

JUAL-BELI TANAH TANPA AKTA (STUDI KASUS DUSUN MAKARTI, DESA JONGGON JAYA, KECAMATAN LOA KULU)

Dahlan

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah (STIS) Hidayatullah Balikpapan
deanandra33@gmail.com

Herianto

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Hidayatullah Balikpapan
herianto@stishid.ac.id

Abstract

This research is inspired by a case of buying and selling land without a certificate which is still often found in the lives of indigenous peoples. Access to location and lack of understanding of the importance of following procedures based on Government Regulations are factors that often occur, causing conflicts and disputes. The research was conducted to find out which contracts were carried out and use a review under Islamic law and the UUPA and then analyzed flexibly and adapted to the Shari'a. The type of this research is inductive field research. In collecting data, researchers used interview techniques through informants, namely sellers (from heirs) and land buyers, as well as data analysis with data reduction, data display, and data verification or drawing conclusions. The findings of this study are that the sale and purchase is still valid because it has fulfilled the pillars and conditions, being reviewed from the Civil Code materially the sale and purchase has fulfilled the provisions of Articles 1320, 1457, 1458, but formally the sale and purchase is contrary to Government Regulations No.24/1997 and Government Regulation No.10/1961 concerning Land Registration. The researcher concludes based on the Review of Islamic Law, the law of buying and selling land without an authentic deed or without witnesses and written evidence is valid so that anyone cannot take over or sell it to someone else without permission because the authenticity of the letter is not part of the pillars and conditions of buying and selling, but it is highly recommended to maintain maqashid shari'ah from human needs and protection against dharuriyah khamsah.

Keywords: *sertifikat hak milik, aset, bukti otentik*

A. Pendahuluan

Posisi manusia sebagai makhluk yang berpikir, ciptaan yang sempurna dan manusia juga memiliki tabiat hidup menetap dan bersosial maka lingkungan, tempat tinggal dan kepemilikan akan suatu harta baik yang bernyawa maupun tidak bernyawa, yang bergerak maupun yang tidak bergerak menjadi komponen yang tak dapat dipisahkan dari urusan keseharian manusia. Seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah terkait perkembangan pembangunan, penambahan penduduk, dan kemajuan ekonomi dari masa ke masa, nilai jual tanah akan naik seiring dengan waktu dan geografis suatu wilayah,¹ maka dengan demikian proses untuk mendapatkan hak tanah mengalami perkembangan dan perubahan yang tata caranya telah ditetapkan oleh negara sebab penguasaan, peralihan dan pemanfaatan tanah tidak dapat dilakukan secara bebas oleh manusia, kecuali dengan ketentuan hukum yang ditetapkan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah...* 70.

oleh pemerintah demi kepentingan rakyat.² Maka pemberian hak kepemilikan atas tanah harus dilakukan dengan langkah-langkah dan memenuhi syarat serta dengan suatu yang lazim, salah satunya seseorang dapat memiliki hak atas tanah yaitu dengan akad jual-beli, hal ini tertulis pada Pasal 26 UUPA:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”³

Berdasarkan UUPA jual-beli secara umum diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Sesuatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”⁴ Jual-beli tanah tidaklah sama semata-mata seperti pasal di atas melainkan suatu perbuatan hukum berupa pemindahan barang yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli pada saat para pihak saling menyerahkan kesepakatan tertentu dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang.⁵ Meskipun dalam KUHPerdara pasal 1458 disebutkan bahwa:

“jual-beli telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.⁶

Dalam hal ini keduanya mempunyai hak dan kewajiban bersama yakni mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan. Tidak hanya dalam hukum positif, hukum Islam juga mengatur mengenai jual-beli. Dalam agama Islam konsep tanah diartikan sebagai unsur pembentuk utama lingkungan manusia, sehingga manusia berkaitan erat dengan tanah sebagai ruang lingkungannya.⁷ Setelah UUPA berlaku, relokasi sebelumnya akan dilakukan sesuai dengan aturan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya ketetapan aturan pendaftaran dalam daftar tanah Indonesia diatur dalam Pasal 19, Pasal 37, Ayat 1 UUPA yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

² UUD Pasal 33 ayat (3) Tentang Penguasaan Tanah Secara Umum.

³ Peraturan Pemerintah Pasal 26 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) ayat (1).

⁴ Lihat Pasal 1457 KUHPerdara Pengertian Jual-beli.

⁵ Adi Gunawan, Jurnal “Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 158 PK/PDT/2005)”. (Banjarasin: Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, 2017), Volume 2 Issue 1. 53.

⁶ Lihat UU KUHPerdara Pasal 1458.

⁷ Cahyani Suhardi, “Unsur-Unsur Pembentuk Manusia”, <https://cahyani-kehidupanku.blogspot.com/2011/12/unsur-unsur-pembentukan-manusia.html>. Diakses pada 16 November 2021 pukul 17:12.

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁸

Prosedur Jual-beli benda tak bergerak semisal tanah dan bangunan berbeda dengan jual-beli barang pada umumnya, di mana proses tidak hanya sampai pada serah terima barang dan uang. Ditinjau dalam *fiqh muamalah* jual-beli dianggap sah apabila terpenuhinya rukun dan syarat jual-beli, pakar hukum Islam kontemporer, al-Zaqra menjelaskan bahwa ‘rukun akad terdiri dari empat poin yang harus dipenuhi, seperti terpenuhinya pihak-pihak yang melakukan akad, pernyataan kehendak pihak-pihak (*shighat al-aqad*), objek akad, tujuan akad.”⁹ Setelah transaksi dilakukan maka hak kepemilikan dan pemanfaatan barang telah mutlak berpindah, karena akad jual-beli terkandung di dalamnya perjanjian, kemudian penjual wajib menyerahkan objek akad kepada pembeli. Allah SWT. dalam firmanNya surah al-Maidah ayat 1:

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ"

Akan tetapi objek dalam jual-beli tanah yang telah bersertifikat bukanlah tanahnya melainkan sertifikatnya, maka setelah jual-beli dan peralihan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁰, Untuk tanah bersertifikat, Jika ada transaksi jual-beli maka akan dilakukan proses balik nama yang mengakibatkan perbuatan hukum yang mengubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru yang dibuktikan dengan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional dan hal itu hanya dapat dilakukan melalui PPAT.”¹¹

Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah/bangunan yang ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “menjamin hak dari setiap pemegang hak atas sertifikat.”¹² Namun pada praktiknya masih didapati kasus Jual-beli, peralihan hak atas tanah yang belum diikuti dengan Prosedur peraturan pemerintah dalam UUPA dimana antar pihak hanya melakukan transaksi pertukaran sertifikat dengan harga yang

⁸ Lihat UUPA Pasal 19 Jo pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

⁹ Jaih Mubarak, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Jual-Beli*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), 11.

