



BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH SENGKETA DI DESA BONDOYUDO KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN LUMAJANG

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Sengketa

1. Analisis terhadap subjek dan objek dalam jual beli tanah sengketa

Berdasarkan bab tiga (3) tentang praktek jual beli tanah sengketa, yang menjadi subjek (pelaku) adalah berjumlah 1 orang sebagai pemilik tanah (yang menjual) dan 2 orang sebagai pembeli tanah.

Menyangkut pelaku transaksi, syarat *mumayyiz* adalah syarat yang telah disepakati ulama. Adapun syarat baligh merupakan syarat yang masih diperselisihkan. Menurut Maliki yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili¹ dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, bahwa syarat baligh termasuk syarat berlaku, sementara bagi Syafii dan Hanbali syarat baligh merupakan syarat dilakukannya transaksi.¹

Adapun syarat memilih termasuk syarat dilakukannya transaksi menurut mayoritas ulama, sedang menurut Hanafi yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili¹ dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, syarat memilih hanyalah syarat berlaku. Dengan demikian, jual beli yang dilakukan oleh orang yang dipaksa batal hukumnya menurut mayoritas ulama, tetapi hanya sekadar tertangguhkan bagi Hanafi. Adapun dalam

¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 71.

pendapat yang menjadi standar dalam Maliki hanya menjadi tidak lazim (bisa dibatalkan).²

Subjek atau orang yang melakukan akad jual beli termasuk dalam rukun jual beli yang memiliki syarat-syarat sebagai berikut:³

- a. Baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang. Batal akad anak kecil, orang gila, dan orang bodoh, sebab mereka tidak pandai mengendalikan harta. Oleh karena itu, anak kecil, orang gila, dan orang bodoh, tidak boleh menjual harta sekalipun miliknya.

Di dalam Al-qur'an Allah swt, berfirman dalam surah An.Nisā' ayat 5:

وَلَا تَوْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا
وَأَكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Dan janganlah kamu berikan hartamu kepada orang-orang yang bodoh.(An-Nisa': 5)⁴

- b. Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin lainnya, firman Allah:

وَلَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا

²Ibid., 71.

³ Ibnu Mas'ud dan Zainal Abidin, *Fiqih Madzhab Syafi'i*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2007), 28.

⁴ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 78.



Dan Allah sekali-kali tidak member jalan bagi orang kafir untuk menghina orang mukmin. (Al-Nisa': 141)⁵

Berdasarkan keterangan mengenai syarat-syarat jual beli dalam hukum Islam, maka jual beli tanah sengketa oleh sebagian masyarakat Desa Bondoyudo tersebut adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Objek (barang yang diperjual belikan) pada jual beli tanah sengketa adalah berupa tanah sawah yang sedang dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan negeri yang belum mendapatkan putusan hukum, namun oleh penjual (pemilik tanah) dialihkan ke pihak pembeli. Dalam hukum Islam objek jual beli (*ma'qud 'alaih*) mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:⁶

- a. Suci atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan yang lainnya.
- b. Memberi manfaat menurut syara', maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara', seperti menjual babi, kala, cicak, dan yang lainnya.
- c. Jangan ditaklikkan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti jika ayahku pergi, kujual motor ini kepadamu.
- d. Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada Tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan syara'.

⁵Ibid., 102.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), 71.



- e. Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat, tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi. Barang-barang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh kembali karena samar.
- f. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- g. Diketahui (dilihat), barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.

Menyangkut syarat barang dan harga menurut Wahbah Az-Zuhaili¹⁰, syarat barang berupa sesuatu yang bernilai dan berharga dibolehkan untuk dimanfaatkan oleh agama, bersih dari najis, punya wujud, bisa diserahkan, dan diketahui tidak kabur. Semuanya adalah syarat yang telah disepakati. Namun, perlu ditegaskan bahwa ketidakjelasan fisik barang hanya membuat jual beli menjadi rusak menurut Hanafi, tetapi membatalkan transaksi menurut mayoritas ulama. Adapun syarat-syarat barang itu dimiliki penuh oleh penjual maka itu merupakan syarat berlaku menurut Hanafi dan Maliki, sementara Syafi'i dan Hanbali adalah syarat terjadinya transaksi. Dengan demikian, jual beli yang dilangsungkan oleh seorang *fudhuli*



dianggap tertangguhkan menurut ulama Hanafi dan Maliki, sementara menurut Syafi'i dan Hanbali menjadi batal.⁷

