

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT
HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan
Kabupaten Magetan)**

SKRIPSI



Oleh:

FARID AL-BAIHAQI

102190114

Pembimbing:

ENDRIK SAFUDIN, M.H.

2009078202

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2023

ABSTRAK

Al-Baihaqi, Farid 2023. *Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan)*. Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing: Endrik Safudin, M.H.

Kata Kunci/Keywords: *Jual Beli, di Bawah Tangan, Hukum Positif, Hukum Islam*

Dalam hukum Islam, jual beli dapat dikatakan sah jika telah memenuhi syarat dan rukun jual beli sedangkan dalam hukum agraria, jual beli tanah dapat dikatakan sah jika telah memenuhi syarat materiil dan formil. Dalam pelaksanaan jual beli tanah di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan masih ada orang yang melakukan jual beli tanah bawah tangan tanpa melalui notaris atau PPAT.

Rumusan masalah dalam penelitian. (1) Bagaimana pandangan hukum positif dan hukum islam tentang jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan? (2) Bagaimana dampak hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum positif dan hukum islam di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Kemudian penarikan kesimpulan pada penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu diawali dengan mengungkapkan fenomena yang bersifat khusus dan ditarik kesimpulan dengan menggunakan teori-teori hukum Islam dan hukum agraria.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya baik secara hukum positif maupun hukum islam jual beli yang dilakukan di bawah tangan adalah sah selama rukun dan syaratnya terpenuhi. Dampak hukum jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum positif adalah belum terpenuhinya syarat administratif karena untuk melakukan pendaftaran, peralihan hak tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Menurut hukum Islam dampaknya sama dengan hukum positif, bahwa jual beli dibawah tangan besar kemungkinan akan timbul sengketa. Hukum untuk melakukan pencatatan ada dalam surat Al-Baqarah ayat 282 yang menganjurkan agar melakukan pencatatan agar terhindar dari hal-hal yang lebih buruk, semisal terjadi sengketa.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Farid Al-Baihaqi

NIM :102190114

Jurusan :Hukum Ekonomi Syariah

Judul : PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT
HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM

(Studi Kasus Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian skripsi.

Ponorogo, 3 Mei 2023

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



M. Iqham Tanzilullah, M.H.I
NIP 198608012015031002

Menyetujui,
Pembimbing

ENDRIK SAFUDIN, M.H.
2009078202

IAIN
PONOROGO



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Farid Al-Baihaqi
NIM : 102190114
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : PRAKTIK JUAL BELI Di BAWAH TANGAN
MENURUT HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan
Kabupaten Magetan)

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo Pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 26 Mei 2023

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar
sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 30 Mei 2023

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Rif'ah Roihanah, S.H., M.H.
2. Penguji I : Niswatul Hidayati., M.H.I.
3. Penguji II : Endrik Safudin., M.H.

(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)

Ponorogo, 30 Mei 2023
Mengesahkan

Dekan Fakultas Syariah,


Dr. H. Khusniati Rofiah, M.S.I.
NIP. 197401102000032001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

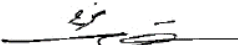
Nama : Farid Al-Baihaqi
NIM : 102190114
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : PRAKTIK JUAL BELI Di BAWAH TANGAN
MENURUT HUKUM POSITIF DAN
HUKUMISLAM
(Studi Kasus Di Desa Plumpung Kecamatan
Plaosan Kabupaten Magetan)

Menyatakan Bahwa Skripsi ini telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut di publikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan penulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Ponorogo, 4 Mei 2023

Yang Membuat Pernyataan



Farid Al-baihaqi

NIM. 102190114

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Farid Al-Baihaqi

NIM : 102190114

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan)

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan alihan tulisan atau pemikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, mana saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut.

Ponorogo, 4 Mei 2023



Farid Al-Baihaqi

102190114

IAIN
PONOROGO

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
ABSTRAK	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	18
2. Sifat Penelitian.....	18
3. Pendekatan Penelitian.....	18
4. Pengumpulan Data.....	21
5. Teknik Pengumpulan Data.....	22
6. Teknik Analisa Data.....	23

G. Sistem Pembahasan.....	25
BAB II JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN	26
A. Jual Beli Tanah	26
1. Menurut Hukum Positif	26
2. Menurut Hukum Islam	29
B. Perjanjian Di Bawah Tangan	37
1. Pengertian Tanah	36
2. Pengertian Akta DI Bawah Tangan	40
C. <i>Saddudz dzari'ah</i>	43
BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA PLUMPUNG	
KECAMATAN PLAOSAN KABUPATEN	
MAGETAN.....	45
A. Deskripsi Umum Tentang Desa Plumpung Kecamatan Plaosan .	45
B. Deskripsi tentang praktik jual beli tanah dibawah tangan di desa Plumpung kecamatan Plaosan.....	47
BAB IV ANALISIS HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM	
DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA	
PLUMPUNG KECAMATAN PLAOSAN	
KABUPATEN MAGETAN.....	53

A. analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.....	53
B. Analisis Dampak Hukum Positif Dan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan	59
BAB V Penutup	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial, manusia memiliki kebutuhan primer yang harus dipenuhi salah satunya yaitu tanah. Tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi karena tanah adalah sumber penghidupan dan mata pencaharian.

Sebagai kebutuhan pokok, dari zaman dahulu sampai saat ini tanah selalu menjadi faktor penting dalam kehidupan sosial, ekonomi dan politik.¹ Salah satu contoh dari segi ekonomi pada era ini adalah dimana pertumbuhan ekonomi semakin berkembang pesat, sementara semakin lama tanah semakin sempit sehingga mempengaruhi masalah pertanahan.²

Berkaitan akan pentingnya tanah bagi manusia, maka diperlukan aturan yang jelas untuk masalah pertanahan. Oleh sebab pentingnya peraturan pertanahan, maka Pemerintah Indonesia melalui kebijakannya mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. Dasar dibentuknya UUPA

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), 163.

² Nuri Qomariyah, *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)*, *Skripsi*(Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2020), 17.

adalah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk menyejahterakan rakyat.”

Hal ini berkaitan dengan pemanfaatan sumber daya alam khususnya tanah untuk mencapai keadilan sosial.

Kemudian dalam UUPA pasal 19 tentang pendaftaran tanah dilakukan oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

"pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus yang berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan data, pengolahan data, pembukuan data, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Peran tanah akan menjadi sangat penting dengan bertambahnya populasi penduduk yang semuanya membutuhkan tanah untuk keberlangsungan hidup. Semakin meningkatnya populasi manusia maka semakin tinggi pula kebutuhan akan tanah, maka diperlukan jaminan hukum yang bertanggung jawab dibidang pertanahan, dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah maka akan semakin meningkat pula hak atas peralihan tanah dan kemungkinan terjadinya sengketa.

Dalam beralihnya hak atas tanah ada beberapa bentuk peralihan hak atas tanah yaitu:

1. Beralih

Yaitu beralihnya hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain karena suatu hukum. Contoh: tanah waris

2. Dialihkan

Yaitu beralihnya hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain karena suatu hukum. Contoh: menjual tanah.³

Secara epistemologi jual beli adalah berpindahnya hak atas kepemilikan suatu barang kepada orang lain atas dasar saling suka sama suka dan saling merelakan. Di Indonesia jual beli sudah diatur dalam perkara perdata di buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bab kelima tentang jual beli dalam Pasal 1457 yang dijelaskan :

“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 dijanjikan.”