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat (1). “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

¹¹ Rina Sulistina Wahid, Irsyad Dahri, Firman Muin, Jurnal Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. 141.

¹² Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”. (Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2, Juni 2018. 680-692.

disepakati secara kekeluargaan tanpa peralihan hak kepemilikan tanah bahkan tanpa surat bukti jual beli dari kepala adat/ kepala desa setempat karna jual-beli tersebut dilakukan pada tahun 1995 sebelum berlakunya P.P No.24/97, meski merujuk pada MARI (Putusan Mahkamah Agung Rakyat Indonesia) pada 25/9/75 No.222 K/Sip/1975 yang berbunyi “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat, jual beli dilakukan menurut hukum adat. Secara riil dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung”¹³. Jual-beli dapat saja dianggap sah jika dilakukan didepan kepala kampung/desa namun realitas dalam praktik tidak demikian sehingga tidak memiliki kekuatan hukum, serta salah satu objek akad dalam jual-beli tanah adalah sertifikatnya maka dalam hal jual beli-beli tanah yang tidak dilakukan penyerahan sertifikat tanah dan tidak melakukan pembuatan surat jual-beli ataupun tidak melakukan balik nama akan menimbulkan kecacatan akad dalam jual-beli tersebut dikarenakan kurangnya objek akad dalam jual-beli tanah, sedangkan penyertaan sertifikat dalam jual-beli tidak dapat menunjukkan telah terjadi jual-beli.

Sebagaimana sebuah kasus jual-beli tanah yang terjadi di Dusun Makarti, Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara. Jual-beli tanah tersebut dilakukan antara anggota keluarga, pada mulanya pembeli yang merupakan menantu dari penjual melakukan jual-beli tanah pada tahun 1995 yang ketentuannya dilakukan dengan spontan tanpa adanya dua orang saksi serta sehingga akad tersebut tanpa sepengetahuan dan kesaksian dari pihak manapun, baik oleh warga sekitar maupun anak-anak dari penjual (ahli waris) namun hanya dengan diserahkan pula sertifikat tanah tersebut, akan tetapi jual-beli tersebut dilaksanakan sebagaimana transaksi barang pada umumnya bahkan tanpa kwitansi sekalipun sehingga tidak memungkinkan untuk terjadinya peralihan hak atas tanah atau balik nama padahal pada tahun itu peraturan tidak sepanjang proses pada saat ini. Hal ini menyebabkan terjadinya sengketa dan konflik setelah beberapa tahun kemudian atau sekitar kurang lebih enam tahun setelah wafatnya kedua orang tuanya. Setelah penjual wafat kemudian ahli waris dari penjual memperselisihkan status luas tanah yang telah dijual belikan dan mengklaim sebagian luas tanah masih dalam kepemilikan penjual atas dasar tidak adanya dokumen yang mampu menunjukan bukti terjadinya akad, meskipun pengakuan dari pembeli setelah dilakukannya jual-beli mereka mengabarkannya kepada ahli waris.

Terdapat beberapa penelitian yang membahas tema yang sama. Diantaranya skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo” yang di tulis oleh “Faridatul Islahiyah, Jurusan Hukum Ekonomi

¹³ MARI (Putusan Mahkamah Agung Rakyat Indonesia) pada 25/9/75 No.222 K/Sip/1975

Syariah, IAIN Ponorogo, 2019. Hasil temuan menjelaskan bahwa “jual-beli tanah di bawah tangan di desa tersebut diperbolehkan selama akad jual-beli tersebut dilakukan secara tunai. Jika dilakukan secara tidak tunai di dalamnya akan timbul keragu-raguan dan timbulnya sengketa di kemudian hari maka wajib untuk melakukan pencatatan ke notaris sebagai bukti otentik. Sedangkan menurut hukum Islam jual-beli tanah di desa tersebut objeknya masih dalam sengketa atau status kepemilikannya belum sempurna karena belum adanya pembagian waris, dikatakan sah selama tanah yang dijual adalah bagian waris.”¹⁴

Skripsi “Akibat Hukum Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Putusan Nomor 507/PDT.G/2016/PN.MDN)” yang ditulis oleh Guswandi Sembiring, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, 2018. Hasil penelitian menyatakan bahwa “tata cara penerbitan akta jual-beli tanah oleh notaris PPAT di mulai dengan pemeriksaan dan melengkapi syarat-syarat administrasi yang diperlukan, bila diperlukan surat keterangan ahli waris dan surat kuasa apabila pengurusnya dikuasakan, selanjutnya akta ditandatangani oleh dua orang saksi, lalu dibacakan isinya kepada para pihak dan dalam waktu selambat-lambatnya tujuh hari PPAT harus sudah menyampaikan akta kepada badan pertanahan, faktor yang membuat akta jual-beli bermasalah oleh PPAT berasal dari internal PPAT, eksternal antar pihak, maupun administrasi, akibat hukum dari akta jual-beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau bermasalah harus dibedakan antara antara akta PPAT dan perjanjian jual-beli yang dituangkan kedalam akta oleh para pihak.”¹⁵

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) penelitian ini menggambarkan suatu hal yang dilakukan di lapangan berdasarkan pengamatan atas suatu fenomena dalam keadaan alamiah. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah induktif.

