

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI
DI BAWAH TANGAN PADA TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT
DI MEDAYU UTARA MERR SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh:

Qonita Rizky Lutfiyah

NIM.C92214152



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Sariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya

Nama : Qonita Rizky Lutfiyah

NIM : C92214152

Fakultas/ Jurusan/ prodi : Syariah/ Hukum Perdata/ Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Praktik
Jual Beli Dibawah Tangan Pada Tanah Tidak
Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya.

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya saya
sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 15 April 2018

Yang menyatakan,



Qonita Rizky Lutfiyah

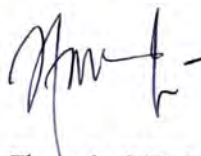
NIM: C92214152

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Qonita Rizky Lutfiyah NIM. C92214152 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 20 Maret 2018

Pembimbing,



Ifa Mutitul Choiroh, SH., M.Kn.
NIP. 197903112007102002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Qonita Rizky Lutfiyah NIM. C92214152 ini telah dipertahankan di depan siding Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, tanggal 26 April 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I

Ifa Mutitul Choiroh, SH., M.Kn.
NIP. 197903312007102002

Penguji II

H. Abu Dzarrin Al Hamidy, M.Ag.
NIP. 197306042000031005

Penguji III

Andriani Samsuri, S.Sos., MM.
NIP. 197903312007102002

Penguji IV

Holidar Rohman, MHI.
NIP. 198710022015031005

Surabaya, 26 April 2018

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



Prof. Dr. H. Sahid HM., M.Ag., M.H.
NIP. 196803091996031002



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 bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Qonita Rizky Lutfiyah
NIM : C92214152
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : qonitarizkyl22@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 Di Bawah Tangan

Pada Tanah Tidak Bersertifikat Di Medayu Utara Merr Surabaya

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, 14 Mei 2018

Penulis

(Qonita Rizkv Lutfivah)

ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan tentang “Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Praktik Jual Beli Dibawah Tangan Pada Tanah Tidak Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya.” Penelitian ini bertujuan untuk menjawab persoalan tentang bagaimana praktik jual beli jual beli dibawah tangan pada tanah tanpa sertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli pada jual beli tanah dibawah tangan, bagaimana analisis hukum Islam dan yuridis terhadap jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisisnya berupa deskriptif kualitatif, dengan menggunakan pola pikir deduktif, penulis berusaha menggambarkan praktik jual beli sesuai dengan keadaan yang ada kemudian dianalisis menurut hukum Islam dan Undang-undang yang mengaturnya.

Hasil penelitian menemukan bahwa praktik jual beli tanah dibawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kwitansi serta surat segel lama, dimana tidak terdapat surat segel baru untuk pembeli. Serta dalam akad awal disepakati harga tanah tersebut sebesar 105 juta rupiah dan dibayar 2 termin pertama 85 juta dan kedua 20 juta yang masih ditangguhkan pembayaran sampai sertifikat jadi. Namun, penjual meminta lagi uang sebesar 15 juta untuk biaya pengurusan setifikat tanah. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan karena tujuan membeli hak atas tanah adalah pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 UUPA tentang hak milik. Dalam hukum Islam, terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi dan menyebabkan kerugian yang diterima salah satu pihak, diantaranya adalah yang terdapat pada akad (*shigat*) yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal dan objek akad (*ma'qud alayh*) karena harta yang diperjual belikan harus kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang dapat dimanfaatkan.

Sejalan dengan kesimpulan maka diharapkan setiap melakukan akad/kontrak jual beli harus dijelaskan secara detail jika perlu kesepakatan jual beli tersebut ditulis dan ditandatangani kedua belah pihak, terutama yang terkait dengan hak dan kewajiban penjual maupun pembeli karena akan berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xi
BABIPENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat dan Hasil Penelitian	9
F. DefinisiOperasional.....	9
G. Kajian Pustaka.....	11
H. MetodePenelitian.....	13
I. SistematikaPembahasan	18

BABII JUAL BELI DIBAWAH TANGAN PADA TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT

A. Konsep Hak Milik Dalam Islam.....	20
1. Pengertian Hak Milik dalam Islam.....	20
2. Dasar Hukum.....	21
3. Macam-macam Hak Milik Dalam Islam	22
B. Konsep Hak Milik Dalam Yuridis	24
1. Pengertian Hak Milik Secara Yuridis.....	24
2. Dasar Hukum dan Perlindungan hak Milik.....	26

A.	Analisis Praktik Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Tanag Tanpa Sertifikat di Medayu Utara.....	67
B.	Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli pada jual beli dibawah tangan Tanah Di Medayu Utara Merr Surabaya.....	70
C.	Analisis Jual Beli Dibawah Tangan Pada Tanah Tanpa Sertifikat Di Medayu Utara Merr Surabaya Menurut Hukum Islam dan Peraturan Perundang-Undangan.....	72
1.	Analisis Menurut Hukum Islam.....	72
2.	Analisis Menurut Peraturan Perundang-Undangan.....	77
BAB V PENUTUP		
A.	Kesimpulan	81
B.	Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

ang Masalah

g bertambah majunya kesadaran masyarakat a
ndonesia, maka bertambah pula kebutuhan dan k
anahan. Untuk memenuhi kepastian hukum tersebut
kegiatan jual beli atau peralihan hak, masyarakat
pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan
n sertifikat tanah. Dalam kehidupan sehari-hari
menjadi persengketaan bahkan sampai ke meja hi
n memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehi
asyarakat berusaha untuk memperoleh tanah den

A. Latar Belakang Masalah

Seiring bertambah majunya kesadaran masyarakat akan hukum yang berlaku di Indonesia, maka bertambah pula kebutuhan dan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk memenuhi kepastian hukum tersebut maka pada saat melakukan kegiatan jual beli atau peralihan hak, masyarakat diharuskan untuk melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan sertifikat tanah. Dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah sering kali menjadi persengketaan bahkan sampai ke meja hijau. Hal ini timbul karena tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sehingga masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara yang tidak dibenarkan agama maupun hukum di Indonesia.¹

Akibat adanya persengketaan dalam bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik berkepanjangan antar pihak yang bersengketa bahkan hingga kepada ahli warisnya. Semua itu bermula dari pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut. Atas dasar itulah semakin dirasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah.

¹Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), V

Sebagaimana disebut dalam pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997²:

Jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT selanjutnya apabila terdapat sertifikat induk maka dilakukan pemecahan sekaligus balik nama dan di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi apabila tanahnya belum bersertifikat maka dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan administratif yang dilakukan oleh badan pemerintah sampai diterbitkan tanda bukti haknya dan

[illegible]

Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi

- Kegiatan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (2) UUPA di jabarkan lebih lanjut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁴. Sedangkan dalam peralihan hak atas tanah dapat berpindah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, lelang, pemberian hak tanggungan, dan pewarisan.

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah...*, 213.

[illegible]

Allah berfirman Allah dalam QS. Al- Baqarah (2) ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli & mengharamkan riba”⁶

Adapun rukun dan syarat jual beli menurut hukum Islam yakni:

1. Akad, baik dengan lisan atau tulisan yang dilakukan dengan asas saling ridha.
2. Pihak yang berakad ($\bar{A}$ qid), syarat aqid yaitu baligh dan berakal, beragama Islam, pemilik barang yang dijual, keduanya dalam keadaan rela.
3. Objek akad (ma'qūd alaih), dengan syarat suci (halal dan *thayyib*) bermanfaat menurut syara', tidak ditaklikkan, tidak dibatasi waktunya, dapat segera diserahkan, milik sendiri, diketahui kadar dan bentuknya, harta harus kuat, tetap dan bernilai.
4. Adanya nilai tukar barang, pada saat ini uang berfungsi sebagai alat tukar untuk melakukan transaksi barang/jasa.⁷

⁵Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa adillatuhu*, Penerjemah, Abdul Hayyie ak-Kattani, dkk, jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 51

⁶ M. Quraish Shihab, *Al-Qur'an & Maknanya* (Tangerang: Lentera Hati, 2010), 47

⁷ www.slametimo.wordpress.com diakses pada 13 September 2017 pukul 11:24

Jual beli tanah ini dilakukan secara tertulis diatas kertas segel. Penjual hanya menyerahkan surat jual beli tanah berupa segel, Pihak penjual berjanji bahwa Sertifikat Hak Milik akan diurus dan diberikan selang satu sampai dua tahun terhitung sejak dilakukan transaksi jual beli tanah.