Dari pengertian tersebut dapat diartikan bahwa jual beli adalah timbal balik yang sempurna untuk melakukan peralihan hak milik atas suatu benda.

Di Indonesia sendiri untuk jual beli tanah sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 pasal 26 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria menyangkut pemindahan hak milik tanah. Istilah jual beli

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 63-64.

juga disebutkan dalam pasal 34,54 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Tanah.

Sedangkan dalam islam jual beli disebut sebagai al-bai' yang berarti menjual atau mengganti. Secara terminologi menurut Sayyid Sabiq al-bai' adalah

مبادلة مال بمال على سبيل التراضي، او نقل ملك بعوض على الوجه المأذون فيه

*Yaitu menukar suatu benda dengan benda lain atas dasar rela atau berpindahnya hak milik dengan cara yang diperbolehkan.*⁴

Dalam hukum islam jual beli hukumnya boleh selagi tidak mengandung unsur riba didalamnya. Jual beli tanah dalam islam juga diperbolehkan, asalkan memiliki kejelasan hak milik atas tanah, kewajiban maupun syarat dari jual beli yang dilakukan terpenuhi, serta tidak berefek negatif kepada kehidupan sosial masyarakat.

Dalam kegiatan jual beli tanah, sering terjadi sengketa baik mengenai obyek, subyek maupun mengenai tatacara jual beli tanah.

Permasalahan mengenai obyek jual beli tanah berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah sengketa. Permasalahan mengenai subyek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Mengenai tatacara jual beli tanah berkenaan dengan sah atau

⁴ Hariman Surya Siregar, Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori Dan Implementasi*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2019),112.

tidaknya tatacara jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan atau hukum yang berlaku.

Permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini yaitu Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan masyarakatnya sudah sering bahkan terbiasa melakukan kegiatan jual beli tanah karena itu adalah hal yang wajar namun kegiatan jual beli itu tidak luput dari suatu kendala yaitu jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, dimana hasil pra penelitian penulis menemukan Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan ada beberapa dari warganya masih ada yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan.

Dari penelitian sementara penulis, penulis menemukan bahwa ada 4 warga yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan dan tanah yang diperjual belikan tersebut juga tidak memiliki sertifikat yang sah dari Negara. Dengan demikian, hal tersebut akan dianalisis oleh penulis menurut hukum yang ada yaitu menurut hukum positif dan hukum islam. Penulis tertarik dengan penelitian ini dikarenakan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan tidak Ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan pemaparan permasalahan di atas penulis tertarik untuk membahas dan menganalisis dalam penelitian berjudul "**Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Dan**

Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan)"

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa hal yang akan menjadi rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana pandangan hukum positif dan hukum islam tentang jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?
2. Bagaimana dampak hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum positif dan hukum islam di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini agar memperoleh hasil penelitian yang dapat digunakan secara umum dan dapat memberikan pengetahuan kepada pembaca dan khususnya kepada peneliti. Penelitian yang berbasis *field research* bertujuan :

1. Untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana pandangan hukum positif dan hukum islam tentang jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.
2. Untuk menganalisis dan memahami bagaimana dampak hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum positif dan

hukum islam di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pembaca, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka menambah pengetahuan keilmuan terutama berkaitan dengan masalah muamalah yang khusus membahas masalah praktik jual beli tanah yang sesuai dengan hukum Islam maupun hukum agraria di Indonesia. Selain itu penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini bermanfaat untuk memberikan gambaran kepada masyarakat umum khususnya masyarakat Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan dalam melihat praktik bermuamalah apakah sudah sesuai dengan tuntutan agama Islam dan peraturan perundang-undangan atau belum.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah telaah literatur/kajian terhadap penelitian terdahulu yang relevan dengan topik dan masalah penelitian. Maka dari

itu, penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan topik dan masalah penelitian ini, yakni :

Pertama, Skripsi karya Faridatul Islahiyyah yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo". Dengan kesimpulan bahwa Jual beli tanah yang dilakukan di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo diperbolehkan selama akad jual beli yang dilakukan tersebut secara tunai. Jika akad jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan tidak secara tunai dan di dalamnya terkandung unsur-unsur keraguan yang bisa menyebabkan terjadinya sengketa dikemudian hari maka jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan notaris. Hal tersebut dilakukan agar mendapatkan bukti otentik untuk menguatkan kesaksian, dan supaya terhindar dari sengketa jika suatu saat ada perselisihan. Praktik jual beli tanah dalam sengketa kepemilikan atau belum jelas siapa pemiliknya yang dilakukan di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo jika ditinjau dengan hukum islam adalah sah atau diperbolehkan selama tanah yang dijual adalah bagian waris dari si penjual. Hal tersebut didasarkan pada status harta peninggalan yang apabila terjadi kematian maka secara otomatis beralih kepada ahli waris walaupun kenyataannya harta tersebut masih belum jelas atau pembagian

warisnya belum disahkan.⁵ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah objek dari penelitian di atas berupa tanah sengketa, sedangkan objek dari penelitian penulis bukanlah tanah sengketa.

Kedua, Skripsi karya Nuri Qomatiyah yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)". Dengan kesimpulan bahwa Dalam surat putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018, dalam pengambilan putusan Hakim sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu hukum islam dan hukum positif, walaupun di dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 juli 1982 menyebutkan bahwa pembeli telah membayar lunas, tunai dan genap, dan dalam akta jual beli tersebut juga telah ada kesepakatan bahwa sembari menunggu proses permohonan turun waris, pemetaan gambar, balik nama, dan apabila pemetaan gambar dan turun waris sudah selesai maka akan segera dilakukan balik nama atas tanah di hadapan Pegawai Pembuat Akta Tanah, tetapi dalam perkara tersebut penggugat (pembeli) sudah mengetahui status dari tanah itu belum bersertifikat dan tanah tersebut juga menjadi objek sengketa dan telah ditelantarkan selama 35 tahun oleh penggugat dan tanah sengketa tersebut

⁵Faridatul Islahiyah, Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo, *skripsi*(Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).

baru dipermasalahkan. Dari hal tersebut jelas bahwa penggugat selaku pembeli tanah objek sengketa telah menelantarkan atau membuat tanah itu menjadi terbengkalai. Dalam kondisi ini, Majelis Hakim sudah sesuai dalam hal mengambil keputusan.⁶ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah objek dari penelitian di atas merupakan tanah yang sengaja ditelantarkan yang kemudian disengketakan, sedangkan objek dari penelitian penulis belum disengketakan.

Ketiga, skripsi karya Hevianto Helmi Saputro yang berjudul Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar. Dengan kesimpulan bahwa Faktor penyebab warga masyarakat Desa Pagaruyung melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah : dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 memperbolehkan jual beli tanah secara adat, kurang tegasnya aparatur Negara seperti Kepala Desa, Camat, Pegawai Pembuat Akta Tanah, dan Badan Pendaftaran Tanah Negara dalam pengawasan terhadap masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Kurangnya sosialisasi dari aparat hukum kepada masyarakat tentang pemahaman hukum bahwa pentingnya jual beli tanah yang dilalukan di hadapan pejabat yang berwenang dan segera mendaftarkan perpindahan hak atas tanah agar mendapatkan perlindungan hukum terhadap

⁶ Nuri Qomariyah, Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018), *Skripsi*(Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2020).

pemegang hak. Ketidaktahuan masyarakat tentang peralihan hak atas tanah, ada yang mengetahui tapi lebih memilih acuh tak acuh karena sulitnya proses pendaftaran, mahalnyatransaksi yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan rendahnya ketegasan hukum baik dari Aparatur Negara Maupundari masyarakat itu sendiri.⁷ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah subjek dari penelitian di atas dalam hal ini ialah masyarakat tidak mengetahui dampak yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan, sedangkan masyarakat yang penulis teliti sudah mengetahui dampak yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan.