Subjek penelitian adalah tempat di mana data untuk variabel penelitian diperoleh. Adapun subjek dalam penelitian ini adalah pihak yang terlibat dalam jual-beli (ahli waris dan pembeli pihak kedua). Objek penelitian merupakan suatu permasalahan yang diteliti. Adapun yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah tanah yang tengah menjadi sengketa faktor jual-beli tanpa akta.

Setelah data terkumpul semua, maka peneliti melakukan teknik analisis data, peneliti

¹⁴ Faridatul Islahiyah, Skripsi “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo” (Ponorogo: Universitas Agama Islam Negeri Ponorogo, 2019).

¹⁵ Guswandi Sembiring, Skripsi “Akibat Hukum Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT” (Medan: Fakultas Hukum Universitas Medan Area, 2018), 57.

melakukan langkah-langkah sebagai berikut: reduksi data; display data; verifikasi dan penarikan kesimpulan.

C. Temuan Data

Praktik jual-beli yang dibenarkan dalam Islam adalah jual-beli yang berlandaskan pada akad yang memenuhi suatu komponen yang terdapat dalam akad jual-beli atau yang disebut dengan rukun dan syarat jual-beli. Ketika akad jual-beli tidak memenuhi satu dari rukun tersebut maka jual-beli dikatakan tidak sah/batal, maka jual-beli yang tidak memenuhi komponen sahnya jual-beli tidak dianggap mengikat secara syari'at, karena rukun dan syarat adalah satu kesatuan yang harus ada di dalam suatu akad yang menentukan sah atau tidaknya akad itu sendiri, sedangkan syarat adalah sesuatu yang berada di luar hukum itu sendiri namun menjadi sandaran didalamnya atas keberadaannya hukum syar'i yang tidak sertaannya dalam syarat dapat menghilangkan nilai rukun tersebut atau suatu komponen dealitas yang masuk kedalamnya rukun itu sendiri.

Dari data-data yang dihimpun dan dianalisis maka peneliti menyimpulkan bahwa transaksi Jual-beli tanah dilakukan pada tahun 1995 oleh NS (pihak kedua) kepada penjual/pihak pertama yang merupakan mertua dari NS adalah transaksi/akad jual-beli (الْبَيْع) dengan beberapa alasan yang dijadikan bukti dan pertimbangan bebrapa hal, seperti keterangan kontradiktif dari ketiga ahli waris mengenai status jual-beli atas tanah tersebut, dan pengakuan dari ahli waris S dan J yang mengakui telah terjadi pemindahan namun kemudian ketiganya mempersengketakan terkait luas tanah yang diperjual-belikan oleh orang tuanya. Serta sertifikat yang telah dipegang oleh NS maka dengan sertifikat yang dipegang oleh NS cukup menunjukkan jual-beli telah dilakukan yang disertai dengan keterangan-keterangan pengakuan dari ahli waris bahwa tanah tersebut sudah dipindahkan kepemilikannya kepada NS meskipun jika memang akad yang gterjadi adalah gadai jika pembeli sudsah menyerahkan tanah sebagai gantinya maka telah sah peralihan hak milik tersebut, diperkuat dengan enggannya ketiga ahli waris dalam melakukan sumpah.

Hanya karna dasar tidak adanya dokumen yang mampu menunjukkan bukti terjadinya akad bukan berarti menjadi pokok gagalnya suatu akad, sebab kepastian sah atau tidaknya jual-beli menurut syari'at ketika telah memenuhi rukun dan syarat yang mana terdapat tiga esensi pokok dalam rukun (pendapat Malikiyah dan Syafi'iyah) dalam sebuah akad-jual-beli yaitu "Aqidain, Ma'qud 'alaihi, Sighat al-aqad". Serta syarat-syarat jual-beli yang menyangkut akan persyaratan dari ketiga point akad tersebut maka ditinjau dari skema jual-beli yang dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dapat dipahami bahwa sinkronisasi antara teori dan

praktik pada jual-beli tersebut sudah memenuhi rukun dan syarat jual-beli sehingga hukum transaksi jual-beli tanah yang dilakukan oleh pihak penjual kepada NS pada tahun 1995 telah sah sebagai akad jual-beli sehingga hak kepemilikan dan hak guna (pemanfaatan) atas tanah tersebut atas kekuasaan pembeli yang baru (NS) secara *muthlaq*, hanya saja yang menjadi tinjauan lanjut atas kasus ini lebih berpacu pada batasan luas tanah yang diperjual-belikan.

Berdasarkan uraian data hasil wawancara dari informan (ahli waris) point yang menjadi pokok persengketaan tanah yang telah diperjual-belikan itu adalah karena tidak adanya bukti tertulis (akta otentik) maupun saksi sewaktu transaksi dilakukan, ditinjau dari waktu saat ini bukti dan saksi dalam transaksi jual-beli terkhusus pada obyek barang yang pembuktian kepemilikannya melalui akta otentik sudah menjadi kebiasaan yang harus ada untuk membuat suatu perjanjian jual-beli untuk mendapatkan dan jaminan kekuatan hukum (legalitas). Allah Swt. berfirman dalam surah al-Baqarah: 282:

"وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ"

"بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ"

Konteks persaksian, akuntansi dan administrasi dalam jual-beli telah dijelaskan dalam ayat ini di pembahasan jual-beli, para Ulama sepakat makna yang terkandung dalam ayat ini bukan sebuah kewajiban yang mengharuskan adanya saksi-saksi dalam setiap transaksi jual-beli secara umum maupun secara khusus, akan tetapi tingkatan adanya saksi dalam ayat ini menempati posisi *anjuran* yang status hukumnya mubah dalam jual-beli yang menjadi idealitas dalam transaksi.