Warga telah menunggu dan mencari keberadaan penjual tanah yang lama tidak terlihat lagi. Dan menurut keterangan tokoh warga yakni Ketua RW 15,

Dalam kasus ini penulis melihat adanya sesuatu yang terlarang dalam akad dan sebab Ma'qud Alaih (objek) dalam jual beli tanah di Medayu Utara Merr Surabaya, yakni saat akad penjual menjanjikan akan segera dilakukan pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik kepada pembeli dengan jangka waktu 1-2 tahun, namun hingga kini sudah 6 tahun sertifikat tanah tidak juga diberikan, hingga terdengar kabar bahwa sertifikat induk masih digadaikan oleh penjual tanah. Kemudian, penjual meminta tambahan biaya sebesar 15 juta untuk mengurus sertifikat. Sehingga pembeli harus membayar kekurangan pembayaran 20 juta ditambah 15 juta dimana hal tersebut tidak sesuai dengan akad awal. Kedua terdapat pada objeknya, di Indonesia kepemilikan tanah harus memiliki kekuatan hukum tetap dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik tanah⁸, namun penjual tidak segera memberikan surat tanah tersebut kepada pembeli sehingga sifatnya tidak kuat dan tetap dalam hal pembuktian.

[illegible]

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik jual beli jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan yuridis terhadap jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya?

E. Manfaat Hasil Penelitian

1. Dari Tinjauan Teoritis-Akademis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum Islam dan hukum Pertanahan, terutama pada bidang muamalah. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lanjutan di tema sengketa pertanahan.

2. Dari Sisi Praktisnya

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam kegiatan ekonomi yang sesuai dengan aturan-aturan agama Islam dan hukum positif di Indonesia, serta menjadi bahan untuk memperbaiki penerapan akad jual beli tanah yang benar sesuai aturan Islam dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

F. Definisi Operasional

Agar tidak terjadi kesalah pahaman dalam memahami beberapa istilah yang ada di dalam penelitian ini, maka penulis memberikan penjelasan atau definisi:

a. Hukum Islam

Adalah sebuah ketentuan, norma, atau peraturan hukum Islam⁹, sebuah analisis berdasarkan data yang diperoleh untuk ditelaah lebih mendalam dan dikoreksi dengan teori syariat Islam yang bersumber dari al-

⁹Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 6

Qur'an, hadits dan pendapat para ulama yang berkaitan dengan teori akad jual beli (*ba'i*).

b. Yuridis

Yuridis merupakan pandangan atau pendapat dari segala hal yang mempunyai arti hukum¹⁰ dan yang telah disahkan oleh Pemerintah, bersifat memaksa sehingga apabila aturan tersebut dilanggar, maka akan mendapatkan sanksi hukum, yuridis dapat berupa aturan tertulis yang berupa Undang-undang dan tidak tertulis yakni berupa hukum adat. Dalam kaitannya dalam skripsi ini adalah UU Nomor 5 tahun 1960 dan PP Nomor 24 tahun 1996.

c. Jual Beli Dibawah Tangan

Menurut pasal 1457 KUHPerdata Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan¹¹. Sedangkan jual beli dibawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan oleh dua belah pihak dengan hanya mengadakan perjanjian dan kesepakatan yang sederhana mengenai objek tanah yang akan dijual, harga serta cara pembayarannya¹² dan dilakukan tidak dihadapan pejabat yang berwenang.

¹⁰<https://kbbi.web.id/yuridis>, diakses pada 16 Oktober 2017 pukul 19:53

¹¹Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*, (Jakarta: Pradnya
Pramita,2011) 316

¹²www.nuansaonline.net/w1/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/ diakses pada senin 2 oktober 2017

d. Tanah Tidak Bersertifikat

Tanah tidak bersertifikat adalah sebidang tanah yang belum didaftarkan ke BPN sehingga tidak memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah.

G. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini bertujuan untuk memperoleh suatu gambaran yang memiliki hubungan topik yang akan diteliti dari beberapa penelitian terdahulu yang sejenis atau memiliki keterkaitan, sehingga tidak ada pengulangan penelitian dan duplikasi. Dalam penelusuran awal, sampai saat ini penulis menemukan beberapa penelitian terkait jual beli tanah dibawah tangan. Di antaranya:

1. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Hak Milik Melalui Akta Di Bawah Tangan Di Kabupaten Soppeng”¹³ dalam skripsi ini membahas tentang faktor yang menyebabkan masyarakat di Kabupaten Soppeng lebih memilih melakukan jual beli tanah hak milik melalui akta dibawah tangan, dan dampak nya.

¹³Nur Hidayani Alimuiddin, “Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Hak Milik Melalui Akta Di Bawah Tangan Di Kabupaten Soppeng” (Skripsi—Universitas Hasanuddin, Makassar, 2014), 73.

2. Tesis yang berjudul “Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus”¹⁴ tesis ini membahas tentang peneitian yang dilakukan di dua desa sebagai objek penelitian didapatkan bahwa kedua desa tersebut masih banyak ditemukan praktik jual beli tanah dibawah tangan dan melalui Kepala Desa. Menurut masyarakat desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya rumit dan biayanya mahal.
3. Jurnal yang berjudul “Analisis Hukum Atas Jual Beli Dibawah tangan Yang Dilegalisasi, Studi Atas Putusan Nomor: 467/PDT.G/2010/PN.MDN”¹⁵ yang membahas tentang suatu kasus yang telah diputuskan oleh majelis hakim, berawal dari perjanjian kerjasama antara pemilik modal dan pemborong membeli tanah pada Tuan X, namun pemborong tidak dapat memenuhi prestasinya. Dalam kasus ini penulis mempertanyakan tanggung jawab para pihak dalam kasus jual beli dibawah tangan, kekuatan hukum dari jual beli dibawah tangan yang telah dilegalisasi, serta tanggung jawab notaris dalam mengamankan sertifikat induk dalam rangka pemecahan sertifikat.
4. Jurnal yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli tanah di Bawah Tangan”¹⁶ yang membahas tentang tanah adat dengan masalahnya yaitu

¹⁴Nur Susanti, “Ptraktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bac Kabupaten Kudus” (Tesis—Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), 7.

¹⁵ Suryani, "Jurnal: Analisis Hukum Atas Jual Beli Dibawah tangan Yang Dilegalisasi, Studi Atas Putusan Nomor: 467/PDT.G/2010/PN.MDN".

¹⁶Rendy Wahyu Permadi “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli tanah di Bawah Tangan”, *Jurnal Mahasiswa Unsiri*, 341171 (2015), 14-15.

akibat hukum perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dan kekuatan hukum dalam pembuktian apabila terjadi sengketa. Dengan kesimpulan bahwa jual beli dibawah tangan tanah adat tersebut tetap sah karena telah terpenuhi syarat formil dan materiil menurut UUPA. Dan agar memiliki kekuatan hukum yang pasti, maka warga desa Grobogan dapat menghadap langsung ke Kepala Desa saat melakukan jual beli dengan disertai dua orang saksi.

Dengan adanya kajian pustaka diatas, hal ini jelas sangat berbeda dengan penelitian yang akan penulis lakukan karena menggunakan analisis teori hukum Islam, dan juga dalam yuridis pun kasus yang terjadi di lokasi penelitian penulis berbeda dengan kajian pustaka tersebut.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif, yakni tentang analisis hukum Islam dan yuridis.

1. Data yang dikumpulkan

Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diantaranya:

- a. Data tentang adanya praktik jual beli dibawah tangan di lokasi penelitian di Medayu Utara Merr Surabaya
- b. Data tentang proses awal mula jual perjanjian jual beli dan fakta dilapangan lokasi penelitian di Medayu Utara Merr Surabaya.

- c. Data tentang Undang-undang yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan transaksi jual beli yang seharusnya dijadikan rujukan Penjual dan Pembeli sebelum melakukan transaksi jual beli tanah.

2. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini didapatkan melalui beberapa sumber diantaranya:

a. Sumber Primer

Sumber primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek yang diteliti baik dari pribadi maupun dari suatu instansi yang mengelola dan untuk keperluan penelitian yang memuat informasi asli yang dapat dituangkan dalam bentuk kata, gambar ataupun objek lainnya yang disajikan murni dan apa adanya¹⁷, seperti dengan melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Yakni keterangan dan data yang diperoleh dari Penjual tanah, pamong desa (ketua RW), serta pembeli tanah.

b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder adalah data yang didapatkan dari sumber secara tidak langsung kepada pengumpul data. Data sekunder ini dapat diperoleh dari beberapa literatur:

- a) Dokumen, meliputi surat perjanjian jual beli tanah atau segel.