Berdasarkan syarat yang ditentukan dalam hukum Islam tersebut mengenai syarat/ketentuan tentang objek dalam akad jual beli tanah sengketa ada salah satu syarat yang tidak sesuai dengan syarat objek dalam hukum Islam yaitu tentang kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli di mana tanah tersebut masih menimbulkan keraguan tentang siapa yang akan memenagkan dan berhak memiliki, karena masih belum mendapatkan putusan pengadilan. Hasilnya bisa orang yang menjual atau bahkan yang melakukan gugatan yang akan mendapatkan hak atas tanah yang diperjualblikan tersebut. Selain itu, tanah sengketa yang diperjualbelikan tidak mendapatkan izin untuk dialihkan karena oleh pengadilan sedang dilakukan sita selama proses penyelesaian sengketa belum selesai.

Dalam jual beli tanah sengketa, ketika transaksi dilakukan pihak penjual mengatakan bahwa tanah tersebut dijual kepada pembeli tetapi jika pembeli kalah (tidak mendapatkan hak kepemilikan dari pengadilan atas kasus sengketanya) maka pembeli bisa mengambil tanah yang lain sebagai jaminannya, jika penjual mendapatkan hak miliknya maka pembeli bisa meneruskan dan memiliki tanah beserta hak kepemilikannya.

⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 71.



Keraguan terhadap jual beli tanah sengketa sama halnya dengan transaksi jual beli yang sedang digantungkan pada sebuah syarat tertentu atau transaksi jual beli yang digantungkan secara umum, maksudnya adalah jual beli yang digantungkan terjadinya pada terjadinya sesuatu yang lain yang mungkin terjadi dengan memakai kata-kata yang menunjukkan penggantungan, seperti kata “jika”, “bila”, dan “ketika”. Mengenai hukum jual beli yang digantungkan menurut para ahli fiqih yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili⁸ dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* bahwa jual beli yang digantungkan tidak sah, namun menurut madzhab Hanafi jual beli ini disebut *fa'isid* sedangkan menurut selain dari mereka jual beli ini disebut batal.⁸

2. Analisis terhadap proses transaksi/akad jual beli tanah sengketa

Pada hakekatnya fiqh muamalah dalam Islam adalah bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia dalam pencarian kehidupan duniawi, menghilangkan segala kesulitan dan untuk mencegah dari segala perbuatan yang batal dan diharamkan oleh Islam. Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk mengadakan perjanjian kepada setiap masyarakat untuk melaksanakan bentuk atau sistem tertentu. Hal ini dalam Islam mencakup segala aspek kehidupan manusia untuk melakukan akad perjanjian sesuai dengan adat istiadat manusia di mana saja berada, baik

⁸Ibid., 128.

yang berlaku di masa sekarang ataupun yang berlaku di masa awal pembentukan Islam.⁹

Al-qur'an sebagai dasar hukum tertinggi telah memberikan aturan-aturan yang sangat mendasar mengenai ketentuan-ketentuan transaksi dalam bermuamalah sebagaimana yang dijelaskan dalam firman Allah dalam surah Al-Maidah ayat 1 berikut:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”¹⁰

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa jika seorang muslim melakukan akad perjanjian diperintahkan untuk memenuhinya baik itu dalam kaitannya dengan Allah ataupun dengan sesama manusia.

Dalam ayat ini Allah juga menjelaskan bahwa manusia diperbolehkan mencari suatu keuntungan dari usaha-usaha yang mereka lakukan dengan tanpa melanggar perintah Allah sebagaimana dalam surah an-Nisa@' ayat 29:¹¹

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang

⁹M Fathur Rahman, “Analisis Hkum Islam dan UU No. 5 Tahun 1960 Terhadap Kasus Sewa Menyewa Tanah Sawah Menjadi Tambak Di Desa Mojopurogede Bungah Gresik”, (Skripsi--, IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2009), 67.

