

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING DENGAN
SYARAT WAKAF DI KELURAHAN LEDOK KULON
KECAMATAN BOJONEGORO KABUPATEN BOJONEGORO**

1. Letak Lokasi

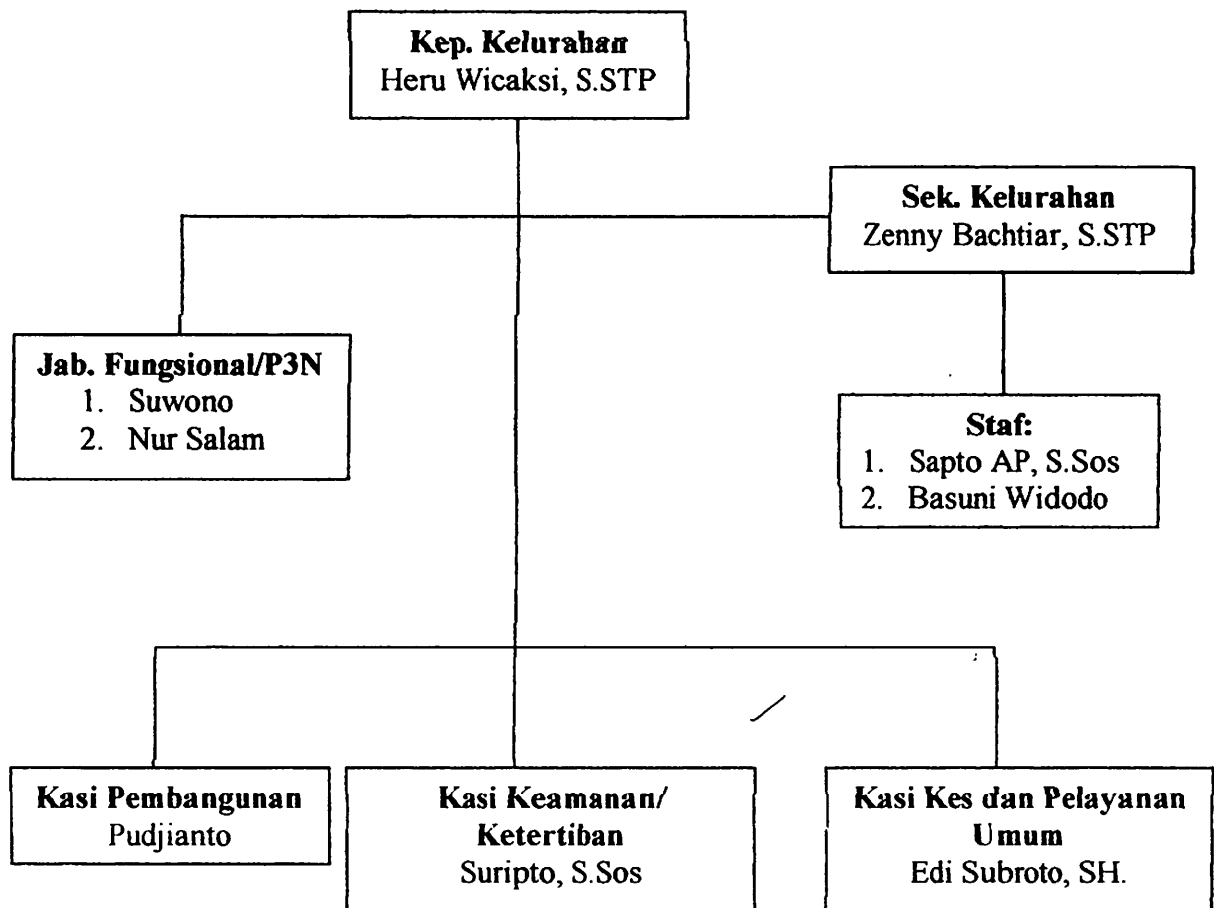
- a. Sebelah Utara : Desa Sranak
- b. Sebelah Selatan : Kelurahan Lcdok Kulon
- c. Sebelah Barat : Desa Trucuk
- d. Sebelah Timur : Kelurahan Lcdok Kulon

¹ Wawancara dengan Bapak Edi Subroto (Pjs. Kasi Kes. dan Pelayanan Umum Kelurahan Ledok Kulon Kec. Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro) tanggal 26 November 2008 Pkl. 09.00

Tabel I

Struktur Organisasi

Kelurahan Ledok Kulon Kec. Bojonegoro Kab. Bojonegoro



Pada penelitian ini penulis lebih memfokuskan lokasi penelitian pada tempat terjadinya kasus yang sedang di teliti yakni RT 04 RW 2 Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro. Adapun batas-

B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Wakaf di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro

a. Pengertian Jual Beli Tanah Kavling

Manusia adalah makhluk sosial, sebagai makhluk sosial manusia tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Manusia saling bekerja sama untuk memenuhi kebutuhan hidupnya untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan dalam hidup bermasyarakat. Salah satu bentuk kerja sama antar sesama manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya adalah jual beli. Jual beli bisa dilakukan secara tunai (*cash*) dan bisa juga dilakukan secara kredit. Jual beli merupakan transaksi yang sering dilakukan masyarakat sehingga transaksi ini bukan hal yang asing. Jual beli yang praktis dan mudah karena barang dapat langsung diserahkan dan pembayaran langsung dilakukan. Hal ini berbeda

Jual beli tidak selamanya berbentuk barang yang bisa langsung diserahkan (barang bergerak). Namun adakalanya jual beli dengan barang yang tidak dapat langsung diserahkan (barang tidak bergerak) seperti tanah, rumah, toko dan sebagainya. Pada jual beli barang bergerak tentu prosedurnya lebih mudah dan praktis daripada jual beli barang tidak bergerak, karena nilai (harga) barang bergerak dengan barang tidak bergerak sangat jauh berbeda sehingga pada jual beli barang tidak bergerak dibutuhkan prosedur dan perjanjian yang lebih cermat dan teliti (lebih rumit) bahkan bisa melalui lembaga hukum (notaris) untuk mengesahkannya.