¹⁷Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rosda, 2010), 106

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- ¹⁸Haris Herdiansyah, *Meodologi penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu social*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2011) 131

[illegible]

yang dibutuhkan untuk penelitian, yakni wawancara dengan penjual (Bapak Mustakim) dan pembeli (Bapak Suwandi) tentang praktik jual beli tanah dan alat bukti apa saja yang terdapat dalam transaksi serta perkembangan pemecahan dan balik nama sertifikat, pamong desa(Pak RW) terkait latar belakang sejarah pertanahan di lokasi penelitian, dan 4 warga yang juga memiliki kepentingan yang sama di Medayu Utara Merr Surabaya.

- c. Dokumentasi adalah metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen pribadi maupun resmi²⁰ yang meliputi kwitansi dan surat segel di lokasi penelitian.

4. Teknik Pengolahan Data

Adapun teknik pengolahan data yang digunakan untuk mempermudah dengan menganalisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. *Editing*, adalah memeriksa kelengkapan data. Teknik ini digunakan untuk meneliti kembali data-data yang yang diperoleh, yaitu mengadakan pemeriksaan kembali data-data yang dibutuhkan oleh penulis meliputi data hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi tentang jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya.

²⁰Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya,2011), 216

- b. *Organizing*, yaitu menyusun dan mensistematika data tentang proses awal pada saat terjadinya kesepakatan jual beli hingga perkembangan kasus saat ini tentang praktik jual beli tanah dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya
- c. *Analizing*, yaitu tahapan analisis masalah yang terjadi dengan cara mendeskripsikan masalah yang bersifat khusus dalam jual beli tanah dibawah tangan pada tanah dengan sertifikat induk di Medayu Utara Merr Surabaya kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum sesuai dengan teori-teori hukum Islam dan Yuridis.

5. Teknik Analisis Data

Setelah mengumpulkan data kemudian dikelola kemudian dianalisa dengan kritis dan mendalam menggunakan syariat Islam dan Peraturan Perundang-Undangan. Analisa data adalah mengorganisasikan data yang terkumpul yang meliputi catatan lapangan dan komentar peneliti, gambar, foto, dokumen.

Analisis data yang telah dikumpulkan dalam penelitian ini adalah didahului dengan metode deskriptif kualitatif yaitu bertujuan mendeskripsikan masalah yang ada sekarang dan berlaku berdasarkan data-data²¹ tentang jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di

²¹ Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif...*, 210

a telah sesuai dengan
lam dan Undang-undang

Pembahasan

kajian pustaka, tujuan penelitian

tentang landasan teori Hak Milik, syarat sah, dan macam-macam Hak Milik (*al-bai'*) menurut hukum Islam dan Peraturan Perundang-Undangan.

Bab ketiga berisi data yang diperoleh dari hasil penelitian tentang jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya, yakni meliputi profil lokasi, gambaran umum mekanisme praktik, akad, dan fakta yang terdapat di lapangan.

Bab keempat berisi tentang analisis data dari hasil penelitian tentang jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya dengan menggunakan teori-teori dalam hukum Islam serta UU Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.

JUAL BELI DIBAWAH TANGAN PADA TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT

1. Pengertian

Ada beberapa definisi milik yang dikemukakan ulama fiqh, namun essensinya sama. Milik adalah pengkhususan terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut sesuai keinginannya selama tidak bertentangan dengan syara'. Artinya benda yang dikhususkan terhadap seseorang sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak dapat bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta tersebut bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya seperti melakukan jual beli, hibah, wakaf, atau meminjamkannya kepada orang lain selama tidak ada halangan

21

syara'. Contoh halangan syara' misalnya orang tersebut belum cakap bertindak hukum (anak kecil dan orang gila), atau saat kecakapannya itu hilang, seperti jatuh pailit sehingga dalam hal-hal tertentu seseorang tersebut tidak dapat bertindak hukum atas benda milik sendiri.

Ulama Hanafiah memandang bahwa manfaat termasuk sesuatu yang dapat dimiliki, tetapi bukan harta. Adapun menurut ulama selain Hanafiah, manfaat termasuk harta sebab yang penting adalah manfaatnya bukan zatnya, manfaat disini seperti mendiami rumah atau mengendarai kendaraan.

Sedangkan ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa hak milik dan manfaat dapat dipandang sebagai harta sebab dapat dikuasai dengan cara menguasai pokoknya. Selain itu, kemanfaatan adalah maksud dari harta. Jika tidak memiliki manfaat, manusia tidak mungkin akan mencari dan mengumpulkan harta di dunia.²

2. Dasar Hukum

Dalam Al-qur'an dijelaskan bahwa harta untuk memenuhi kebutuhan dan mencapai kesenangan Allah berfirman:

زَيْنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ
الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالْأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ذَلِكَ مَتَاعُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الْمَبَاقِ ﴿١٦﴾

² Rahmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 23.

3. Macam-macam Hak Milik dalam Islam

1) Milik sempurna (*al-milk at-tamm*), yaitu apabila materi dan manfaat harta dimiliki sepenuhnya oleh seseorang sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta benda dibawah penguasaannya. Milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dibatasi masa, dan tidak bisa digugurkan orang lain. Misalnya, orang yang memiliki sebuah rumah

2) Milik tidak sempurna (*al-milk an-naqis*), yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta tetapi manfaatnya dikuasai orang lain. Ulama fiqh menyatakan bahwa pemilikan manfaat dapat terjadi melalui lima cara, yaitu pinjam-meminjam (akad penyerahan pemilikan tanpa ganti rugi), *ijarah* (sewa-menyewa yakni pemilikan manfaat dengan membayar ganti rugi/sewa), wakaf (akad pemilikan manfaat untuk kepentingan urusan ibadah umat Islam), wasiat (akad yang bersifat pemberian sukarela dari pemilik harta kepada orang lain sehingga seseorang tersebut dapat memanfaatkannya setelah ia wafat), dan *ibahah* (penyerahan manfaat milik seseorang kepada orang lain, seperti mengizinkan seseorang menimba air di sumurnya dan menyediakan harta untuk kepentingan umum).³

- 1) Harta yang bisa dimiliki seseorang secara khusus, misalnya milik yang dihasilkan melalui sebab-sebab pemilikan;
- 2) Harta yang sama sekali tidak dapat dijadikan milik pribadi, seperti jalan umum, jembatan, taman kota;

[illegible]

- 3) Harta yang hanya bisa dimiliki apabila ada dasar hukum yang membolehkannya, seperti harta wakaf yang biaya pemeliharannya melebihi nilai harta tersebut dalam keadaan seperti ini harta boleh dijual atau dihibahkan.

Dari segi objek hak milik, menurut ulama fiqh hak milik terbagi atas: *Haqq mali*, yaitu hak yang terkait dengan harta benda dan kemanfaatan seperti hak penjual terhadap harga barang yang dijual, hak pembeli terhadap barang yang dibeli, hak *al-irtifaq*, hak *khiyar* dan lain-lain. *Haqq gair mali*, adalah hak yang tidak terkait dengan kehartaabendaan, seperti hak *qisas*, hak asasi manusia, hak wanita dalam talak karena suami tak memberikan nafkah, hak suami untuk menalak istri yang tidak dapat memberi keturunan, hak *hadanah*, dan lain-lain.⁴

B. Konsep Hak Milik Dalam Yuridis

1. Pengertian Hak Milik secara Yuridis

Hak milik atau juga disebut hak eigendom menurut KUHPerdara diatur dalam Buku II tentang Benda, dimana hak milik ini ditujukan kepada penguasaan atas suatu benda. Dalam hukum benda termasuk didalamnya tentang hak milik yang diatur dalam Buku II KUHPerdara, haruslah memperhatikan UU No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan

⁴Yusdani, *Al-Mawarid Edisi IX*,... ,61.

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”⁵

- (1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

[illegible]

2. Dasar Hukum dan Perlindungan Hak Milik

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Ketentuan mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warga negara

⁷Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 248.

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna bangunan
- Hak Pakai
- Hak Sewa Untuk Bangunan
- Hak Membuka Tanah
- Hak Memungut Hasil Hutan
- Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil

- 2) Menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, jual beli yaitu tukar-menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.
- 3) Menurut Imam Nawawi, jual beli diartikan sebagai pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan.
- 4) Menurut Ibnu Qudamah, mengartikan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadikan milik.

b. Dasar hukum

- 1) Allah berfirman Allah dalam QS. AN- Nisa' ayat (29)⁹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا



“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Qs An-Nisa’: 29)

Allahberfirman Allah dalam QS. Al- Baqarah (2) ayat 275:

⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, Alquran dan Terjemahnya, (Bekasi: PT.Sygma Examedia Arkanlcema,2010), 83.

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli & mengharamkan
riba”¹⁰

Dari Rifa'ah bin Rafi':¹¹

أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: (عَمَلُ الرَّجُلِ جَلِيدِهِ، وَكُتُبُ عَمْرُورِ

(رَوَاهُ الْبَزَّازُ • وَصَحَّحَهَا الْحَاكِمُ .