Keempat, jurnal karya Dina Setiani yang berjudul Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan. Dengan kesimpulan bahwa Menurut hukum islam status tanah dalam jual beli lepas merupakan kepemilikan yang sempurna, sedangkan jual beli tahunan merupakan kepemilikan yang tidak sempurna, kemudian dari segi keabsahan rukun dan syarat jual beli menurut hukum islam, jual beli tanah tersebut adalah jual beli tanah yang sah karena penjual dan pembeli sudah menyelesaikan kewajibannya masing-masing. Kebiasaan masyarakat dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah teori '*Urf*' yaitu merupakan '*Urf fi'li*' dan '*urf sahih*'.

⁷ Helvianto Helmi Saputro, Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di BawahTangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar, *skripsi*(Riau: Universitas Islam Riau, 2021).

Jika menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia terkhusus dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, jual beli tanah di bawah tangan belum bisa dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang rendah. Hal tersebut bisa terjadi karena kekuatan hukum dari pembuktian akta autentik sepenuhnya sah karena dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan sah menurut hukum yang berlaku.⁸ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah kebiasaan masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan dari penelitian di atas, sedangkan masyarakat dalam penelitian penulis tidak menjadi kebiasaan melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

Kelima, skripsi karya Hanifa Sudirman yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Di Nawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Siak. Dengan kesimpulan bahwa Keabsahan dan akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di Kabupaten Siak, tindakanyang dilakukan tetap sah karena dilakukan secara tunai dan nyata. Akibat hukum yang ditimbulkan dari kepemilikan tanah dengan sertifikat hak milik hanyalah sebatas fisik yang memiliki kekuatan hukum rendah dan rentan terjadi sengketa atas tanah. Perlindungan hukum yang didapat dari jual beli tanah di bawah tangan

⁸ Dina Setiani, Ah Kholishayatuddin, "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan ", Jurnal Al-Hakim, Volume 4 No. 1(2022).

adalah dengan bukti perjanjian jual beli tersebut. Hal ini telah diatur dalam pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dipertegas lagi dalam pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu alat bukti dapat berupa suatu tulisan yang dibuat di bawah tangan. Terkait dengan masalah jual beli tanah di bawah tangan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi.⁹ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah penelitian di atas membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pelaku jual beli tanah di bawah tangan, sedangkan penelitian penulis tidak berfokus pada perlindungan hukum terhadap pelaku jual beli tanah di bawah tangan.

Keenam, jurnal karya Masud, Nanik Sutarni, M. Fauzan Hidayat yang berjudul *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya*. Dengan kesimpulan bahwa Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan yang pertama dilakukan melalui jalan musyawarah untuk mufakat. Dalam musyawarah antar penjual dan pembeli harus disepakati dan menentukan harga, kemudian setelah mencapai sepakat penyerahan dilakukan dengan disaksikan oleh Lurah, RT, Kepala Adat dan saksi lain. Sebagai alat bukti karena telah terjadi jual beli tanah dan dibuatkan pernyataan dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli, dua orang saksi dan di stempel oleh

⁹ Hanifa Sudirman, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Siak, skripsi*(Padang: Universitas Bung Hatta, 2022).

desa dan ada bukti selebar kwitansi yang bermaterai. Akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan adalah sah karena telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria, yaitu jual beli harus bersifat tunai, terang dan riil. Akan tetapi dari jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan pembeli tidak bisa membalikkan nama sertifikat tanah itu karena hanya mempunyai bukti berupa selebar kwitansi pembayaran tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembeli juga belum mendapatkan kekuatan hukum jika suatu saat terjadi sengketa karena belum mendapatkan surat yang sah. Dan jika pembeli ingin menjaminkan sertifikat hal ini juga tidak bisa dilakukan kecuali harus melibatkan pihak penjual.¹⁰ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah jual beli yang dilakukan dalam penelitian di atas dilakukan dihadapan Kepala Desa, sedangkan dalam penelitian penulis jual beli yang dilakukan tidak dihadapan Kepala Desa.

Ketujuh, jurnal karya Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip yang berjudul Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan. Dengan kesimpulan bahwa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat jual beli menurut Undang-undang

¹⁰ Masud, Nanik Sutarni, M. Fauzan Hidayat, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya", Jurnal Bedah Hukum Fakultas Hukum Universitas Boyolali, Vol. 6, No. 1, 2022.

Pokok Agraria yaitu syarat materiil yang bersifat terang, tunai dan riil. Selain itu, jual beli itu juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi untuk mendapatkan hak atas tanah dan balik nama haruslah memiliki akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang karena untuk melakukan pendaftaran atas tanah harus dibuktikan dengan menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.¹¹ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah penelitian di atas hanya menggunakan dasar hukum positif, sedangkan penelitian penulis menggunakan dasar hukum positif dan hukum Islam.

Kedelapan, skripsi karya Dimas Rizky Wiratama Suwignyo yang berjudul Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan). Dengan kesimpulan bahwa praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Grobogan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mengharuskan jual beli tanah dibuat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akan tetapi jika ditinjau dari Undang-undang Pokok Agraria mengenai syarat sahnya jual beli yaitu terang, tunai dan riil maka jual beli tanah di bawah

¹¹ Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip, "Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan", Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam Vol. 5, No. 1, Juni 2020.

tangan yang dilakukan di Desa Sedadi Kecamatan Penwangan Kabupaten Grobogan tetaplah sah. Selain itu juga menurut pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, maka jual beli yang dilakukan tersebut adalah sah. Akan tetapi untuk memperoleh hak atas tanah dan balik nama harus menggunakan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Maka jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.¹² Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian di atas adalah penelitian di atas hanya menggunakan sudut pandang dari hukum positif, sedangkan penelitian penulis menggunakan sudut pandang dari hukum positif dan hukum islam.

Kesembilan, jurnal karya Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi yang berjudul Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn). Dengan Kesimpulan bahwa Akta jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 684 Surat Ukur 527/1997 pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Hal ini dibuktikan dengan adanya alat bukti tertulis yang diserahkan oleh penggugat, saksi dan hasil

¹² Dimas Rizky Wiratama Suwigyo, Perlindungan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabuoaten Grobokan), *skripsi* (Surakarta: Universitas Surakarta, 2017).

pemeriksaan setempat yang dilakukan penyidik maka dapat diperoleh fakta yang dibenarkan oleh masing-masing pihak, dan perjanjian tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sama persis dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn, Majelis Hakim memberi izin kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I dan II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini didasarkan karena Penggugat sudah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.¹³ Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian diatas adalah jual beli di bawah tangan yang dilakukan menggunakan sertifikat HGB, sedangkan jual beli di bawah tangan dalam penelitian penulis tidak menggunakan sertifikat melainkan hanya sebatas lisan dan saling percaya.