Jika diqiyaskan pada ayat mengenai kesaksian dalam konteks utang, dalam surah al-Baqarah ayat 282, Allah Swt. berfirman:

"وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ

تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْتِ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُمُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ

أَجَلِهِ"

Hukum menghadirkan saksi dan pencatatan sebagai bukti tertulis dalam utang-piutang menurut mayoritas ulama "Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, Hambali" sepakat bahwa hukumnya tidak wajib karena perintah dalam ayat ini bersifat *irsyad* (bimbingan). Akan tetapi meskipun status hukumnya mubah dan merupakan anjuran yang mana jikapun tidak dilakukan tidak mengakibatkan cacat dalam akad namun tersebut tentunya ada suatu kemaslahatan yang besar dalam praktiknya dan merupakan suatu sebab atau kiat-kiat menghindari kemudharatan

(sengketa) apabila terjadi suatu perbuatan curang atau seseorang mengingkari transaksi yang telah dilakukan dalam jual-beli sebagaimana suatu kejadian yang terjadi kepada Rasulullah Saw ketika hendak membeli seekor kuda dari seorang lelaki badui yang akadnya telah disepakati sebelum dilakukan pembayaran, Allah Swt, menjelaskan faedah tersebut dalam surah al-Baqarah ayat 282:

"ذُلُّكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا..."

Meskipun rekomendasi pencatatan dan kesaksian tidak wajib namun di zaman sekarang hal ini dapat memberikan keputusan miring maka kesaksian dalam jual-beli, akuntansi dan administrasi tanah dengan membuat dokumen keterangan jual-beli atas tanah sebagai bukti tertulis yang sangat berguna sebagai kesaksian dikemudian hari untuk menyelamatkan harta agar terhindar dari persengketaan sangat dianjurkan oleh Islam dalam transaksi jual-beli tanah, akan tetapi kembali kepada ketentuan jual-beli semula bahwa kesaksian maupun pembuatan surat-surat/dokumen keterangan jual-beli yang otentik bukan hal yang menentukan sah atau tidaknya suatu akad jual-beli melainkan sebagai penguat sebuah perbuatan untuk mendapatkan perlindungan di mata negara dan agar hak-haknya diakui oleh negara dan tidak diganggu-gugat oleh pihak-pihak dan bagian dari upaya agar terhindar dari persengketaan serta tindakan kezoliman lainnya.

Kemudian jika terindikasi terdapat tindakan manipulasi, perbuatan curang atau kiat-kiat dari upaya untuk mengambil alih, menguasai, mengklaim sesuatu hak atas milik orang lain dengan paksa atau disebabkan karena ketidakberdayaan seseorang maupun atas hal lain sehingga timbul niat untuk mengambil hak orang lain dengan alasan yang tidak dibenarkan menurut sebab tidak syar'i maupun hukum yang sah baik dari maka perbuatan tersebut merupakan bentuk kezoliman. Hal dilihat dari tujuan yang dilakukan oleh ketiga ahli waris dalam mempersengkatakan tanah dilakukan karena ketiganya berkeinginan untuk menguasai tanah maupun hasil penjualan tersebut, terbukti dengan hasil penjualannya kemudian dibagi kepada ketiga pihak ahli waris tersebut, dan tanpa melibatkan ahli waris yang lain termasuk istri dari NS, disamping memang kedua ahli waris yang lain tidak mendukung tindakan dari ketiga ahli waris yang mempersengkatakan tanah tersebut dan pemilik tidak ikut campur namun jika itu tanah orang tuanya seharusnya baik tanah maupun hasil penjualannya di bagikan dengan ketentuan waris dengan adil kepada seluruh ahli waris yang berhak menerimanya, bukan di kuasai berdasarkan kepada keikutsertaan ahli waris dalam menjualnya saja (ahli waris yang mempersengkatakan) tentu dalam hal ini didapati kekacauan dalam tujuan pengambilan tanah tersebut. Upaya penyelesaian dan memutuskan sengketa/pertikaian melalui jalan perdamaian

(*sulh*) atau disebut dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam kasus jual-beli tanah di Dusun Makarti, Desa Jonggon Jaya untuk menentukan batasan-batasan luas tanah yang disepakati sebagai telah diperjual-belikan dilakukan dengan cara mengkompromikan kedua belah pihak agar dapat tercapainya kemaslahatan atau setidaknya mengurangi dampak buruk yang ditimbulkan, karena memang setelah sengketa terkait status penjualan setelahnya adalah kepastian luas tanah yang telah diperjual-belikan oleh sebab itu untuk meminimalisir dampak hubungan (ukhuwwah) maka penyelesaian sengketa dilakukan secara non litigasi (di luar pengadilan).

Selanjutnya upaya kedua belah pihak untuk menyelesaikan persengketaan tanah tersebut melalui musyawarah yang dilakukan dengan cara adat, yaitu dengan yang bertindak sebagai wasit/mediator adalah seorang ketua RT setempat.

Setelah melalui proses mediasi yang panjang dan mengalami perdebatan karena kedua belah pihak saling mempertahankan argumennya, meskipun pada awalnya konsiliasi (usaha mempertemukan keinginan) sempat ditentang oleh pihak kedua (pembeli) yakni NS menolak atas keputusan yang dikompromikan yakni pemberian kesepakatan baru oleh ahli waris atas tanah yang dijual-belikan adalah seluas 1845 m² dan seluas 495 m² diperjual-belikan oleh ahli waris kepada pihak ketiga yang merupakan anak dari ahli waris J karena hal ini dianggap tidak sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan antara NS dan penjual dan dirasa merugikan NS namun karena terindikasi adanya koersi dari pihak ahli waris sedangkan mediator tidak bertindak banyak dalam upaya mencapai mufakat.

Maka NS mengajukan pembuktian kejujuran atas kesaksian para ahli waris dengan bukti sumpah namun pihak ahli waris menolak, tentu hal ini merupakan kesalahan dari mediator dan kurangnya pemahaman mediator dalam menjalankan tugasnya seharusnya bukti kesaksian dengan sumpah dilaksanakan ketika tidak ada bukti yang dapat ditunjukkan dari beberapa point sebagaimana telah tercantum dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang berbunyi “alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah” dalam hal ini jelas NS tidak mendapatkan haknya yang mana hal tersebut merupakan suatu kesempatan untuk membuktikan haknya atau paling tidak NS mendapatkan kepuasan/keikhlasan dengan cara tersebut. Akan tetapi karena pihak ahli waris menolak melakukan sumpah pada akhirnya NS menerima keputusan mediasi tersebut dengan dibuatkannya formalitas yang tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan ukuran luas tanah pada perjanjian baru tersebut adalah seluas 1845 m² yang ditandatangani pada 21 Februari 2011.