3) Ijma³

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain tersebut harus diganti dengan barang atau

¹¹¹¹ Al- Hafizh Ahmad, Bulugh al-Maran Min Adillah al-Ahkam, Penerjemah Izzudin Karimi, (Jakarta:Darul Haq, 2015), 411.

Dari kandungan ayat al-Quran diatas, hadits nabi Saw, dan ijma' para ulama menerangkan bahwa hukum asal mengenai jual beli adalah jawāz (boleh) dan menjadi sah apabila telah terpenuhi syarat dan rukunnya. Tetapi pada situasi tertentu dapat menjadi wajib, Sunnah, mubah dan makruhi.

c. Rukun dan syarat

Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu:

- 1) Akad(*shigat*), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang melakukan transaksi
- 2) Pihak yang berakad (*Āqid*), yaitu penjual dan pembeli
- 3) Objek akad (*ma'qūd alayh*) yaitu harga dan barang

¹² Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, (Bandung: PI. Remaja Rosdakarya, 2015), 15

- 4) Adanya nilai tukar barang, pada saat ini uang berfungsi sebagai alat tukar untuk melakukan transaksi barang/jasa¹³

Syarat-syarat dari keempat rukun tersebut adalah:

- 1) Syarat yang berkaitan dengan akad (*shigat*) yaitu:

Menurut ulama Hanafiah terdapat dua syarat akad, pada syarat umum adalah syarat-syarat yang berhubungan dengan syarat *Āqid* dan *ma'qūd alayh*, selain itu juga harus terhindar dari kecacatan jual-beli, yaitu ketidak jelasan, keterpaksaan, penipuan, pembatasan waktu, dan kemudharatan. Syarat khusus adalah syarat yang ada pada barang-barang tertentu. Syaratnya antara lain barang yang diperjual belikan harus dapat dipegang, harga awal harus diketahui, serah terima barang dilakukan sebelum berpisah, seimbang dalam ukuran timbangan, dan sebagainya.

Menurut ulama Malikiyah syarat *Shigat* yaitu tempat akad harus bersatu, pengucapan ijab dan qabul tidak terpisah. Untuk syarat objek jual beli adalah bukan barang yang dilarang menurut syara', suci, bermanfaat, diketahui oleh kedua belah pihak dan dapat diserahkan.

Menurut ulama Syafi'i syarat *Shigat* adalah:

- 1) Harus berhadap-hadapan,

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

- Yang terakhir menurut ulama Hanabilah untuk syarat *shigat* yakni berada ditempat yang sama, tidak terpisah antara ijab dan qabul, tidak dikaitkan dengan sesuatu.

Menurut ulama Hanafiah Syarat *Aqidah* adalah berakal dan mumayyiz, dan dilakukan minimal dua orang pihak yang berakad, Qabul harus sesuai dengan ijab, Ijab dan qabul harus bersatu dan berhubungan walaupun tempatnya tidak bersatu.

Menurut ualam Syafi’I syarat *Āqid* harus dewasa atau sadar, tidak dipaksa, Islam, dan pembeli bukan musuh. Yang terakhir adalah

ulama Hanabilah berpendapat bahwa syarat *Āqid* adalah dewasa, dan ada keridhaan diantara masing-masing pihak.

3) Syarat-syarat untuk objek akad, yaitu:

Menurut ulama Hanafiah *ma'qūd alayh harus ada, tidak boleh* akad atas barang-barang yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada, seperti jual beli anak hewan yang masih dalam kandungan. Harta harus kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang mungkin dimanfaatkan dan disimpan. Benda yang diperjual-belikan adalah milik *Āqīd* atau berkuasa untuk akad, pada benda tidak terdapat milik orang lain, jadi tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya sendiri kecuali diizinkan oleh pemilik sebenarnya.

Menurut ulama Malikiyah untuk syarat objek jual beli adalah bukan barang yang dilarang menurut syara', suci, bermanfaat, diketahui oleh kedua belah pihak dan dapat diserahkan.

Sedangkan menurut ulama Syafi’I untuk syarat *Ma’qud Alayh* (barang) adalah suci, bermanfaat, dapat diserahkan, milik sendiri atau menjadi wakil orang lain, jelas dan diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad.

Dan yang terakhir menurut ulama Hanabilah syarat *ma'qud alaih* yaitu:

- d. **Macam-macam Jual beli:**

al-Bay' Naqdañ, adalah akad jual beli tunai. Baik uang maupun barang yang bersamaan, yakni diawal transaksi.

- ¹⁴Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, cet. 10, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 72.

- 4) Salam, dalam jual beli jenis ini, barang yang ingin dibeli biasanya belum ada dalam artian masih harus diproduksi. Jual beli salam adalah kebalikan dari jual beli muajjal. Dalam jual beli salam, uang diserahkan sekaligus di muka sedangkan barangnya diserahkan diakhir periode pembiayaan.
- 5) Istisnā', merupakan akad salam yang pembayaran atas barangnya dilakukan secara cicilan selama periode pembiayaan (tidak dilakukan secara sekaligus didepan). Istisnā adalah bentuk lawan dari taqsiḥ.

2. Jual beli Menurut Hukum Positif

a. Pengertian

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan disini adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Sebagai perbandingan, pasal 1457 Burgerlijk Wetboek (BW) memberikan pengertian yakni:

“jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Selanjutnya dalam pasal 1458 BW menjelaskan lebih lanjut bahwa

“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.”

b. Dasar Hukum

Istilah jual beli tanah disebut dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu tentang pemindahan hak melalui jual beli. Namun demikian, didalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

c. Peralihan Hak Melalui Jual Beli Tanah

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua bentuk:

1) Beralih

Adalah dengan berpindahnya hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain karena pemegang hak sebelumnya telah meninggal dunia atau melalui pewarisan. Dan pihak yang menerima pewarisan ini harus memenuhi sebagai subjek hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2) Dialihkan/ Pemindehan Hak

Adalah pemindahan Hak karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain yang menjadi calon subyekpemegang hak yang baru memperoleh hak atas tanah dan Hak Atas Satuan Rumah Susun tersebut. Perbuatan hukum

Dalam dialihkan/ pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/ memindahkan hak harus seseorang yang berhak dan berwenang memindahkan hak tersebut. Sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun.

Secara rinci, objek pemindahan Hak Milik melalui jual beli dijelaskan bahwa dasar hukum dapat diperjual-belikan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Secara eksplisit dimuat dalam Pasal 26 UUPA ayat (1) dan (2).

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043 atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA maka berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencakup peraturan dan keputusan

yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit Stb.* 1870 No 118.

Tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana yang dimuat dalam

Penjelasan umumnya yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, juga bagi pihak yang berkepentingan seperti pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintahan.

Kebalikan dari pendaftaran tanah *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang sekarang dikenal sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, Perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-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 termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut pasal 19 UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah yang dibuat semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi sejak disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Pengertian, Asas, Tujuan, dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Dari segi istilah pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut “*Capitastrium*”, di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*Cadastré*”, di Belanda juga Indonesia dengan Istilah “*Kadastrale*” atau “*Kadaster*”. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *rekord* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.¹⁵

¹⁵Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 17-118

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut diatas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- unsur-unsurnya, yaitu:
- 1) Adanya serangkaian kegiatan, kegiatan pendaftaran menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar termasuk keterangan mengenai bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar mengenai beban-beban lain yang membebaninya.
 - 2) Dilakukan oleh Pemerintah, instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan

- 3) Kepastian objek hak, agar diketahui secara pasti seperti letak, batas, dan ukuran luas tanah.
- b. Untuk menyediakan informasi bagi pemerintah maupun masyarakat memperoleh informasi tentang data fisik dan yuridis untuk kepentingan tertentu misalnya pengadaan tanah, jual beli, dan lain-lain.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

2. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 UUPA, mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam pasal 32, dan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 41, sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib didaftar.

3. Kegiatan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

dijabarkan lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

a) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Yang dimaksud ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis meliputi:

5. Pembuatan peta dasar pendaftaran
6. Pembuatan daftar tanah

10. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan yuridis

11. Pembukuan hak dan Penerbitan sertifikat

Kelebihan pada pendaftaran tanah secara sistematis yakni terletak pada prosedurnya yang mudah, karena pemegang hak atas tanahnya tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengurus sertifikat tanahnya. Biaya pendaftarannya lebih murah dibanding dengan pendaftaran tanah secara sporadis karena tidak dipengaruhi oleh letak dan luas tanahnya. Selain itu, juga waktu pengumuman hasil penelitiannya juga tidak membutuhkan waktu yang lama hanya 30 hari dibandingkan dengan cara sporadis yang memakan waktu hingga 60 hari.

b) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai bidang-bidang tanah atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum didaftarkan secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilakukan secara sporadis yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan dan dilakukan secara perseorangan atau massal.

1. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan

3. Penetapan batas bidang-bidang tanah

5. Pembuatan daftar tanah

7. Pembuktian hak baru

9. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, dilakukan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

11. Pembukuan hak dan Penerbitan sertifikat

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- [illegible]

- 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, waris, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya
 - b. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
 - c. Pembebanan dan peralihan Hak Tanggungan
 - d. Hapusnya hak atas tanah
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan
 - g. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
4. Perubahan data fisik berupa:
- a. Pemecahan bidang tanah
 - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
 - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

dalam sertifikat sebagai hak yang bersangkutan. Sehingga pembuktiannya kuat dan memberikan rasa aman bagi para pemiliknya serta ahli warisnya. Demikian pentingnya peranan tanah pemilik sertifikat harus berhati-hati.

GAMBARAN UMUM PRAKTIK JUAL BELI DAN LOKASI PENELITIAN

1. Letak Geografis

Medayu Utara terletak di Kelurahan Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, Jawa Timur. Dilihat dari kondisi geografis ketinggian tanah wilayah ini mencapai kurang lebih 2,5 meter diatas permukaan laut. Medayu Utara termasuk dalam wilayah yang berdekatan dengan laut dengan curah hujan 13.300 mm/tahun dan suhu rata-rata 32°C. Luas wilayah Kelurahan Medokan Ayu adalah kurang lebih 727.927 Ha dibagi menjadi 15 Rukun Warga dan 100 Rukun Tetangga. Lokasi penelitian ini sendiri berada di wilayah RW 15 RT 03 Adapun batas-batas wilayah Kelurahan Medokan Ayu antara lain sebagai berikut¹:

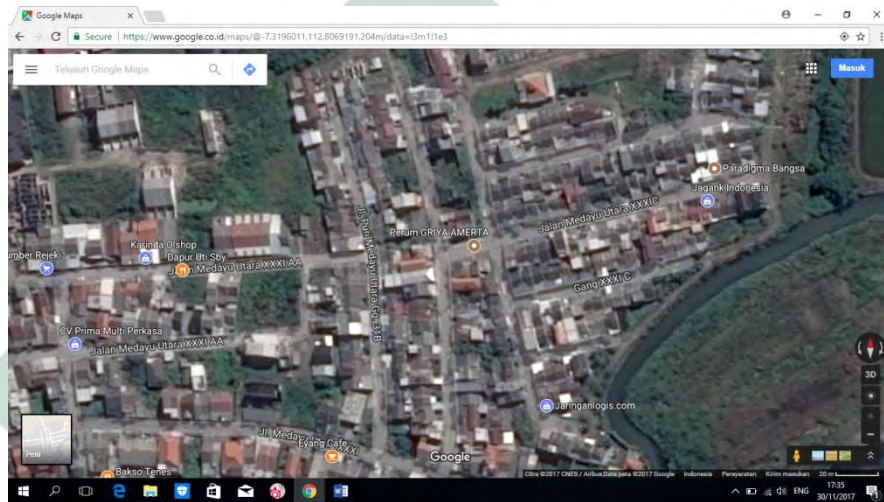
- Sebelah Barat berbatasan dengan wilayah Rungkut Kidul
- Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Madura
- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Wonorejo
- Sebelah Selatan berbatasan dengan wilayah Gunung Anyar

Jarak tempuh kelurahan Medokan Ayu ke kecamatan Rungkut adalah 3 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 10 menit. Sedangkan jarak

¹Sumber: Data Monografi Triwulan 2017 Kelurahan Medokan Ayu

tempuh ke Pusat Pemerintahan Kota adalah 12 km yang dapat ditempuh dalam waktu sekitar 1 jam.

Gambar 3.1
Peta Lokasi Penelitian



2. Kondisi Demografis

Kelurahan Medokan Ayu memiliki jumlah penduduk 25.641 pada tahun 2017. Berikut adalah jumlah penduduk menurut jenis kelamin:

Table 3.1
Jumlah penduduk menurut jenis kelamin

Jenis kelamin	Jumlah
Laki- laki	12.773 orang
Perempuan	12.868 orang
Jumlah	25.641 orang

Berdasarkan data yang tertulis diatas, maka dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk perempuan lebih banyak dari jumlah penduduk laki-laki.

3. Sosial Keagamaan

Mayoritas penduduk di Medokan Ayu beragama Islam, hal ini dapat dilihat dengan adanya 11 masjid dan 22 mushola sebagai sarana peribadatan yang menunjang masyarakat dalam melakukan ibadah umat muslim dan tidak tersedianya rumah ibadah bagi agama lain.²

Tabel 3.2
Jumlah Penduduk Menurut Agama³

Agama	Jumlah
Islam	22.144 orang
Kristen	2.313 orang
Katolik	996 orang
Hindu	116 orang
Budha	69 orang
Lain-lain	3 orang
Jumlah	25.641 orang

²Data monografi triwulan 2017 Kelurahan Medokan Ayu

³Sumber: dispendukcapil Kota Surabaya 2017

Sedangkan untuk kegiatan masyarakat di Kelurahan Medokan Ayu adalah adanya PKK dan terdapat 8 kelompok Majelis Taklim. Salah satunya adalah yang terdapat di wilayah lokasi penelitian, yakni RT 03 RW 15 dengan agenda kegiatan yasinan yang dilaksanakan setiap satu minggu sekali pada hari kamis ba'da maghrib.

4. Pendidikan

Tingkat pendidikan masyarakat di kelurahan Medokan Ayu beragam, mulai dari jenjang pendidikan terendah hingga perguruan tinggi seperti yang terlihat pada tabel berikut:

Tabel 3.3

Jumlah penduduk berdasarkan tingkat pendidikan⁴

Pendidikan Formal	Jumlah
Tidak/ belum sekolah	4.813 orang
Belum tamat SD	2.158 orang
Tamat SD	2.689 orang
SMP/ SLTP	2.701 orang
SMU/ SLTA	7.553 orang
DI-DII	234 orang
D-III	556 orang

⁴Sumber: dispendukcapil Kota Surabaya 2017

Pedagang	37	28
Petani/ pekebun	39	11
Dosen	115	219
Guru	100	89
Dokter	21	45
Belum/ Tidak bekerja	2.768	2.584

Mayoritas penduduk di Kelurahan Medokan Ayu bermata pencaharian sebagai pegawai negeri sipil dan berwirausaha, mulai dari tingkat usaha kecil hingga menengah. Dilihat dari jenis pekerjaan, sebenarnya masyarakat dianggap telah mampu memenuhi kebutuhan hidupnya dan berada pada tingkat ekonomi menengah hingga menengah atas.

Namun, semakin banyak kebutuhan ditambah dengangaya hidup masyarakat perkotaan dapat melatarbelakangi terjadinya kecurangan demi mendapatkan keuntungan yang besar dalam hal jual beli tanah khususnya.

B. Sejarah kepemilikan tanah di Medayu Utara

Medayu Utara merupakan daerah yang termasuk dalam kawasan pinggiran timur kota Surabaya yang saat ini nilai tanahnya sedang ‘naik daun’. Pada sejarahnya, Medayu Utara hanyalah suatu lahan curah dengan tambak dan rawa-rawa yang tak berpemilik dan tidak menarik di mata warga kota Surabaya. Warga kota

memilih untuk tinggal berdesakan dan melakukan aktivitas di pusat kota Surabaya sehingga menimbulkan kemacetan dan tidak terlaksananya tertib administrasi pemerintahan. Status pertanahan yang terdapat di Kelurahan Medokan Ayu yaitu⁶:

Tabel 3.5
Status Pertanahan di Kelurahan Medokan Ayu

Jenis	Luas	Bidang
Sertifikat Hak Milik	2119 bidang	42,4 Ha
Sertifikat Hak Guna Usaha	2 bidang	0,1 Ha
Sertifikat Hak Guna Bangunan	456 bidang	9,5 Ha
Milik tanah Yasan	6.215 bidang	66,2 Ha
Bekas tanah kas desa	5 bidang	7,8 Ha

Melihat kondisi saat itu membuat walikota Surabaya Ibu Tri Rismaharini berinisiatif untuk mengurai kepadatan di pusat kota dengan pembangunan jalan raya di wilayah pinggiran kota Surabaya (lingkar timur) yang saat ini kita kenal sebagai jalan raya Ir. Soekarno atau biasa disebut MERR (*Middle East Ring Road*). Juga penancangan pembangunan jalan raya baru yakni OERR (*Out Of Ring Road*) yang akan mulai tahun 2018. Dengan adanya pembangunan jalan raya tersebut membuat nilai tanah di sekitar jalan MERR ini menjadi semakin tinggi termasuk salah satunya adalah di Medayu Utara. Oleh karena itu, mulai

⁶Sumber: Data Monografi Triwulan 2017 Kelurahan Medokan Ayu

Medayu Utara merupakan lahan strategis sebagai hunian dan juga tempat usaha dikarena akses yang mudah dengan adanya jalan raya MERR. Harga yang terjangkau bagi masyarakat tingkat ekonomi menengah untuk mempunyai hunian di Kota Surabaya, dengan nilai tanah yang semakin melejit membuat masyarakat tertarik untuk memiliki sebidang tanah dan atau bangunan di lokasi ini meskipun termasuk daerah pinggiran. Hal ini dapat kita lihat saat kita menulis kata 'Medayu Utara' di mesin pencarian google maka yang akan muncul seluruhnya adalah iklan-iklan jual beli tanah dan bangunan rumah.