G. Metode Penelitian

Untuk mengetahui dan menjelaskan hubungan pokok permasalahan diperlukan suatu pedoman penelitian yang disebut metodologi penelitian,

¹³ Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi, "Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)", Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh Volume 10 Nomor 1,2022.

yaitu cara menggambarkan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Dengan metode penelitian sebagai cara yang dipakai untuk mencari, merumuskan, dan menganalisis hingga menyusun laporan agar bisa mencapai suatu tujuan.¹⁴ Untuk mencapai tujuan yang tepat dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil jenis penelitian kualitatif yaitu penelitian lapangan (*field research*), penelitian lapangan menggunakan studi kasus dan pada dasarnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang terjadi di masyarakat. Dengan kata lain penelitian lapangan (*field research*) itu pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah praktik dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat.¹⁵

Jadi penelitian ini dilakukan secara langsung di lapangan penelitian guna memperoleh data yang tepat terhadap praktik jual beli tanah di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu pendekatan yang menggunakan teori-teori hukum (hukum Islam dan hukum positif).

¹⁴ Cholid Narbuko, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Pustaka, 2013), 1.

¹⁵ Aji Damanuri, *Metode Penelitian Muamalah* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010), 5.

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dalam penelitian ini sangat diperlukan, karena peneliti bertindak sebagai pengamat penuh sekaligus sebagai pengumpul data. Dalam penelitian ini kehadiran peneliti diketahui statusnya sebagai peneliti oleh informan. Oleh karena itu peneliti hadir secara langsung untuk mengamati praktik jual beli tanah yang dilakukan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Peneliti tertarik dikarenakan di lokasi tersebut tidak ada notaris ataupun PPAT dan praktik jual beli tanah di lokasi tersebut ada yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan hukum islam.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data dalam penelitian ini diperoleh dari beberapa informan diantaranya dengan 2 penjual dan 2 pembeli atau subjek transaksi jual beli tanah dibawah tangan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh peneliti yaitu:

1) Sumber data primer

Data primer adalah data-data yang didapat langsung dari lapangan. Semua data yang diperoleh tersebut berasal dari para penjual dan pembeli tanah yang penulis temui berjumlah 4 orang.

2) Sumber data sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti sebagai bahan pendukung data primer dalam penelitian, yaitu data yang diperoleh dari Al-Qur'an, hadist, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan buku-buku literatur serta karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.¹⁶

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Karena di dalam penelitian ini peneliti diharuskan terjun dan berinteraksi langsung di lapangan untuk menggali dan mengumpulkan data agar fenomena yang diteliti dimengerti dengan baik dan jelas. Teknik tersebut adalah sebagai berikut :

¹⁶ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Book, 2013), 128.

a. Observasi

Dalam penelitian kualitatif, observasi dipahami sebagai pengamatan secara langsung terhadap objek yang diteliti, untuk mengetahui kebenarannya, situasi, kondisi, konteks, ruang, serta maknanya dalam upaya pengumpulan data suatu penelitian. Melalui observasi peneliti belajar tentang perilaku dan makna dari perilaku objek yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan yang dilakukan dengan maksud tertentu. Percakapan yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) orang yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) orang yang memberikan jawaban atas pertanyaan.

Maksud mengadakan wawancara adalah untuk mengkonstruksi mengenai orang, kejadian, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian dan lain-lain. Dalam hal ini wawancara dilakukan langsung dengan narasumber yang terkait dengan penelitian ini yaitu jual beli tanah di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

6. Analisis Data

Untuk memperoleh pengoperasian data dalam skripsi ini digunakan metode induktif, yaitu suatu cara atau jalan yang dipakai

untuk mendapatkan ilmu pengetahuan dengan bertitik tolak dari pengamatan atas hal atau masalah yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum.¹⁷

Disini penulis mengamati kejadian di lapangan, baru kemudian membandingkannya dengan teori-teori, dalil-dalil hukum Islam, dan hukum agraria, kemudian dianalisa dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan.

Dalam skripsi ini, penulis berangkat dari kasus yang terjadi dalam kegiatan jual beli tanah di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Kasus yang terjadi yaitu adanya ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dengan teori hukum Islam dan hukum positif. Dengan alasan latar belakang tersebut maka penulis berusaha untuk menganalisis permasalahan yang ada ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan menggunakan criteria kredibilitas. Kredibilitas data dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggung jawabkan. Data atau informasi yang telah dikumpulkan dalam suatu

¹⁷ Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), 57-58.

penelitian kualitatif perlu diuji keabsahannya (kebenarannya) melalui teknik-teknik berikut:

a. Perpanjangan Pengamatan

Peneliti tinggal di lapangan sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan pengamatan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan. Dengan perpanjangan pengamatan ini, peneliti mengecek kembali apakah data yang telah diberikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data lain yang tidak benar, maka peneliti melakukan pengamatan lagi yang lebih luas dan mendalam sehingga dapat diperoleh data yang pasti kebenarannya.¹⁸

Dalam perpanjangan pengamatan ini, peneliti kembali ke lapangan untuk memastikan data yang diperoleh sudah benar atau masih ada yang perlu diperbaiki atau ditambahkan.

b. Triangulasi

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data itu. Teknik triangulasi yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), 271.

melalui sumber lainnya. Peneliti ini menggunakan triangulasi bertujuan agar data-data yang ada semakin diperkuat dengan adanya teknik tersebut.¹⁹

F. Sistematika Pembahasan

Sistem pembahasan dalam penelitian ini adalah :

BAB I berisi gambaran secara umum untuk pola pemikiran bagi keseluruhan skripsi. Bab ini meliputi : Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kajian teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II berisi pemaparan tentang landasan teori yang nantinya akan digunakan untuk menganalisa permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Teori yang digunakan yaitu teori jual beli dalam perspektif hukum positif dan hukum Islam mulai dari pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat sah jual beli.

BAB III berisi gambaran objek yang akan dikaji atau diteliti, dalam hal ini yaitu praktik jual beli di bawah tangan di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

BAB IV berisi tentang penjabaran dari penyusun terhadap data yang sudah diperoleh dengan teori-teori yang sudah dipaparkan sebelumnya.

¹⁹ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*(Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018), 178.

BAB V Bab ini merupakan bab yang paling akhir dari pembahasan skripsi analisis yang berisikan kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran-saran serta penutup.



BAB II

JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN

A. Jual Beli Tanah

1. Menurut Hukum Positif

a. Pengertian Jual Beli

Pasal 1457-1540 KUH Perdata merupakan pengaturan atas perjanjian jual beli. Pada Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan satu perikatan di mana satu pihak mengikat dirinya dalam penyerahan suatu benda dan terhadap harga yang sudah dijanjikan harus dibayar oleh pihak lain. Pemahaman yang ada pada “Pasal 1457 KUH Perdata”,

Isi utama dari perjanjian jual beli ialah komoditas juga harga, dan kesepakatan tentang nilai dan objek pembelian harus dicapai antara pembeli dan penjual. Setelah kedua pihak menegosiasikan harga dan komoditas, kesepakatan jual beli yang sah telah terbentuk. Penekanan kata sepakat pada perjanjian jual beli pada “Pasal 1458 KUH Perdata” dinyatakan “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harga yang belum dibayar”.