Karena kurangnya management dan pemahaman mediator dalam menjalankan *Sulh*,

menjadikan hasil *sulh* tidak sesuai dengan kesepakatan yang diharapkan oleh NS, hasil akhir musyawarah dinilai menimbulkan kerugian bagi pihak NS, maka dari praktik *sulh* yang dilaksanakan tersebut tidak efektif menyelesaikan sengketa antara NS dan ahli waris maka hal tersebut dianggap batal karena terdapat paksaan dalam memutuskan masalah tersebut, hal tersebut justru tidak sesuai dengan ketentuan *sulh* menurut Ijma' dimana mestinya hakim memberikan kesempatan bagi setiap *mushalih* sebagaimana yang dilakukan oleh para sahabat Umar al-Khattab Ra, beliau mengatakan:

"Sulh adalah harus. Hakim hendaklah memberikan memberi peluang kepada pihak-pihak yang bermusuhan mengadakan sulh. Namun demikian hendaklah dipahami bahwa sulh tidak boleh dilakukan untuk menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal".¹⁶

Beliau juga pernah berkata: "Kembalikanlah persengketaan sehingga mereka berdamai karena sesungguhnya yang diputuskan di mahkamah (pengadilan) akan menimbulkan dendam".¹⁷ Jelas dalam hal ini keputusan tersebut terdapat keterpaksaan dan kekurangan keilmuan dalam memutuskan masalah tersebut, jadi luas tanah yang diambil oleh ahli waris adalah masih hak dari NS dan hasil musyawarah dianggap tidak sah/batal karena terdapat tidak ridhoan dan paksaan. Sehingga hasil penjualan tersebut merupakan hasil *ghasab* dan merupakan hasil yang haram atas hasil penjualan barang milik orang lain.

Sebagaimana Allah Swt. berfirman:

"وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ وَتُدْخُلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ"

Tindakan manipulasi, kecurangan atau upaya untuk mengambil alih, menguasai, mengklaim sesuatu hak atas milik orang lain tanpa haknya dikatakan dengan istilah *ghasab*/menyerobot yaitu sebuah perbuatan perampasan yang dilakukan secara terang-terangan terkhusus jika yang menjadi obyek *ghasab*-nya adalah tanah hal tersebut dikategorikan sebagai kezoliman yang besar sehingga pelakunya mendapatkan ancaman dan siksaan yang keras dari Allah Swt. Dalam sebuah hadits dari 'Aisyah Ra. Rasulullah Saw. bersabda:

"عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ : مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ طَوْفَهُ مِنْ سَبْعِ

أَرْضِينَ"

Artinya: "Barang siapa berbuat dzolim dengan mengambil sejenkal dari tanah, (maka

¹⁶ Yasin Muhammad Yahya, 'Aqd al-Sulh Baina al-Muqaranah Fiqhiyah wa al-Qanun al-Madani : Dirasah Muqaranah Fiqhiyah, Qadaiyyah, Tasri'iyah, (Beirut: Dar al-Fikr, 197), 126.

¹⁷ Arnus Muhammad Mahmud, Tarikh al-Qadha fii al-Islam, (Kairo: Al-Mata'ah Al-Mishriyyah Al-Hadithah, tth), 13.

kelak di hari kiamat) dikalungkan padanya tujuh lapis bumi dari sejengkal tanah yang diambilnya.¹⁸

Karena itulah Rasulullah Saw. mengabarkan kepada umatnya tentang kerasnya azab bagi pelaku *ghasab* pada tanah hingga ancamannya pada hari kiamat leher pelakunya akan dipanjangkan dan dikalungkan kepadanya sebanyak tujuh lapis langit seluas tanah yang di *ghasab*nya sebagai balasan perbuatan dzolim terhadap pemilik tanah.

Ditinjau dari *dharuriyat khamsah* yaitu “menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga keturunan, dan menjaga harta”, kebutuhan dan perlindungan yang diperlukan untuk menjaga kepemilikan berupa harta merupakan bagian penting dalam mempertahankan hak, sebab jual-beli yang dilakukan tanpa adanya saksi dan bukti baik lisan maupun tulisan dapat menimbulkan kemudharatan dan menjadi wasilah untuk terjadinya sengketa. Seperti yang terjadi pada kasus jual-beli tanah di Dusun Makarti, Desa Jonggon Jaya, NS tidak memiliki bukti dan saksi atas pembelian tanah tersebut sehingga ketika ahli waris menggugat atau mengklaim tanah tersebut sebagai tanah warisan NS tidak dapat memberikan penguatan hukum sehingga akan mengalami kesulitan untuk mempertahankan haknya. Kemudian apabila ahli waris sepakat untuk menggugat tanah tersebut belum diperjual-belikan namun akad yang terjadi adalah akad *rahn* maka NS dapat kehilangan hak dan bagiannya atas tanah dengan tebusan dari ahli waris, secara garis besar NS tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat ditinjau dari KUHPerdata apabila dilakukan adjudikasi. Maka peran *shadd al-dzari’ah* dalam mengangkat topik persengketaan tanah akibat tidak memuat bukti-bukti yang kuat menempati kedudukan yang penting, terlebih merujuk pada *Qawaid al-Fiqh* dalam pembahasan kaidah induk kelima yang berbunyi:

"الْعَادَةُ مُحَكَّمَةٌ"

Artinya: “Adat kebiasaan itu dapat ditetapkan sebagai hukum”

"الْكِتَابُ كَالْأُطْبَابِ"

Artinya: “Tulisan itu sama dengan ucapan”

Dari kaidah tersebut dapat dipahami terlebih pada masa kini dokumen tertulis memiliki kekuatan hukum yang sama dengan ucapan, bahkan pada suatu keadaan tertentu alat bukti tertulis lebih dapat dipercaya keabsahannya karena ia bersifat empiris dibandingkan dengan ucapan lisan yang bisa berlalu dan menghilangkan jejak fisikis/visual sehingga tak dapat

¹⁸ Abdullah bin Abdurrahman al-Bassam, syarah hadits pilihan bukhari-muslim, (Jakarta: darul-falah, 2002), 681.

dihadirkan wujudnya dalam waktu yang akan datang.