Pada kasus di Medayu Utara Merr Surabaya ini, terjadi jual beli tanah antara Bapak Suwandi (penjual) dengan Bapak Mustakim (pembeli) melalui perantara (makelar) pada tahun 2012 yang tidak dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dikenal dengan istilah dibawah tangan. Tanah ini pada awalnya merupakan tanah curah atau tanah yang tidak berpemilik yang selanjutnya di beri patokan oleh Bapak Suwandi selaku pemilik pertama.

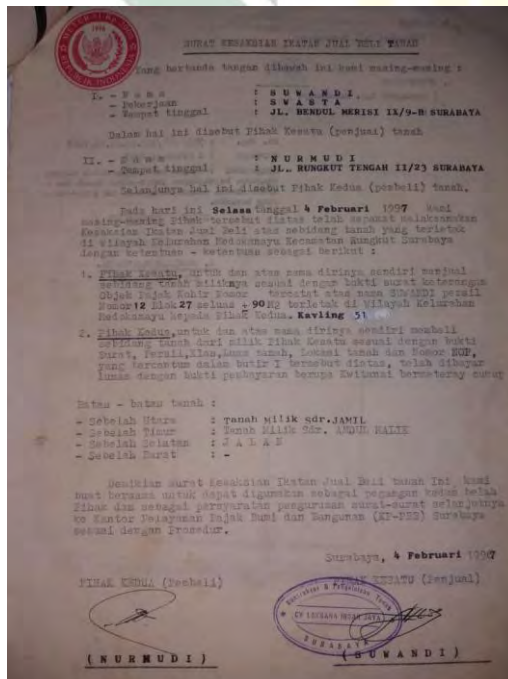
[illegible]

Kemudian tanah ini dijual kepada Bapak Nurmudi tahun 1997 selaku pemilik kedua diatas surat segel. Selang beberapa tahun kemudian tepatnya pada 2012, tanah tersebut dibeli lagi oleh Bapak Suwandi diatas surat segel yang kedua.

Selanjutnya,oleh Bapak Suwandi tanah tersebut dijual kepada Bapak Mustakim. Kedua belah pihak menyepakati harga tanah tersebut sebesar 105 juta rupiah dan dibayar tunai. Dengan kesepakatan bahwa pembayaran pada termin I saat itu hanya 85 juta dan sisanya sebesar 20 juta akan diserahkan saat sertifikat hak milik telah jadi.

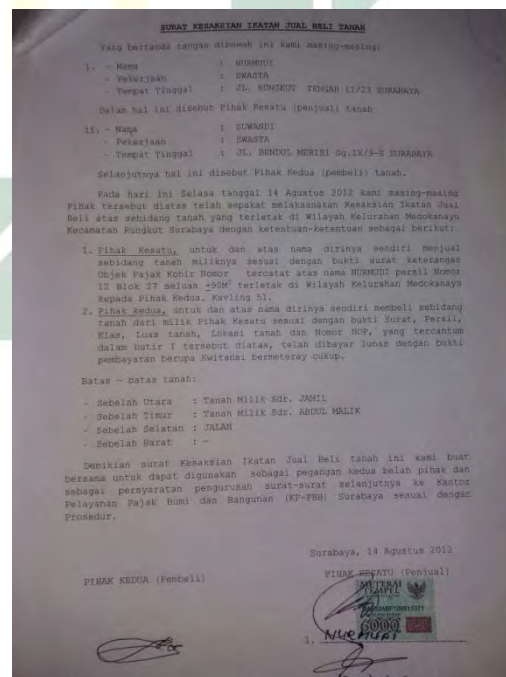
gambar 3.2

Surat Segel 1

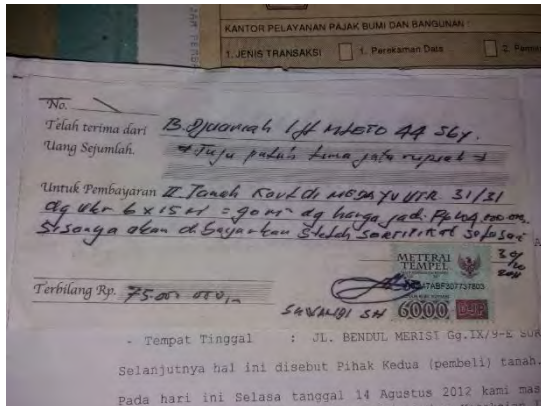


gambar 3.3

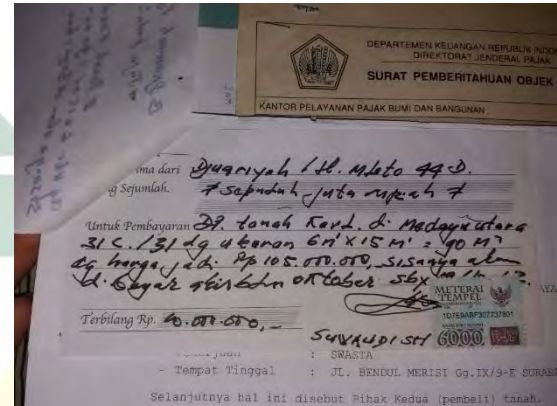
Surat Segel 2



gambar 3.4



gambar 3.5



bukti pembayaran kwitansi termin I bukti pembayaran kwitansi termin II

Saat terjadi jual beli antara Bapak Suwandi dan Bapak Mustakim, Bapak Suwandi selaku penjual hanya menyerahkan kepada pembeli bukti berupa kwitansi serta surat jual beli tanah berupa surat segel pertama atas nama Bapak Suwandiberalih ke Bapak Nurmudi dan surat segel kedua sebaliknya atas nama Bapak Nurmudi ke Bapak Suwandi. Dalam artian, tidak terdapat surat segel baru untuk Bapak Mustakim selaku pembeli tanah. Pihak penjual berjanji bahwa Sertifikat Hak Milik akan diurus dan diberikan selang satu sampai dua tahun terhitung sejak dilakukan transaksi jual beli tanah.⁸

⁸Mustakim, Wawancara, Surabaya, Surabaya, 7 Desember 2017

pembuktian kepemilikan tanah karena hanya memiliki bukti jual beli berupa surat segel lama.

Hal tersebut dibenarkan oleh ketua RW 15 yakni bapak Wahyu, menurut keterangan beliau dahulu tanah di gang 31C adalah tanah curah (tanah tidak berpemilik) kemudian tanah ini di beri patokan oleh Bapak Suwandi dijual kepada Bapak Nurmudi selaku pemilik pertama. Kemudian dibeli lagi oleh Bapak Suwandi dan telah dibuat sertifikat induk, yang selanjutnya tanah tersebut di petak-petak lagi dengan ukuran 6 x 15 atau 90 m² yang salah satunya dijual kepada Bapak Mustakim.¹⁰

Para warga yang membeli tanah dari Bapak Suwandi telah menunggu dan mencari keberadaan penjual tanah yang lama tidak terlihat lagi. Dan menurut keterangan ketua RW 15 Pak Wahyu, beliau pernah membantu beberapa warga yang juga membeli tanah pada penjual yang sama namun di lokasi berbeda, berhasil mendapatkan sertifikat dan beliau pernah memasukkan Bapak Suwandi selaku Penjual ke dalam tahanan yang saat ini diketahui telah keluar dari tahanan pula.¹¹

Setelah lama menghilang, pada tanggal 15 September 2017 penulis berkesempatan mewawancarai Penjual (Bapak Suwandi) bersama dengan ibu Djuariyah selaku istri dari pembeli tanah yakni Bapak Mustakim dirumahnya, penjual berdalih, bahwa sebenarnya sertifikat tersebut sudah ada dari setahun