Pada kehidupan manusia yang setiap waktu selalu berkembang dengan banyak bentuk hubungan antar manusia dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya yang bermacam-macam, diantaranya yaitu jual beli yang adalah perbuatan hukum paling sering dilakukan di masyarakat.¹

Jual beli pada kehidupan keseharian bisa dipahami berupa tindakan seseorang membayar sejumlah nilai guna memenuhi kebutuhan atas barang yang dibutuhkan. Penjualan tanah mengakibatkan pengalihan kepemilikan tanah secara permanen dari penjual ke pembeli.

Sejak lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 di mana menghilangkan adanya dua hukum di Indonesia mengenai tanah yang saling berlawanan. Pemahaman jual beli tanah bisa dipahami berupa jual beli tanah pada pemahaman Hukum Adat, mengingat Hukum Adat adalah landasan dasar dari Hukum Agraria seperti yang tertuang pada Pasal 5 UUPA, dinyatakan:

“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.

¹ Ibid., 14.

Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya berlakunya jual beli jika pada satu waktu yang sama terjadi penyerahan barang yang dibeli dan pembayaran yang dilakukan oleh penjual dan pembeli Harsono berpendapat jika dalam Hukum Adat, jual beli tanah adalah praktek hukum atas perpindahan hak dengan membayar secara langsung serta penuh terhadap nilai yang telah disepakati.

Berdasarkan pemahaman tersebut, sebagaimana diketahui bersama, jual beli ialah kesepakatan kesediaan antara pembeli dan penjual atas barang dan harga, sebab jika tidak ada jual beli barang dan tidak ada kesepakatan harga maka tidak terjadinya jual beli yang sah. Dengan adanya penjualan tanah maka kepemilikan tanah dialihkan ke pembeli, dan pembeli menjadi pemilik baru berdasarkan hukum adat

b. Syarat dan Rukun Jual Beli

perikatan jual beli juga membebankan dua kewajiban yaitu:

- 1) Terhadap penyerahan barang kepada pembeli, maka penjual mempunyai kewajiban atas itu.
- 2) Untuk harga yang telah disepakati, maka pembeli berkewajiban dalam membayarnya. Pihak penjual mempunyai kewajiban dalam penyerahan objek kepada pembeli serta mempunyai hak dalam mendapatkan bayaran dan pembeli

mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran harga dan memiliki hak untuk menerima objek tersebut. Pada pemahaman tersebut, terdapat beberapa unsur, yaitu:

- a) Penjual dan pembeli yang merupakan subjek hukum
- b) Terhadap barang dan harga, telah adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli
- c) Adanya hak serta kewajiban bagi tiap-tiap pihak..

c. Bentuk Jual Beli

Berdasarkan Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa macam perjanjian jual beli, diantaranya adalah jual beli dengan percobaan, jual beli dengan contoh, contoh dengan sistem panjar, jual beli dengan hak memberi kembali, jual beli dengan cicilan, dan sewa beli.

2. Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam islam hukumnya adalah mubah atau boleh selagi jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan syara'. Allah SWT berfirman:

واحل الله البيع وحرم الربا
P O N O R O G O

Artinya: "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. Al-baqarah: 275)

Dalam islam jual beli tanah jelas tidak dilarang asalkan rukun syaratnya sudah terpenuhi, tidak melanggar batas yang sudah ditentukan dan tidak juga merugikan orang lain.

b. Rukun Jual Beli:

1) Rukun Jual Beli

a) Ijab Kabul

ijab kabul artinya kesepakatan serah terima penjual dan pembeli.

b) 'Aqid

'Aqid adalah orang yang melakukan akad yaitu penjual dan pembeli.

c) Ma'qud 'alaih

ma'qud 'alaih adalah objek objek yang diperjual belikan.

c. Syarat Jual Beli

1) Syarat bagi orang yang melakukan akad

a) Berakal atau sudah balig

b) Beragama islam

c) Tidak dipaksa

2) Syarat barang yang diperjual belikan

a) Suci

Barang yang diperjual belikan bukanlah barang yang najis

b) Memberi manfaat menurut syara'

Barang atau sesuatu yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara' seperti kecoa, babidan lain lain.

c) Barangnya ada

Barang yang diperjual belikan dapat dihadirkan.

d) Tidak dibatasi waktunya

Maksudnya adalah barang yang diperjual belikan tidak memiliki batasan waktu tertentu untuk dimiliki pembeli, karena jual beli bukanlah sewa.

e) Milik sendiri

f) Dapat diserahkan

Tidak sah menjual barang yang sudah hilang atau sebagainya.

g) Bisa dilihat

Barang yang diperjual belikan harus bisa diketahui jumlahnya, beratnya, jenisnya atau ukurannya.

3) Syarat sah ijab kabul

a) Tidak ada yang membatasi

b) Tidak diselingi kata kata lain

c) Tidak digantungkan dengan hal lain. Contohnya, jika kamu sudah miskin, maka motormu akan aku beli.

d) Tidak dibatasi waktu. Contohnya, motor ini aku jual padamu satu minggu saja.

e) Saling rela.²

Jika dilihat dari kaidah-kaidah yang ada, jual beli tanah dalam islam harus mempertimbangkan kejelasan dan keseimbangan dalam ijab dan kabul yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu:

- a) Jelas batasnya. Batas yang dimaksud adalah batas-batas tanah yang akan dibeli harus jelas agar terhindar dari konflik.
- b) Tidak memperjual belikan tanah yang tidak jelas kepemilikannya.
- c) Bukan tanah sengketa.
- d) Bukan tanah wakaf.
- e) Bukan tanah yang diperoleh dari hasil riba atau tanah yang diperoleh dari hasil haram.
- f) Tanah yang diperjual belikan harus memberikan manfaat bagi penjual maupun pembeli³

d. Bentuk Jual Beli

a) Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam

Jual beli yang dilarang terbagi dua: pertama, jual beli yang dilarang dan hukumnya tidak sah (batal), yaitu jual beli

² Hariman Surya Siregar, Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori Dan Implementasi*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2019), 122.

³ Ibid, 37.

yang tidak memenuhi syarat dan rukunnya. Kedua, jual beli yang hukumnya sah tetapi dilarang yaitu jual beli yang telah memenuhi syarat dan rukunnya tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli jual beli terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun.

Bentuk jual beli yang termasuk dalam kategori ini sebagai berikut:

- a) Jual beli yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh diperjual belikan. Barang yang najis atau haram dimakan haram juga untuk diperjual belikan seperti babi, berhala, bangkai, dan khamr.
- b) Jual beli yang belum jelas, sesuatu ya bersifat spekulasi atau samar-samar haram untuk diperjual belikan karena merugikan salah satu pihak.
- c) Jual beli bersyarat, jual beli yang ijab kabulnya dikaitkan dengan syarat-syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau ada unsur-unsur yang merugikan dilarang oleh agama.
- d) Jual beli yang menimbulkan kemudharatan, segala sesuatu yang dapat menimbulkan kemudharatan, kemaksiatan, bahkan kemusyrikan dilarang untuk diperjual belikan,

seperti jual beli bukubuku bacaan porno dan jual beli patung.