Akan tetapi sertifikat sebagai obyek jual tanah tidak dapat selalu disinkronkan atau disamakan dengan rukun pada jual-beli, jika tanah yang diperjual-belikan belum terdaftar di menteri pertanahan/Badan Pertanahan Nasional maka secara administrasi tanah tersebut belum memiliki sertifikat meskipun sudah ada pemilik tanah tersebut, kemudian jika seseorang ingin membeli tanah tersebut maka obyeknya adalah tanah tersebut. Apabila tanah tersebut telah bersertifikat maka obyeknya pada sertifikat dan tanah tersebut, sedangkan pembuktian dan upaya penjagaan harta atas tanah tersebut dengan melakukan prosedur pendaftaran tanah/pembuatan SHM atau proses balik nama atas SHM, sedangkan dalam kasus ini dilihat dari mekanismenya hanya kurang pada pelaksanaan prosedur bukan cacat atau kurang dari unsur-unsur pokoknya. Kemudian meski sesuatu kebiasaan yang dilakukan masyarakat secara umum yang sudah menjadi prosedur dalam praktik jual-beli tanah atau jual-beli benda yang bukti kepemilikannya melalui sertifikat, BPKB, atau akta/surat jual-beli, merupakan bagian dari upaya sebagai bukti kepemilikan atas nama dari sertifikat sangat diperlukan untuk menghindari risiko yang ditimbulkan jika terjadi suatu perbuatan yang meniadakan transaksi yang telah dilakukan (penipuan) atau jika penjual telah wafat maka sertifikat menjadi bukti. Akan tetapi meskipun bukti tulisan sama dengan lisan hukum sah jual-beli tanah tetap kepada rukun dan syarat sahnya akad yang mengikat keduanya, sehingga kaidah fiqh diatas tidak mengubah ketentuan sah atau tidaknya jual-beli apabila tidak dilakukan beserta dengan pembuktian tertulis dalam bentuk akta, sertifikat ataupun SHM dan tetap sah hukumnya meski tanpa adanya saksi dalam jual-beli sehingga kaidah di atas tidak menyebabkan rusaknya suatu akad namun diakui dapat mempengaruhi kepemilikan harta seseorang dalam perlindungannya dan statusnya memiliki tujuan yang sama seperti yang disampaikan dalam surah al-Baqarah ayat 282.

Berdasarkan data temuan hasil wawancara maka dapat diketahui transaksi dilakukan pada tahun 1995 memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya persetujuan jual-beli yang terdiri atas empat poin, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka dalam mengikatkan dirinya.

Kesepakatan mereka atas jual-beli tanah untuk mengikatkan dirinya dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara ketentuan yang sah menurut menurut kepercayaan (rukun dan syarat) seperti ijab-qabul baik dengan sarif (terang-benderang) maupun kinayah (peristilahan/samar), seperti yang dikatakan oleh Ibn Rusyd dalam kitab Bidayatul al-Mujtahid:

"أَنَّهُ يَبْعُ بِالْمَالَفَاطِ الصَّرِيحَةِ وَبِالْكِنَايَةِ"

Artinya : “Sesungguhnya jual beli itu terjadi dengan sah harus disertai dengan ucapan, baik dengan cara terang-terangan atau dengan cara kinayah”.¹⁹

Atas kesepakatan juga bermakna persetujuan atau kerelaan, sebagaimana difirmankan Allah Swt dalam Al-Qur’an surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ"

b. Kecakapan membuat perikatan.

Yaitu usia dari penjual dan pembeli setidaknya sudah memasuki usia dewasa sebagaimana keputusan Mahkamah Agung “No. 447/Sip/1976” yang menggantikan Pasal 330 KUHPerdara maka dalam keputusan yang berlaku saat ini yang dimaksud dewasa adalah usia minimal 18 tahun atau paling tidak sudah menikah, , tidak gila, tidak dalam keadaan tunanetra, tidak dalam gangguan kesehatan psikologis yang membuat seseorang kurang cakap (dungu) sebagaimana yang disebutkan dalam KUHPerdara Pasal 443:

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan”, jika terdapat suatu masalah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal di atas maka proses jual-beli harus diampukan kepada keluarga yang sedarah atau keluarga garis lurus maupun garis kesamping sampai derajat ke-empat.²⁰

Kemudian tidak dalam keadaan mabuk (kekhilafan), serta didalamnya terkandung syarat materil. Kedua belah pihak yang melakukan jual-beli tersebut memenuhi kriteria yang disebutkan dalam angka 2 Pasal 1320 KUHPerdara dengan kebenaran yang peneliti dapatkan dari hasil wawancara, pasangan suami-istri dari pembeli merupakan orang yang sehat dan pihak pertama (penjual) juga merupakan orang yang sehat menurut pengakuan dar ahli waris dan pembeli.

c. Suatu hal yang tertentu.

Aturan hal yang dapat diperjual-belikan telah di atur dalam KUHPerdara dan merupakan segala sesuatu yang tidak menimbulkan kerugian bagi penjual dan pembeli serta tidak membahayakan atau membawakan mudharat bagi kedua belah pihak, sebagaimana ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi pokok perjanjian”,²¹ yang kemudian dipertegas dalam

¹⁹ Ibn Rusyd, Bidayatul Mujtahid, Juz II, Dar al-Kirab al-Araby, Beirut, Lebanon, t.th, hlm. 128.

²⁰ Antonius Alreza Pahlevi M, Artikel Hukum Online “Tak Setiap Lansia Diletakkan Dalam Pengampuan” 8 Juni 2020, Tak Setiap Lansia Diletakkan Dalam Pengampuan - Klinik Hukumonline, Diakses Pada 24/10/2021 Pukul 17:10.

²¹ KUHPerdara Pasal 1332.