¹⁰ Wahyu, Wawancara, Surabaya, 10 Desember 2017

¹¹Ibid, 10 Desember 2017

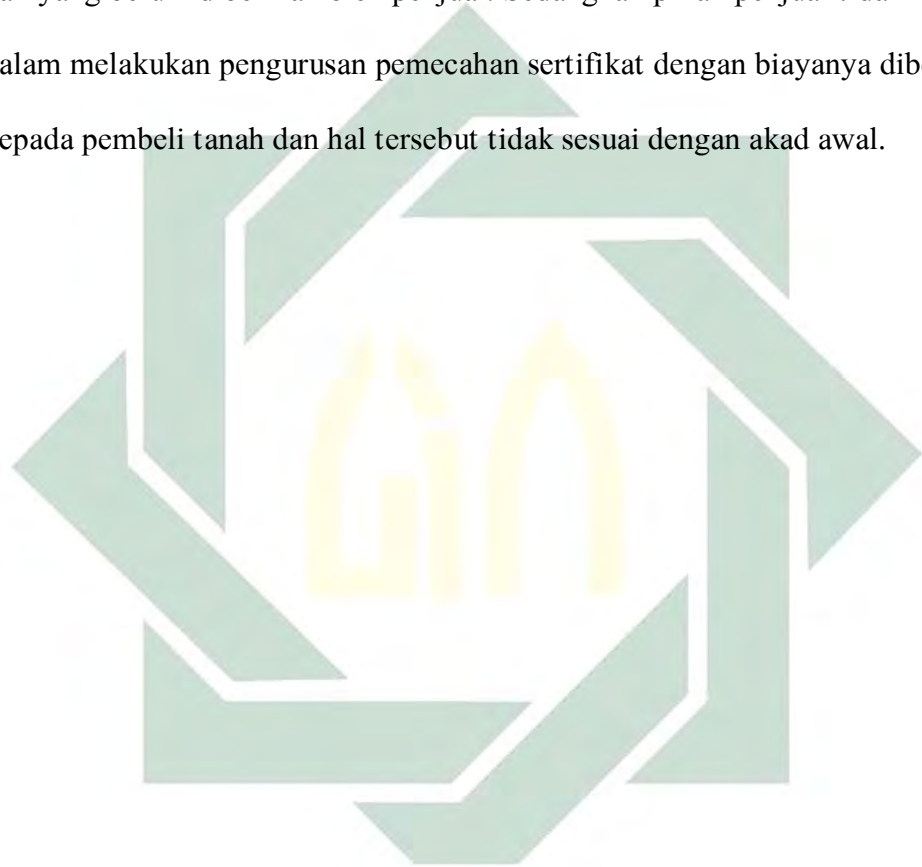
yang lalu (2016) tinggal pemecahan dan balik nama saja, kemudian penjual mengaku sudah berpesan kepada tukang bangunan dan tetangga (atas nama Bapak Slamet) untuk disampaikan kepada Bapak Mustakim (pembeli).¹² Namun, Bu Djuariyah (istri pembeli) membantah dan tidak tahu menahu akan hal tersebut. Dan saat ditanyakan ke suaminya pun juga tidak mengetahui jika sertifikatnya sudah jadi. Kemudian saat ditanya oleh ibu Djuariyah dimana sertifikat tanahnya saat ini, penjual berkata bahwa nanti akan dicari dulu dan sebagainya dengan maksud tidak ingin menunjukkan sertifikat tersebut¹³.

Kemudian penjual berkata akan segera melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat Hak Milik jika pembeli telah melunasi kekurangan pembayaran tanah sebesar 20 juta ditambah biaya pemecahan sertifikat dan balik nama sebesar 15 juta dan totalnya adalah sebesar 35 juta rupiah.

Padahal dalam awal akad jual beli disepakati bahwa harga tanah adalah 105 juta rupiah sudah termasuk biaya pembuatan sertifikat tanah atas nama pembeli, bila dirinci maka 85 juta adalah murni harga tanah, dan 20 juta untuk pengurusan sertifikat Hak Milik. Sehingga, pembeli sengaja menahan pembayaran 20 juta tersebut agar pihak penjual tidak mangkir dari tanggung jawab untuk pengurusan sertifikat Hak Milik. Pembeli tidak terima bila diminta membayar lagi 15 juta untuk mengurus sertifikat Hak Milik atas tanah.

¹² Suwandi, Wawancara, Surabaya, 13 Desember 2017

¹³ Djuariyah, Wawancara, Surabaya, 13 Desember 2017



A. Analisis Praktik Jual Beli Dibawah Tangan Pada Tanah Tanpa Sertifikat Di Medayu Utara Merr Surabaya

Saat terjadi jual beli antara Bapak Suwandi dan Bapak Mustakim, Bapak Suwandi selaku penjual hanya menyerahkan kepada pembeli bukti berupa kwitansi sertasurat jual beli tanah berupa surat segel pertama atas nama Bapak Suwandi beralih ke Bapak Nurmudi dan surat segel kedua sebaliknya atas nama Bapak Nurmudi ke Bapak Suwandi. Dalam artian, tidak terdapat surat segel baru untuk Bapak Mustakim selaku pembeli tanah.

[illegible]

beli tanah. Saat ini sudah 7 tahun Bapak Mustakim dan beberapa warga bahkan yang lebih dulu membeli tanah di lokasi tersebut kepada Bapak Suwandi, tepatnya di gang 31C belum juga mendapat Sertifikat Hak Milik tanah yang dijanjikan Bapak Suwandi selaku penjual.

Pembeli telah membangun rumah di atas tanah tersebut, namun pada saat jual beli tidak dilakukan di depan PPAT sehingga sampai saat ini belum mempunyai bukti otentik apapun. Pembeli merasa kesulitan dalam hal pembuktian kepemilikan tanah karena hanya memiliki bukti jual beli berupa surat segel lama.

Kemudian penjual berkata akan segera melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat Hak Milik jika pembeli telah melunasi kekurangan pembayaran tanah sebesar 20 juta ditambah biaya pemecahan sertifikat dan balik nama sebesar 15 juta dan totalnya adalah sebesar 35 juta rupiah.

Padahal dalam awal akad jual beli disepakati harga tanah adalah 105 juta rupiah sudah termasuk biaya pembuatan sertifikat tanah atas nama pembeli, bila dirinci maka 85 juta adalah murni harga tanah, dan 20 juta untuk pengurusan sertifikat Hak Milik. Sehingga, pembeli sengaja menahan pembayaran 20 juta tersebut agar pihak penjual tidak mangkir dari tanggung jawab untuk pengurusan sertifikat Hak Milik. Pembeli tidak terima bila diminta membayar lagi 15 juta untuk mengurus sertifikat Hak Milik atas tanah.

Menurut pasal 1457 Burgerlijk Wetboek (BW):

Selanjutnya dalam pasal 1458 BW menjelaskan lebih lanjut bahwa

Sebenarnya jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan disini adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah sesuai dengan pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria tentang hak milik. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dilindungi dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 UUPA pasal 23 :

- [illegible]

Apabila sampai saat ini pembeli belum menerima sertifikat hak atas tanah, maka pembeli tidak dimungkinkan untuk melakukan tindakan hukum serta menghalangi orang lain untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut.

1. Analisis menurut Hukum Islam

عَمَّ الرِّبَا وَاحْرَمَ الْبَيْعَ مُلَّاهُ وَأَحَلَّ

[illegible]

Persetujuan dan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi sangat penting untuk keabsahan akad. Sesuai dengan firman Allah dalam surah An-Nisa: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Qs An-Nisa’: 29)

Namun, terdapat syarat yang menjadi acuan bagi tercapainya hukum dalam jual beli. Pada kasus tersebut, terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi sehingga menyebabkan kerugian yang diterima salah satu pihak, diantaranya adalah yang terdapat pada:

1) Akad (*Shigat*)

Pada saat akad, jumhur ulama menyepakati beberapa syarat diantaranya yaitu; syarat umum adalah syarat-syarat yang berhubungan dengan syarat *Āqid* dan *ma’qūd alaih*, selain itu juga harus terhindar dari kecacatan jual-beli, ketidak jelasan, keterpaksaan, penipuan, pembatasan waktu, dan kemudharatan, tempat akad harus bersatu, pengucapan ijab dan qabul tidak terpisah. Syarat khusus adalah syarat yang ada pada barang-barang tertentu. Syaratnya antara lain barang

Yang terjadi dalam kasus ini adalah pada saat akad kedua belah pihak menyepakati harga tanah tersebut sebesar 105 juta rupiah dibayar 2 kali termin. Dengan kesepakatan pula bahwa pembayaran pada termin I saat itu hanya 85 juta dan sisanya sebesar 20 juta akan diserahkan saat sertifikat hak milik telah jadi.