- e) Jual beli muhaqalah, yaitu menjual tanaman yang masih di sawah atau ladang. Hal ini dilarang agama karena jual beli ini masih samar (tidak jelas) dan mengandung tipuan.
- f) Jual beli mulamasah, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak.
- g) Jual beli muzabanah, menjual buah yang basah dengan buah yang kering.
- h) Jual beli munabadzah, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab kabul.
- i) Jual beli terlarang karena ada faktor lain yang merugikan pihak-pihak terkait.
- j) Jual beli dari orang-orang yang masih dalam tawar-menawar.
- k) Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar.
- l) Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun, kemudian akan dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut.

m) Jual beli barang rampasan atau curian.⁴

b) Jual Beli Yang Diperbolehkan

Jual Beli yang Diperbolehkan Jual beli yang tidak dilarang oleh agama Islam adalah jual beli yang dilakukan dengan kejujuran, tidak ada kesamaran ataupun unsur penipuan. Kemudian rukun dan syaratnya terpenuhi, barangnya bukan milik orang lain, dan tidak terikat dengan khiyar lagi. Yang termasuk kategori ini adalah jual beli barang yang tidak ada larangan nash, baik al- Qur'an maupun hadits.

Ada beberapa macam atau jenis jual beli jika ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi objek atau barangnya jual beli dapat dibedakan menjadi:

- a) Jual beli al-sharf, yaitu jualbeli mata uang yang beredar di pasaran.
- b) Jual beli al-muthlaq, yaitu jual beli barang dengan uang secara mutlak.
- c) Jual beli al-salam, yaitu menjual sesuatu yang tidak bisa dilihat zatnya, tetapi sifat dan bentuknya telah ditentukan dan tanggungan ada pada penjual.

⁴ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010), 87.

Ditinjau dari harganya. Dapat dibedakan menjadi beberapa macam, seperti:

- a) Jual beli musawamah, yaitu jual beli yang sudah disepakati harganya oleh kedua belah pihak dan pembeli telah melihat barang yang dibelinya sehingga tidak menimbulkan fitnah antara keduanya.
- b) Jual beli murabahah, yaitu menjual barang dengan harga yang lebih dari harga semula (mengambil keuntungan).
- c) Jual beli al-jauliyah, yaitu menjual barang dengan harga yang sama dari harga pengambilan.
- d) Jual beli al-wadhi'ah, yaitu menjual barang dengan harga yang lebih murah dari harga pengambilannya.

Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli dapat dilihat dari beberapa aspek:

- a) Mubah, misalnya jual beli sesuatu sekadar memenuhi kebutuhan yang sifatnya sekunder atau tersier.
- b) Wajib, karena keadaan mendesak seperti kebutuhan mendapatkan makanan dan minuman untuk menjaga kondisi agar terhindar dari penyakit.
- c) Sunnah, misalnya seseorang telah berjanji untuk menjual barang perniagaan dan di dalamnya tidak ada unsur penipuan.

d) Haram, seperti jual beli barang yang memang diharamkan.

Ditinjau dari segi pelaksanaan pembayarannya. Aspek ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a) Pembayaran kontan, yaitu uang atau barang tersebut diberikan secara bersama-sama dengan didahului kesepakatan kedua belah pihak.

b) Pembayaran ditangguhkan, yang sifatnya seperti hutang atau juga dengan cara mengangsur atau kredit.⁵

B. Perjanjian Di Bawah Tangan

1. Pengertian Tanah

Di masa sekarang, tanah adalah aset yang sangat penting dalam bidang investasi maupun di dalam pembangunan negara berkembang seperti Indonesia. Dengan begitu cepatnya pertumbuhan penduduk, maka berbanding lurus kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi. Istilah tanah pada bahasa yang sehari-hari kita gunakan dapat digunakan dalam berbagai makna. Sehingga pemakaiannya harus memiliki batasan-batasan, untuk dapat mudah dipahami oleh masyarakat.⁶

⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (bandung: Pustaka Setia, 2000), 73.

⁶ Helvianto Helmi Saputro, Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di BawahTangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar, *skripsi*(Riau: Universitas Islam Riau, 2021), 12.

Tanah dalam pengertian geologis-argonomis, yaitu merupakan tingkatan paling atas berupa lapisan lepas permukaan bumi. Tanah bisa didayagunakan sebagai media tanam terhadap tumbuhan yang disebut tanah pertanian, tanah garapan, tanah perkebunan, terhadap tanah di mana dipergunakan membangun rumah adalah tanah bangunan. Pada kehidupan masyarakat pengeolahan tanah garapan di jadikan sumber mata pencarian untuk menyambung hidup sehari-hari.⁷

Dalam hukum pengertian “tanah” menyebutkan sebagai arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang sudah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Pasal 4 menjelaskan jika “Atas dasar hak menguasai dari negara yang dimaksud dalam Pasal 2 Ditetukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.Dilihat dari sudut hukum adat, selain bagi hidup masyarakat mempunyai dampak yang signifikan, tanah juga memiliki posisi yang strategis terhadap kehidupan masyarakat adat baik umum atau orang, penyebab mengapa tanah memiliki kedudukan strategis di dalam hukum adat disebabkan oleh dua hal, yaitu:

⁷ Ibid.

a. Karena sifatnya

Tanah ialah benda satu-satunya di mana jika menemui kondisi apapun akan tetap masih bersifat tetap sesuai keadaannya, tidak jarang tanah malah menjadi profit. Misalnya: tanah di mana dibakar ataupun dijatuhi bom, tidak akan hilang, sebidang tanah itu akan timbul kembali berwujud tanah seperti awal tidak berubah. Apabila tanah terbawa banjir, tanah tersebut muncul kembali sebidang tanah yang sangat subur dari sebelumnya.

b. Karena Fakta

Tanah pada kenyataannya adalah:

- 1) Tempat tinggal masyarakat.
- 2) Terhadap masyarakat memberikan kehidupan.
- 3) Menjadi tempat dikuburkannya warga masyarakat yang telah meninggal.
- 4) Adalah tempat tinggal roh-roh para leluhur persekutuan (masyarakat) dan dayang-dayang pelindungan persekutuan (masyarakat).

Kemudian pengertian tanah berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah:

- a. Lapisan bumi yang paling atas
- b. Keadaan bumi yang diberi batas
- c. Keadaan bumi di suatu tempat

- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal) (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994).⁸

2. Pengertian Akta Di Bawah Tangan

Pengertian Akta di bawah tangan ialah akta yang dibuat tanpa mengikutsertakan pejabat di mana mempunyai wewenang dan dibuat oleh para pihak yang saling terikat. Lazimnya dalam melakukan pelaksanaan pendatanganan akta dibawah tangan tersebut, tanpa terlibatnya saksi untuk turut serta dalam membubuhkan tanda tangan.

Padahal sebagaimana kita ketahui saksi memiliki peran penting sebagai salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Akta dibawah tangan memiliki arti satu perikatan di mana dibuat secara sengaja oleh pihak-pihak dengan tidak melibatkan seseorang pejabat yang memiliki kewenangan. Jadi hanya dibuat oleh para pihak yang mempunyai kepentingan.