Pasal 1333 dengan adanya keinginan dua belah pihak saling mengikatkan dirinya dalam suatu hal yang disepakati dan telah diketahui jenis pokoknya maupun jumlahnya dalam hal ini kedua belah pihak tidak lagi seperti istilah menjual kucing dalam karung, ataupun mengganti sesuatu barang yang dirusaknya, barang tidak bersifat *gharar* Pasal 1334 KUHPerdara menegaskan bahwa dengan begitu segala sesuatu perjanjian dalam jual-beli ketika ia tidak memenuhi syarat ini maka dikatakan tidak sah.

Dalam hal ini jual-beli dilakukan dengan jelas dari sisi nominal jumlah harga yang harus dibayarkan oleh NS kepada pihak pertama dan jelas dari sisi luas tanah yang diserahkan kepada NS yaitu seluas 2.340 m² dan harga yang dibayarkan pada waktu itu adalah senilai dengan jumlah rupiah 600.000,00.

d. Suatu hal yang bersifat halal.

Termasuk didalamnya sebuah paksaan untuk menjual barang kepemilikan atau karena sebuah tindakan dengan motif terselubung untuk memaksakan kehendak orang lain maka hal tersebut dapat dikatakan tidak sah karena terdapat tindakan kriminal yaitu sebuah penipuan Pasal 383 KUHPerdara namun dalam praktik jual-beli yang dilakukan oleh NS kepada pihak pertama pada waktu tersebut tidak didapatkan indikasi sebuah motif yang menjerumuskan pada tindakan pengebakan.

Empat poin di atas merupakan bagian dari syarat materiil yang menjadi faktor dasar terjadinya pemindahan hak melalui jual-beli dimana saat seseorang telah melakukan sebuah transaksi sesuai dengan Pasal 1320 maka dianggap telah terjadi sebuah jual-beli (sah) dan berdasarkan pada empat syarat tersebut tidak ada satupun aturan yang menyebutkan perjanjian harus dibuat secara tertulis, dengan kata lain menyimpulkan bahwa perjanjian yang dilaksanakan dengan serah terima secara lisan dianggap telah mengikat (sah) secara hukum pada pasal ini, sebagaimana merujuk pada KUHPerdara Pasal 1547 dianggapnya jual-beli yaitu: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"²² bahkan dalam pasal 1458 "jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"²³ merujuk pada pasal-pasal di atas maka dalam hal ini jual-beli yang dilakukan oleh NS adalah telah sah karena telah memenuhi dasar jual-beli (syarat

²² KUHPerdara Pasal 1457.

²³ KUHPerdara Pasal 1458.

materiil) yaitu adanya sebuah persetujuan yang tidak ada suatu perbuatan yang dianggap kriminal berupa paksaan, penipuan, dan kedzoliman, dilakukan dengan sadar, objek tanah sudah jelas dan harga yang harus dibayar oleh pembeli sudah jelas yang kemudian keduanya melakukan pertukaran dengan serah terima (tunai) pada waktu yang telah ditentukan. kejelasan jual-beli dan berpindahnya kepemilikan dan wewenang atas hal-hal yang telah disetujui oleh dua belah pihak tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan tujuan dan perbuatan yang dibenarkan yaitu tidak melanggar norma dan adat-istiadat suatu tatanan maupun paradigma sosial yang dapat menimbulkan efek yang buruk bagi kehidupan, ketentuan tersebut merupakan bunyi dari KUHPerdara Pasal 1338:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”²⁴.

Akan tetapi transaksi yang dilakukan oleh NS tidak memenuhi syarat formil sebagai alat bukti yang dapat dipertanggung jawabkan legalitasnya di pengadilan ketika suatu waktu ada pihak yang berbuat melawan ketentuan yang telah berlaku terhadap jual-beli yang telah dilakukan jika terindikasi motif penipuan atau penyelewengan kehendak baik oleh penjual maupun pihak-pihak tertentu sebagaimana yang terjadi beberapa tahun kemudian dari ahli waris penjual kepada NS, karena jual-beli terhadap tanah tidaklah sama dengan jual-beli pada benda pada umumnya. Hal ini diatur dalam Pasal 504 KUHPerdara “benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak” dalam hal ini tanah masuk kedalam kategori benda yang tidak bergerak karena sifatnya (KUHPerdara Pasal 506). Pokok persengketaan antara ahli waris kepada NS adalah sebab ketidak adanya bukti secara administratif kemudian hal ini menjadi dasar argumen dari ahli waris untuk melawan pihak kedua agar mendapatkan hak dari apa yang ditinggalkan oleh penjual.

Pada tahun 1995 sebelum berlakunya P.P No.24/1997/Tentang Pendaftaran Tanah adalah P.P No.10/1961/Tentang Pendaftaran Tanah. Jual-beli tanah dilakukan dihadapan kepala kampung masih dikategorikan sebagai sesuatu yang sah (legal) menurut hukum di Indonesia, merujuk pada MARI (Putusan Mahkamah Agung Rakyat Indonesia) 25/9/75 No.222 K/Sip/1975 yang berbunyi “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat, jual beli dilakukan menurut hukum

²⁴ KUHPerdara Pasal 1338,

adat. Secara riil dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung”. persyaratan dalam pasal 19 P.P. No. 10/1961 tidak menyalahi Syarat-syarat dalam jual beli dalam KUHPerduta maupun hukum adat”.