Seharusnya pada saat melakukan transaksi semua kesepakatan yang tertuang dalam kontrak bisnis harus dijelaskan secara detail jika perlu ditulis dan ditandatangani kedua belah pihak, terutama yang terkait dengan hak dan kewajiban, karena akan berpotensi menimbulkan konflik.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

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

Ketika kontrak bisnis telah disepakati, masing-masing pihak terkait harus saling melakukan kewajibannya yang merupakan hak bagi pihak lain, dan sebaliknya. Penjual dan pembeli juga harus memiliki komitmen untuk menjalankan kesepakatan yang tertuang dalam sebuah akad/ kontrak.

2) Objek akad (*ma'qūd alayh*)

Objek akad (*ma'qūd alaih*) merupakan suatu barang yang dapat diperjual belikan dan jumhur ulama menyepakati syaratnya sebagai berikut; harta harus kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang mungkin dimanfaatkan dan disimpan. Benda yang diperjual-belikan adalah milik *Āqid* atau berkuasa untuk akad, pada benda tidak terdapat milik orang lain, jadi tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya sendiri kecuali diizinkan oleh pemilik sebenarnya, objek jual beli adalah bukan barang yang dilarang menurut syara', suci, bermanfaat, diketahui oleh kedua belah pihak dan dapat diserahkan. Dalam hal ini objek akadnya adalah sebidang tanah yang tidak bersertifikat.

Jual beli dibawah tangan pada kasus di Medayu Utara ini dianggap tidak sesuai dengan *shara'* karena adanya syarat yang tidak terdapat dalam objek akad, yakni harta yang diperjual belikan harus kuat, tetap, dan bernilai.

Rosulullah SAW bersabda:

“pedagang yang dapat di percaya adalah pedagang yang senantiasa berkata jujur sebagaimana para Nabi, para shiddiqin dan para syuhada” (HR. Tirmidzi, 1130)

[illegible]

Syarat-syarat Jual beli yang tidak terpenuhi menyebabkan kerugian yang diterima salah satu pihak diantaranya pertama, yaitu terdapat pada akad (*shigat*) yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal dimana harga asli tanah adalah 105 juta rupiah dan dibayar 2 kali termin, pertama 85 juta dan kedua 20 juta yang masih ditangguhkan pembayaran sampai sertifikat jadi, namun penjual meminta tambahan sebesar 15 juta lagi untuk biaya pemecahan dan balik nama sertifikat. Kedua, objek akad (*ma'qūd alaiḥ*) karena seharusnya harta yang diperjual belikan bersifat kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang dapat dimanfaatkan. Sedangkan sampai saat ini pembeli belum menerima tanda hak kepemilikan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah sehingga pembeli tidak dapat secara bebas berkuasa dan melakukan tindakan hukum selama tidak melanggar aturan *shara'* atas tanahnya yang menyebabkan jual beli ini menjadi rusak (*fasid*).

[illegible]

Hak-hak perorangan atas tanah yang salah satunya merupakan hak milik adalah hak yang paling kuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah. Seiring berjalannya waktu, hak milik atas tanah telah menjadi kebutuhan pokok bagi setiap warga negara dalam kehidupannya. Berdasarkan Pasal 2 UUPA dimana negara mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara orang-orang terkait dengan tanah maka telah diatur cara untuk memperoleh tanah yang dilakukan dengan dua cara yakni, permohonan hak dan pemindahan hak, dimana yang paling sering dilakukan masyarakat saat ini adalah dengan pemindahan hak melalui jual beli.

Menurut UUPA jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. Kemudian pada tataran teknis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam kasus pemindahan hak dalam jual beli dibawah tangan di Medayu Utara ini penjual dan pembeli melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan surat segel lama dan kwitansi atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT.

Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Mungkin dengan bukti pembelian berupa kwitansi ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli, karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan sengketa. Misalnya penjual membantah pernah menjual tanahnya dan atau pemilik yang baru tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.

Semakin maraknya kasus jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di perkotaan padahal secara umum masyarakatnya sudah mengenyam pendidikan tinggi sehingga lebih dinamis dan modern, seharusnya masyarakat perkotaan harus lebih waspada dan mencari tahu tentang hukum yang berlaku khususnya dalam bidang pertanahan.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik.

Pada pasal 1866 KUH Perdata meskipun sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara penjual dan pembeli, dimana

salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), selanjutnya diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

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

Oleh karena itu maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain agar mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Kepastian hukum tersebut meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar
- 2) Kepastian subjek hak,

- 3) Kepastian objek hak, agar diketahui secara pasti seperti letak, batas, dan ukuran luas tanah.

Selain itu juga untuk menyediakan informasi bagi pemerintah maupun masyarakat tentang data fisik dan yuridis untuk kepentingan tertentu misalnya pengadaan tanah, jual beli, dan lain-lain. Serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, memberikan kekuatan hukum agar pembeli dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut. Sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak lain, tetapi juga mempunyai daya internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/ pemiliknya serta ahli warisnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pada praktik jual beli tanah di bawah tangan antara Bapak Suwandi (penjual) dan Bapak Mustakim (pembeli), pembeli hanya mendapat bukti berupa kwitansi serta surat segel lama, dimana tidak terdapat surat segel baru untuk Bapak Mustakim. Dalam akad awal disepakati harga tanah tersebut sebesar 105 juta rupiah dan dibayar 2 termin, pertama 85 juta dan kedua 20 juta yang masih ditangguhkan pembayaran sampai sertifikat jadi, kemudian penjual meminta tambahan sebesar 15 juta lagi untuk biaya pemecahan dan balik nama sertifikat. Sampai saat ini pembeli belum menerima sertifikat hak atas tanah, sehingga pembeli tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut sehingga tidak dimungkinkan untuk melakukan tindakan hukum atas tanah yang sudah dibelinya.

Jual beli di bawah tangan pada tanah tidak bersertifikat menurut hukum Islam ini terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi dan menyebabkan kerugian yang diterima pembeli di antaranya pertama, yaitu terdapat pada akad (shigat) yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Kedua, objek akad (ma'quḍ alaih) karena seharusnya harta yang diperjual belikan bersifat kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang dapat dimanfaatkan. Namun, sampai saat ini pembeli belum

linya. Dalam jangka waktu
jual, namun dalam

nya jual beli tanah harus dibuktikan dengan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

nya jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPA

Hendaknya pembeli meneliti dan meminta penjelasan yang detail terkait objek yang akan dibelinya. Jika perlu ditulis dan ditandatangani kedua belah pihak, terutama yang terkait dengan hak dan kewajiban, karena akan berpotensi menimbulkan konflik.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Ahmad, Al- Hafizh. *Bulugh al-Maran Min Adillah al-Ahkam*. Penerjemah Izzudin Karimi. Jakarta: Darul Haq, 2015
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa adillatuhu*. Penerjemah Abdul Hayyie ak-Kattani, dkk. jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Data Monografi Triwulan 2017 Kelurahan Medokan Ayu.
- Dispendukcapil Kota Surabaya 2017.
- Djuariyah, Wawancara, Surabaya, 13 Desember 2017.
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PI. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Herdiansyah, Haris. *Meodologi penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu social*. Jakarta: Salemba Humanika, 2012.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Lubis, Mohamad Yamin. Lubis, Abdul Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Cet. 3. Jakarta: Kencana Paramedia Group, 2015.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011)
- Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Mulyana, Deddy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rosda, 2010.
- Mustakim, Wawancara, Surabaya, Surabaya, 7 Desember 2017.
- Naning, wawancara, Surabaya, 12 Desember 2017.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
-----*.Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

Shihab, M. Quraish. *Al-Qur'an & Maknanya*. Tangerang: Lentera Hati, 2010.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*. Jakarta: Pradnya Pramita, 2011.

Suwandi, Wawancara, Surabaya, 13 Desember 2017.

Slamet, Wawancara, Surabaya, 7 Desember 2017.

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

Tim Redaksi. *Ensiklopedi Hukum Islam*. IV. Jakarta: PT. Ichtiar baru Van Hoeve, 1997.

Wahyu, Wawancara, Surabaya, 10 Desember 2017.

<https://kbbi.web.id/yuridis>, diakses 16 Oktober 2017 pukul 19:53

www.slametimo.wordpress.com diakses pada 13 September 2017 pukul 11:24

www.nuansaonline.net/w1/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/ diakses pada senin 2 oktober 2017 pukul 13:48