14.20, 2021.

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Depok: Kencana, 2009.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001.

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

Sudarsoso. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta;PT. Rineka Cipta, 1992

Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2011.

Suwignyo, Dimas R. W.. *Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yang di Lakukan di Hadapan Kepada Desa (Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawang Kabupaten Grogogan)*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017

Ulfatin, Nurul. *Metode Penelitian Kualitatif di Bidang Pendidikan*. Malang: Bayupedia Publishing. 2014.

Wawancara Bapak Kastar, Sendang Duwur, Paciran, Lamongan pada tgl 17 Juni 2020

Wawancara Istri Alm. Bapak Kasrip, Sendang Duwur, Paciran, Lamongan 04 September 2020

Wawancara Bapak Barur Rohim. Sendang Duwur, Paciran, Lamongan 04 Januari 2022

Wawancara Bapak Hariyadi. Sendang Duwur, Paciran, Lamongan. 05 Januari 2022

Wawancara dengan Ibu Sriah Sendangduwur, Paciran, Lamongan pada tgl 17 juni 2020

Website Kemenag Republik Indonesia <https://quran.kemenag.go.id/sura/2/275> diakses 05 Januari 2022 pukul 08.34

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Mualamah)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014