¹⁰ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemanya*, 107.

¹¹Ibid.,84.

berlaku dengan suka sama suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Dari kedua ayat tadi telah nampak bahwa Allah swt memperbolehkan manusia untuk bermuamalah tanpa menjelaskan suatu cara tentang akad itu sendiri, yang berarti secara tersirat manusia diberi kebebasan untuk mengaturnya sendiri asalkan berdasarkan suka sama suka dan dengan adanya kesepakatan tanpa adanya unsur saling merugikan satu dengan yang lain.

Syarat-syarat menyangkut sighthat (ijab kabul), maksudnya adalah syarat bersatunya tempat transaksi tanpa ada pemisah waktu antara pernyataan ijab dan kabul, kesesuaian isi ijab dan kabul, pernyataan sighthat atau tidak adanya sangkutan harus didengar, dan tidak boleh berlaku sementara, maka semua syarat ini disepakati meskipun hanya disebutkan oleh sebagian ahli fiqih saja.¹²

Sementara dalam fiqh Islam memberikan suatu unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu akad perjanjian muamalah. Unsur-unsur itu adalah:¹³

- a. Adanya *a@qidain* (dua pihak yang berakad)
- b. *Mah}a@lal-aqdi* (objek yang dijadikan aqad)
- c. *Ma'qu@d 'alaih* atau *maud}u'al-'aqdi* (tujuan akad)
- d. *S}i@ghat al-aqdi* (ijab qabul)

¹² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 71.

¹³ Rahmat Syafi'i, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 125.



Pada proses transaksi/akad dalam jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, adalah merupakan kesepakatan bersama dengan ditulis dalam lembar surat perjanjian. Dari data tersebut maka jenis akad tersebut tidak menyimpang dari hukum Islam. Dalam hukum Islam yang diutamakan adalah kerelaan dari kedua belah pihak.

Dalam hal ini berdasarkan dalam surah an-Nisa@' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”¹⁴

3. Analisis terhadap sistem pembayaran jual beli tanah sengketa

Pada bab sebelumnya telah diuraikan mengenai sistem pembayaran dalam jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, adalah dibayar secara tunai dan kekurangannya dibayar dikemudian hari.

Dari keterangan di atas maka analisis menurut hukum Islam adalah tidak ada yang menyalahi, dikarenakan di dalam praktek antara keduanya telah sepakat dalam menentukan penentuan pembayaran dan disepakati bersama-sama.

4. Analisis terhadap penyelesaian perselisihan dalam jual beli tanah sengketa

¹⁴ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 84.

Di dalam prakteknya di lapangan bahwa dalam hal muamalah, masyarakat Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, khususnya hal jual beli tanah sengketa terdapat masalah yang menjadikan perselisihan di antara pihak yang menjual dan pihak yang membeli.

Dan dari data yang diperoleh dari hasil penelitian bahwa penjual hanya akan bertanggungjawab atas sesuatu yang tidak diinginkan (tidak adanya hak dari penjual atas tanah akibat putusan pengadilan) terhadap tanah sengketa, dan tidak ada kesepakatan tentang penyelesaian perselisihan yang timbul selain dari hak atau kepemilikan atas tanah sengketa tersebut dan tidak ada kesepakatan melakukan musyawarah antara kedua belah pihak. Hal ini tidak sesuai dengan hukum Islam yang telah dijelaskan dalam Al-qur'an surah Al-Imra@n ayat 159:

فِيمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ^ط وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنْفَضُوا مِنْ حَوْلِكَ^ط فَاعْفُ عَنْهُمْ^ط وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ^ط وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ^ط فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ^ع إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

“Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah-lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.”¹⁵

B. Analisis Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terhadap Jual Beli Tanah Sengketa

1. Analisis terhadap subjek dan objek dalam jual beli tanah sengketa

¹⁵Ibid., 72.



a. Subjek perjanjian jual beli

1) Syarat penjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁶

- i. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat.
- ii. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- iii. Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- iv. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampunya atau kuratornya.
- v. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- vi. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama adalah perkawinan maka penjual harus mendapatkan

¹⁶ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*, (Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2014), 86.



persetujuan terlebih dahulu dari istri/suami yang dituangkan dalam akta jual beli.