Ditinjau dari syarat formil jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli berdasarkan peraturan yang berlaku saat ini (P.P No.24/1997) maupun yang berlaku pada saat akad transaksi dilakukan (P.P No.10/1961) secara formalitas jual-beli tidak terdaftar secara administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka jual-beli tersebut tidaklah sah menurut hukum, hal ini berdasarkan pada KUHPerduta Pasal 1459 yang berbunyi “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama Penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”²⁵ tentang batalnya suatu transaksi jual-beli tanah pada poin b yang berbunyi “Untuk penyerahan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta dengan cara yang diatur dalam Pasal 620 KUHPerduta”²⁶ dalam pasal tersebut jelas kata yang digunakan adalah akta bukan hanya penyerahan SHM (Sertifikat Hak Milik) tanpa tindak lanjut legalitas dibuatkannya sebuah akte maupun proses balik nama sebagaimana yang disebutkan dalam aturan pemerintah baik No.10/1961 Pasal 19 yang berbunyi:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”

Serta tidak sesuai dengan P.P No.24/1997 karena pada praktik jual-beli pada tahun tersebut tidak dilakukan dihadapan kepala kampung/kepala desa, melainkan dilakukan sebagaimana penyerahan jual-beli benda bergerak pada umumnya, oleh sebab itu legalitas kekuatan hukum tidak dapat dipertanggungjawabkan meskipun dilaksanakan pengaduan kepada pihak yang berwajib.

Sedangkan klaim/pengakuan dari ahli waris mengenai praktik gadai pada mula akad tersebut dapat di tolak atau dengan kata lain argumen tidak dapat dibenarkan karena tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan gadai yang dijelaskan dalam Pasal 1150 KUHPerduta:

“Suatu hak yang diperoleh seorang kreditor atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atas namanya untuk menjamin

²⁵ KUHPerduta Pasal 1459.

²⁶ KUHPerduta Pasal 616.

suatu utang dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya, terkecuali biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara atau menyelamatkan benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan”.²⁷

Dalam hal ini objek gadai masih dalam kepemilikan penerima gadai sebagai jaminan atas suatu pinjaman sehingga pembayaran PBB masih tanggung jawab penerima gadai bukan tanggungan pemberi gadai. Bahkan dalam kasus gadai penerima gadai harus membayar biaya perawatan suatu objek atas jaminan yang diberikannya kepada pemberi gadai sesuai dengan kesepakatan di awal.

Namun karena status dari tanah tersebut sampai saat ini dapat dikatakan sebagai tanah sengketa karena keputusan akhir pada musyawarah tersebut dinilai tidak memberikan hak-hak dan hasil yang efektif dalam prosesnya hingga menyimpulkan ketentuan luas tanah yang disepakati meskipun telah dilakukan pencatatan ulang yang dilakukan secara tidak formal serta tidak melibatkan ahli.

D. Kesimpulan

jual-beli tersebut tetap sah karena telah memenuhi rukun dan syarat, sedang ditinjau dari KUHPerdara secara materil jual-beli tersebut sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320,1457, 1458, namun secara formil jual-beli tersebut menyelisihi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peneliti mengambil kesimpulan berdasarkan Tinjauan Hukum Islam, maka hukum jual beli tanah tanpa akta otentik atau tanpa saksi dan bukti tertulis adalah sah sehingga siapapun tidak dapat mengambil alih maupun menjualnya kepada orang lain tanpa idzin karena keotentikan surat bukan bagian dari rukun dan syarat pada jual-beli, namun hal tersebut sangat dianjurkan untuk menjaga *maqashid syari'ah* dari kebutuhan-kebutuhan manusia dan perlindungan terhadap *dharuriyah khamsah*.

²⁷ Pasal 1150 KUHPerdara, notariat UNDIP artikel “Gadai Menurut Pasal 1150 KUHPerdara” Selasa 20 Maret 2012. Diakses pada 29 Oktober 2021 pukul 06:33.

Datar Pustaka

- Gunawan, Adi. Jurnal “Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 158 PK/PDT/2005)”. Banjarmasin: Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Volume 2 Issue 1, 2017.
- Al-Faifi , Sulaiman bin Muhammad bin Yahya. *Mukhtasar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq (Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq)* Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013.
- Al-Juzairy, Abdurrahman. *Fiqih ‘Alal Madzahib Al-Arba’ah*, Bairut: Daar al-Kutub al-Ilmiyyah, Juz II, 1990.
- AluAsy-Syaikh, Shalih bin Abdul Aziz. *Fikih Muyassar Panduan Praktis Fikih Dan Hukum Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2015.
- Amalia, Nurul Riska. “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulempoe Kabupaten Sinjai”, (Makassar: Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Aluddin Makassar, 2017.
- Bactiar, *Metodologi Penelitian Ilmu Dakwah*, Jakarta: Logos Wacana Ilmu dan Penelitian, 1997.
- Badri, Muhammad Arifin bin. *Fikih Perniagaan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2015.
- Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet.2, Buana Press, 2014.
- Emzir, Saifuddin. *Metode Penelitian Kualitatif Analisis Data*, Jakarta: Raja Grafindo Press, 2012.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* Jakarta: Djambatan, 2002.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Ibnu Qudamah. *Al-Mughni* juz III, Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- Islahiyah, Faridatul. Skripsi “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo” (Ponorogo: Universitas Agama Islam Negeri Ponorogo, 2019.
- Kartono, Kartini. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Mandar Maju, 1996.
- Kau, Sopyan A. P. *Metode penelitian Hukum Islam Penuntun Praktis Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2013.
- Mubarok, Jaih. *Fikih Mu’amalah Maliyyah Akad Jual-Beli*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Mulyana, Deddy. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya* Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006.
- Murni, Christiana Sri. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”. Jurnal Lex Librum, Vol.

IV, No. 2, Juni 2018.

Nugroho, Sigit Sapto. *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Kafilah Publishing, 2017.

Patilima, Hamid. *Metode Penelitian Data Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2005.

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

Rianto, Adi. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, 2004.

Rina Sulistina Wahid, Irsyad Dahri, Firman Muin, “Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba.” *Jurnal UNM*, 2017.

Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Ada Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.

Sembiring, Guswandi. Skripsi “Akibat Hukum Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT” Medan: Fakultas Hukum Universitas Medan Area, 2018.

Suhardi, Cahyani “Unsur-Unsur Pembentuk Manusia”, <https://cahyani-kehidupanku.blogspot.com/2011/12/unsur-unsur-pembentukan-manusia.html>. Diakses pada 16 November 2021 pukul 17:12.

Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.

Waluyo, Bambang. *Penelitian hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Zuhayli, al-, Wahbah, Fikih Islam wa Adillatuhu, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Pent.), Jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.