Salah satu bentuk jual beli barang tidak bergerak yang dilakukan oleh PRM (Pimpinan Ranting Muhammadiyah) dengan warga di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro adalah jual beli tanah kavling yaitu jual beli dengan membeli tanah per petak (m^2) dengan harga yang sudah ditentukan yakni Rp. 150.000,- dan untuk pembayarannya bisa dilakukan secara tunai ataupun kredit dengan batas waktu sesuai dengan kesepakatan. Tanah kavling tersebut nantinya

tidak menjadi hak milik pembeli karena tanah itu akan diwakafkan untuk pembangunan masjid.

Tanah kavling yang dijualbelikan pada dasarnya merupakan tanah yang sudah dibeli oleh pihak PRM (Pimpinan Ranting Muhammadiyah) dari Bapak Muh. Hajir secara tunai. Karena pada pembelian tanah itu PRM meminjam uang dari BMT, untuk membayar pada BMT maka PRM melakukan jual beli tanah tersebut kepada masyarakat dengan sistem jual beli per kavling (per m³).

b. Karakteristik jual beli tanah kavling

Jual beli tanah kavling pada dasarnya sama dengan jual beli tanah pada umumnya, hanya saja sistem dan cara jual belinya yang berbeda. Tanah yang diperjualbelikan pada umumnya dibeli per meter atas nama satu orang dengan sistem tunai dan menjadi hak milik penuh pembeli. Tetapi pada jual beli tanah kavling di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro tidak dimiliki oleh pembeli karena tanah kavling itu dibeli per meter oleh banyak orang dengan sistem tunai atau kredit dan tanah kavling itu harus diwakafkan untuk pembangunan masjid. Jadi tujuan awal jual beli tanah kavling itu bukan untuk dimiliki tetapi untuk di wakafkan.

Adapun karakteristik jual beli tanah kavling adalah:⁴

- 1). Tanah itu dijualbelikan per m³ dengan sistem per petak (kavling).
- 2). Tanah itu dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bersama (masyarakat).
- 3). Jual beli tanah kavling tersebut tidak dimiliki oleh pembeli tapi untuk diwakafkan.
- 4). Jual beli tanah kavling dilakukan setelah kesepakatan hitam di atas putih dan dengan pencatatan atau administrasi yang baik.
- 5). Meningkatkan hasil guna dan daya guna wakaf dengan mengoptimalkan pendayagunaan secara produktif agar lebih bermanfaat bagi kesejahteraan umat.

Ketika transaksi jual beli tanah kavling terjadi, maka secara tidak langsung terjadi hubungan antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hubungan timbal balik hak dan kewajiban. Adapun hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli antara lain:⁵

⁴ Wawancara dengan Bapak Sujitno (Sekretaris PRM) tanggal 28 Oktober 2008 Pkl. 10.00-11.45 WIB

11.45 WIB
⁵ Wawancara dengan Bapak Nasyir (Bendahara PRM) tanggal 28 Oktober 2008 Pkl. 13.00
 WIB

Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Transaksi jual beli mengakibatkan seseorang mempunyai ikatan perjanjian yang harus dilaksanakan sampai perjanjian berakhir yakni sampai tanah kavling itu di bangun menjadi masjid sesuai dengan akad di awal perjanjian antara penjual dan pembeli. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka masing-masing mempunyai hak untuk melakukan peringatan bahkan penuntutan.

2. Aplikasi Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Wakaf

Pada umumnya apabila kita hendak membeli tanah wakaf prosedur pembelian tanah itu membutuhkan prosedur yang rumit dengan surat-surat yang lengkap sebagai tanda bukti, sehingga pembeli harus mengurus prosedur pembelian tanah itu dengan melalui lembaga (notaris) untuk mengurus akta tanah. Pada jual beli tanah kavling di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro tidak membutuhkan prosedur yang rumit karena justru administrasi pembelian tanah dilakukan oleh penjual (PRM) sedangkan pembeli cukup menerima pembelian tanah kavling tersebut dengan membayar per m³nya sesuai dengan kesepakatan dan pembeli hanya menerima bukti pembayaran (kwintansi) dan sertifikat dari PRM (Pimpinan Ranting Muhammadiyah) diakhir pelunasan pembelian.

- Jual beli tanah kavling mempunyai dua macam cara pembayarannya, ada yang membeli tanah kavling itu secara tunai dan ada yang membeli secara kredit. Pembelian tanah kavling secara tunai tentu tidak menjadi persoalan dalam hal pembayarannya karena

setelah akad jual beli disepakati maka pembayaran langsung dilakukan seketika itu juga. Tetapi untuk pembayaran tanah kavling secara kredit harus ada perjanjian khusus terkait jumlah angsuran dan batasan waktu pembayaran, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

Terkait jumlah angsuran dan waktu pembayaran angsuran pembelian tanah kavling secara kredit dapat dilihat pada tabel 7. apabila ada pembeli yang wanprestasi dalam pembayaran angsuran maka pihak PRM (Pimpinan Ranting Muhammadiyah) akan menegur/ memberi peringatan agar pembeli segera memenuhi kewajibannya. Jadi, tidak ada sangsi khusus karena memang pembelian tanah kavling itu hanya karena Allah SWT yakni untuk diwakafkan.