2) Syarat pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁷

- i. Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat memenuhi tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- ii. Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- iii. Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- iv. Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek

¹⁷Ibid., 87.



Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga Negara Indonesia, perseorangan warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka tidak ada masalah yang menyimpang dari ketentuan tersebut dalam praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang. Karena semua pihak dalam transaksi jual beli tersebut adalah warga Negara Indonesia asli dan cakap atau sudah dewasa.

b. Objek perjanjian jual beli

Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jual beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dengan izin dari pejabat yang berwenang, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Yang dijadikan objek dalam transaksi jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang adalah tanah sawah pertanian yang merupakan objek sengketa di pengadilan, dengan Hak Milik WNI tunggal. Tanah Hak Milik di sini berarti bahwa tanah yang dijadikan objek transaksi jual beli itu benar-benar dimiliki dan berada dalam kekuasaan nyata-nyatanya pihak



pemilik tanah pada waktu sebelum diadakan perjanjian atau transaksi jual beli.

2. Analisis terhadap proses transaksi/akad jual beli tanah sengketa

Pada mulanya dengan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, maka setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai bangunan, serta memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dihadapan seorang pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹⁸ Ketentuan keharusan pendaftaran transaksi jual beli tanah ini dimaksudkan untuk adanya alat pembuktian yang kuat mengenai perihal kekuasaan atas tanah itu dari pemilik semula kepada pembeli. Dengan demikian barulah dapat dijamin benar-benar telah terjadi peralihan hak atas tanah milik kepada pembeli.

Dalam UUPA diatur mengenai pendaftaran tanah, khususnya dalam pasal 19 disebutkan:¹⁹

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan hukum yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

¹⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), 68.

¹⁹ Undang-Undang Pokok Agraria, 29.



- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria.
 - d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 2 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selain itu, ketentuan lain mengenai pendaftaran tanah adalah mengenai larangan pembuatan akta PPAT oleh pejabat pembuat akta tanah, pejabat pembuat akta tanah harus menolak membuat akta peralihan hak atau pembebanan hutang dengan jaminan hak atas tanah apabila.²⁰

- a. Hak atas tanah dimaksud dalam keadaan sengketa
- b. Hak atas tanah dalam sitaan
- c. Hak atas tanah itu dikuasai Negara, tanah bekas kepunyaan orang asing, apabila lewat 1 tahun sejak yang bersangkutan menjadi orang asing.
- d. Yang mengalihkan hak ternyata bukan pemiliknya atau kurunnya.
- e. Yang menerima hak ternyata bukan berhak untuk memiliki hak atas tanah itu, misalnya orang asing kecuali hak pakai.
- f. Hak yang dialihkan adalah hak guna usaha

²⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, 82.



- g. Bidang tanah itu, ternyata terletak di luar wilayah kerja PPAT tersebut.
- h. Apabila tanah-tanah yang dimaksud telah bersertifikat tetapi tidak dapat ditunjukkan kepada pejabat, belum membayar biaya pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Seksi Pendaftaran Tanah, atau belum dicocokkan dengan Badan Tanah yang ada pada kantor Pertanahan Kabupaten Seksi Pendaftaran Tanah.

Suatu transaksi/akad dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, menurut Subekti yang ditulis oleh John Salindeho dalam bukunya *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, bahwa diperlukan empat syarat yaitu:²¹

- a. Syarat “sepakat” mereka yang mengikatkan dirinya yang berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli.
- b. Syarat “cakap” untuk membuat suatu perjanjian yang pada azasnya setiap akil baligh dan sehat pikiran adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Syarat “hal tertentu” apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli (misalnya). Harus dibentangkan mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat dan lain sebagainya.
- d. Syarat “sebab yang halal” adalah isi perjanjian itu sendiri, dan persesuaian yang ada di antara dua pihak itu, disitulah terletak sebab yang halal.

²¹ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), 47.



Dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dari penjelasan ketentuan di atas, maka jual beli tanah sengketa oleh masyarakat Desa Bondoyudo, menyalahi aturan karena walaupun dalam transaksi jual beli tanah sengketa dibuat surat perjanjian oleh perangkat desa, tanah tersebut tidak seharusnya dialihkan sebelum sengketanya sudah berakhir dan walaupun telah dibuat surat perjanjian, pihak pembeli juga tidak akan bisa melakukan pendaftaran tanah kepada pejabat PPAT sebelum tanah tersebut selesai sengketanya di pengadilan, dan hal ini sesuai dengan penjelasan dari Subektiyang ditulis oleh John Salindeho dalam bukunya Masalah Tanah dalam Pembangunan, bahwa syarat sahnya perjanjian diantaranya harus ada sebab hal tertentu yaitu ketika ada transaksi jual beli maka harus dicantumkan dengan jelas misalnya dalam akta jual beli, selain merupakan syarat sahnya perjanjian, juga agar jual beli tersebut bisa dikatakan sah menurut hukum, dengan adanya campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya dan hal ini juga untuk memenuhi prosedur yang digariskan oleh Undang-undang yang berlaku.

Sedangkan dalam praktek jual beli tanah sengketa ini pihak pembeli tidak bisa mendaftarkan tanahnya, karena itu pembeli belum



mempunyai hak keperdataan atas tanah sengketa yang telah dibeli sehingga pembeli tidak mempunyai hak penuh, kepemilikan atas tanahnya masih hampa dan tidak bisa berbuat bebas atas tanah tersebut.

3. Analisis terhadap sistem pembayaran jual beli tanah sengketa

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep hukum adat menurut Effendi Perangin, adalah:²²

a. *Contant* atau Tunai

Contant atau tunai adalah harga tanah yang dibayarkan itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti jika dikemudian hari pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku

²²Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*, 79.



dan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka sistem pembayaran yang dilakukan oleh sebagian masyarakat Desa Bondoyudo dalam hal ini melakukan jual beli tanah sengketa tidak bertentangan dengan ketentuan hukum karena sistem pembayaran yang dilaksanakan adalah secara tunai dan kekurangannya telah dibayar dikemudian hari.

4. Analisis terhadap penyelesaian perselisihan dalam jual beli tanah sengketa

Dalam penyelesaian perselisihan dalam transaksi jual beli tanah atau transaksi lainnya adalah melalui proses musyawarah, pada tahap pelaksanaan musyawarah (*negosiation*), terdapat prinsip umum, yaitu:²³

- a. Melibatkan dua pihak atau lebih
- b. Pihak-pihak itu harus membutuhkan keterlibatan satu sama lain dalam mencapai hasil yang diinginkan bersama.
- c. Ada keyakinan bahwa para pihak menganggap cara musyawarah merupakan cara yang paling memuaskan untuk menyelesaikan perbedaan apabila dibandingkan dengan cara penyelesaian yang lain.

²³“Analisis Hukum Islam dan UU No. 5 Tahun 1960 Terhadap Kasus Sewa Menyewa Tanah Sawah Menjadi Tambak Di Desa Mojopurogede Bungah Gresik”, (Skripsi-- IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2009), 78.



- d. Masing-masing pihak harus beranggapan bahwa ada kemungkinan untuk membujuk pihak lain untuk memodifikasi posisi awal mereka.
- e. Setiap pihak harus mempunyai harapan sebuah hasil akhir yang mereka terima, dan suatu konsep tentang seperti apakah hasil akhir itu.
- f. Masing-masing pihak mempunyai suatu kewenangan (tingkat) kuasa atas kemampuan pihak-pihak lain untuk bertindak.
- g. Proses musyawarah pada dasarnya merupakan salah satu interaksi di antara orang-orang, terutama antara komunikasi lisan yang langsung.

Dari keterangan di atas maka apa yang telah dilakukan oleh sebagian masyarakat Desa Bondoyudo dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah sengketa, bila terjadi perselisihan dalam perjanjiannya tidak dijelaskan mengenai penyelesaian melalui musyawarah, hal ini kurang baik dan tidak didukung oleh ketentuan yang berlaku.