Adapun buku bagian ke III (BW) , didalam Pasal 1874 KUH Perdata, mengatur tentang yang termasuk pada tulisan dibawah tangan yaitu akta yang oleh para pihak dibuat serta ditandatangani tanpa adanya perantara seseorang pejabat umum di mana dinjujuk sebagai pembuat Akta. Yang tergolong akta dibawah tangan, antara lain:

- a. Legalisasi

Merupakan akta dibawah tangan di mana belum ditandatangani,

⁸ Ibid., 13.

yang diserahkan kepada Notaris, setelah Notaris menjelaskan isi dari akta tersebut kepada pihak yang berkepentingan, para pihak mendatangi akta tersebut dihadapan Notaris.

b. Waarmerking

Adalah akta dibawah tangan yang didaftarkan guna menetapkan tanggal yang pasti. Pihak yang bersangkutan menyerahkan akta yang telah ditandatangani kepada Notaris agar didaftarkan serta pemberian tanggal yang pasti. Pada waarmeken tidak dijelaskan tentang siapa yang mendatangi juga apakah pendatanganan memahami isi akta. Tidak ada kepastian tanda tangan hanya mempunyai kepastian tanggal saja.⁹

Dalam islam mengenai pencatatan transaksi jual beli ada ayat yang secara terang menganjurkan kita untuk melakukan pencatatan agar terhindar dari suatu masalah dikemudian hari.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمًىٰ فَآكْتُبُوهُ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian menuliskannya. (QS. Al-baqarah:282)¹⁰

⁹ Ibid., 18.

¹⁰ Departemen Agama, Al- quran, 48

Menurut ayat di atas, bahwa transaksi jual beli harus dicatat oleh notaris jika transaksi tersebut tidak tunai atau terdapat keraguan didalamnya agar suatu saat jika terjadi masalah ada bukti yang menjelaskannya. Dan jika ijab kabul yang terjadi secara tunai, maka tidak perlu ada notaris untuk mencatat transaksi tersebut.

C. *Saddudz dzarī'ah*

Kata *sadd* menurut bahasa berarti “menutup”, dan kata *dzarī'ah* berarti wasilah atau “jalan ke suatu tujuan”. Dengan demikian, *Saddudz dzarī'ah* secara bahasa berarti “menutup jalan kepada suatu tujuan”.¹¹

Sedangkan menurut istilah, Imam Al-Syathibi mendefinisikan *dzarī'ah* dengan:

التوسل بما هو مصلحة الى مفسدة

“melakukan suatu pekerjaan yang semula mengandung kemashlahatan untuk menuju kepada suatu kemafsadatan”¹²

Sedangkan Al-Syaukani memberi definisi *dzarī'ah* dengan :

المساءلة التي ظهرها الاباحة ويتوصل بما الى فعل المحذور

“masalah (sesuatu) yang dilihat secara lahir adalah mubah (boleh), tetapi membawa kepada perbuatan yang terlarang”.

¹¹ Satria Effendi, M. Zain, *ushul fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2005),172.

¹² Nasroen Haroen, *ushul fiqh 1*, (Jakarta: Logos Wacana ilmu, 1997), 161.

Maksudnya, seseorang yang melakukan suatu pekerjaan yang pada dasarnya dibolehkan karena mengandung suatu kemaslahatan, tetapi tujuan yang akan ia capai berakhir pada suatu kemafsadatan.¹³

Dengan demikian, *Saddudz dzari'ah* merupakan sebuah metode mencegah sesuatu yang menjadi media, atau menjadi penyebab kerusakan, atau bisa juga diartikan menutup peluang yang berpotensi pada kerusakan.

hukum yang diambil dengan metode *Saddudz dzari'ah* terbagi menjadi 4 bagian:

1. Setiap pekerjaan mubah (legal) dalam hukum *taklifi* (fiqih), namun berujung pada kerusakan, atau bahaya secara pasti maka hukumnya haram.
2. Setiap pekerjaan mubah yang berujung pada kerusakan atau berpotensi bahaya, namun potensi bahaya yang ditimbulkan darinya sangat jarang terjadi, maka hukumnya boleh.
3. Setiap pekerjaan yang lebih dominan berpotensi pada kerusakan dan bahaya, serta mendominasi menurut prasangka bahwa dampaknya berbahaya, maka hukumnya haram.

¹³ Nasrun Rusli, *konsep ijtihad Al-Syaukani: Relevansinya Bagi Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: logos wacana ilmu,1999), 142.

4. Setiap pekerjaan yang sudah mendominasi dan berujung pada sebuah kerusakan, atau akan terjadi pada transaksi yang rusak.¹⁴



¹⁴ Hifdhotul Munawaroh, "Sadd Al- Dzari'at Dan Aplikasinya Pada Permasalahan Fiqih Kontemporer", Jurnal Ijtihad Vol. 12 No. 1, Juni 2018.

BAB III

GAMBARAN UMUM DESA PLUMPUNG DAN PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA PLUMPUNG KECAMATAN PLAOSAN

KABUPATEN MAGETAN

A. Gambaran Umum Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

1. Letak Geografis Desa Plumpung

Desa Plumpung adalah salah satu desa yang terletak di kaki gunung lawu, letaknya yang diapit perbukitan menjadikan Desa Plumpung sebagai wilayah yang sangat bagus untuk lahan pertanian, bukan hanya karena letaknya yang berada di lereng gunung tetapi area gunung lawu memanglah sering terjadi hujan dan suhu yang dingin sehingga sangat cocok untuk bertani terutama sayuran. Batas-batas wilayah Desa Plumpung yakni:

Utara : Desa Puntukdoro

Selatan : Kelurahan Alastuwo

Barat : Gunung

Timur : Desa Bulugunung

Kondisi geografis Desa Plumpung terletak di daerah dataran tinggi dengan jarak dari Kantor Pemerintahan Kabupaten Magetan sejauh 11 km dan jarak dari Kecamatan Plaosan sejauh 3,5 km. ¹

2. Struktur Pemerintahan

Struktur pemerintah Desa Plumpung Kecamatan Plaosan terdiri dari Kepala Desa, sekretaris desa, ketua RW, dan Ketua RT. ²

3. Jumlah Penduduk

Menurut data terakhir yang dipunyai oleh Desa Lembah Kecamatan Babadan, jumlah penduduk adalah 3.509 jiwa atau 831 Kepala Keluarga (KK) dengan rincian jumlah penduduk laki-laki sebanyak 1.784 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 1.725 jiwa. ³

4. Keadaan Sosial dan Keagamaan

Kehidupan sosial masyarakat Desa Plumpung juga sama seperti desa-desa lainnya. Kehidupan di desa sangat terkenal dengan kegotong-royongan dan kebersamaan, karena kebersamaan dan kegotong-royongan merupakan ciri khas kehidupan di desa. Begitu juga di Desa Plumpung, masyarakat Desa Plumpung sangat menjunjung tinggi kebersamaan, persaudaraan, dan gotong-royong.

¹ <https://plumpung.magetan.go.id> (diakses pada Sabtu, 18 Maret 2023, pada pukul 15.27).

² Ibid.

³ Ibid.

Masyarakat bergotong-royong tanpa mengharapkan suatu imbalan apapun, sehingga kerukunan dan solidaritas antar masyarakat pun sangat tinggi. Sedangkan kehidupan beragama di Desa Lembah, sebagian besar beragama Islam, namun ada sebagian kecil dari masyarakat yang memeluk agama kristen. Perbedaan dalam beragama tidak mengurangi tradisi gotong-royong dan kebersamaan. Walaupun berbeda agama, masyarakat Desa Lembah sangat menghormati antar sesama masyarakat.

5. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat

Masyarakat Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan sudah bisa dikatakan sejahtera. Walaupun ada sebagian kecil yang kurang mampu, namun mereka masih bisa mencukupi kebutuhan sehari-hari. Namun hampir seluruh masyarakat Desa Lembah sudah sejahtera, hal ini dibuktikan dengan bangunan-bangunan rumah yang sudah bagus-bagus. Sebagian besar masyarakat Desa Plumpung bekerja sebagai petani dan pedagang, namun ada juga yang berprofesi sebagai guru, Aparatut Sipil Negara (ASN), wiraswasta dan adapula yang menjadi Tenaga Kerja Indonesia (TKI) di luar negeri dan lain sebagainya.

B. Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Masyarakat Desa Plumpung termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari

cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain (penjual dan pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan yang dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala Desa. Selain menggunakan saksi dari Kepala Desa, ada juga masyarakat Desa Plumpung yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya menggunakan selebar kwitansi bahkan juga ada yang tidak menggunakan bukti transaksi apapun hanya berdasar atas kepercayaan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Saelan selaku sespuh Desa, beliau mengatakan:

“Praktik jual beli tanah di desa ini masih ada warga yang melakukan jual beli di bawah tangan. Kalaupun ada yang menggunakan jasa notaris itu biasanya jual beli tanah yang sudah bersertifikat karena aktanya nanti akan digunakan untuk proses balik nama sertifikat. Kebanyakan masyarakat disini jual beli tanahnya dilakukan di hadapan Kepala Desa, menggunakan kwitansi, dan ada juga yang tidak memakai bukti transaksi apapun ya cuma modal kepercayaan. Kalau yang tidak memakai bukti itu biasanya masih ada hubungan kekerabatan.”⁴

Masyarakat Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan lebih memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan dikarenakan beberapa alasan, sebagaimana penjelasan Bapak Saelan sebagai berikut:

⁴ Saelan, Hasil Wawancara, Magetan, 18 Maret 2023.

“Jika harus ke PPAT untuk mengurus akta jual beli tanah, masyarakat disini akan merasa cukup keberatan karena biayanya yang relatif tinggi. Karena pada prakteknya, ada beberapa biaya tambahan yang harus dikeluarkan jika mengurus akta jual beli tanah di PPAT. Ditambah lagi waktu yang cukup lama untuk mengurusnya. Selain itu pola pikir masyarakat yang tidak mau ribet dan selama ini masyarakat beranggapan bahwa jual beli di hadapan Kepala Desa sudah cukup kuat, akurat, dan juga tidak dikenakan sanksi hukum. Hal inilah yang menyebabkan masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵

Terkait prosedur jual beli tanah di hadapan kepala desa, Bapak Saelan menjelaskan bahwa:

“Jual beli tanah dihadapan kepala desa itu dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian jual beli di atas segel atau bermaterai cukup disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah, tokoh masyarakat, dan diketahui oleh kepala desa. Setelah itu jual beli tanah tersebut akan ditulis dalam buku C desa. Buku C itu berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki desa yang berisi tentang data detail bentuk penguasaan tanah dahulu yang ada di desa. Di dalam buku C desa ini akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa masyarakat masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti tertulis seorang warga dalam permohonan sertifikat tanah. Namun dalam praktiknya selama ini proses jual beli tersebut tidak diproses lebih lanjut ke PPAT.”⁶

Adapun biaya jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa yang harus dikeluarkan masyarakat yaitu tidak ditentukan jumlahnya diserahkan kepada masyarakat dalam arti pembayaran dilakukan dengan sukarela.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

Jual beli tanah di bawah tangan menurut Bapak Saelan selaku sesepuh Desa Plumpung mengatakan bahwa:

“Menurut saya jual beli tanah di bawah tangan tidak masalah, akan tetapi saya tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertifikat jika sudah punya uang. Ya hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dan dengan adanya program PTSL ini semoga kedepannya masyarakat lebih paham dan sadar hukum dalam segala bentuk perolehan hak kepemilikan tanah.”⁷

Ketika penulis menemui salah satu responden yang bernama bapak kusno (penjual) yang menjual tanahnya kepada Ibu Lami seluas 7x5 m2 seharga 70 juta. Beliau lebih memilih menjual tanahnya di bawah tangan berdasarkan kepercayaan antar sesama karena tanah yang dijual adalah tanah waris yang terletak disamping rumah ibu Lami, bapak Kusno dan ibu Lami melakukan itu karena alasan masih saudara dan sama sama percaya. Bapak Kusno ingin segera menjual tanahnya karena membutuhkan uang untuk membayar hutang. Sehingga dengan menjual tanahnya di bawah tangan dirasa lebih mudah lebih cepat dan lebih ringkas.

Jual beli tanah yang dilakukan ibu lami dan bapak kusno memang sengaja dilakukan di bawah tangan karena untuk sementara ini Ibu Lami belum berniat untuk membuat sertifikat atas kepemilikan tanah tersebut. Menurutnya hal tersebut membutuhkan uang yang

⁷ Ibid.

cukup banyak dan nanti akan diurusnya ketika sudah memiliki uang karena pada saat itu Ibu Lami membayar uang jual beli tanah tersebut dengan mengangsur pembayaran. Selain itu Ibu Lami masih merasa aman-aman saja dengan transaksi jual beli tanah di bawah tangan karena tanah tersebut di samping rumahnya dan masih memiliki hubungan darah dengan bapak Kusno.

“Ya memang benar mas pada tahun 2017 saya yang telah membeli tanah milik bapak Kusno seluas 7x6 m2 waktu itu harganya masih 70 juta tapi kalau diharga sekarang ya lebih dari itu. Dulu saya bayarnya nyicil selama 3 kali mas pas waktu serah terima tanah saya kasih uang 20 juta kemudian satu tahun kemudian saya bayar 20 juta kemudian tahun 2022 sisanya 30 juta saya lunasi itu karena saya baru punya uang. Jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh keluarga kami, jadi ya saya rasa aman-aman saja yang penting keluarga sudah tau itu aja. Kalau masalah nanti mau dibikin sertifikat ya urusan belakangan mas. Ngurus sertifikat juga mahal.”⁸

Kemudian bapak Kusno juga menyebutkan:

"Saya melakukan jual beli di tangan karena gak ribet mas, lagi pula saya tinggalnya kan di rumah istri saya dan lokasinya jauh dari sini mas, waktu itu saya perlu uang untuk bayar hutang saya mas, karena butuh uang cepat akhirnya saya menjual tanah di bawah tangan biar cepet dan gak ribet."⁹

Hal yang sama juga dilakukan oleh bapak Maridi yang menjual rumahnya kepada bapak Mulyono karena bapak Maridi punya hutang sebesar 85 juta kepada bapak Mulyono. Jual beli tanah tersebut juga dilakukan di bawah tangan atas dasar saling percaya dan hanya pihak keluarga yang menjadi saksi. Bapak maridi juga

⁸ Lami, Hasil Wawancara, Magetan, 19 Maret 2023.

⁹ Kusno, Hasil Wawancara, Magetan, 19 Maret 2023.

berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan tidak akan menimbulkan konflik walaupun jual beli tanah tersebut dilakukan di bawah tangan, karena para tetangga juga sudah mengetahuinya. Sebagaimana hasil wawancara dengan bapak Maridi:

"Waktu itu saya menjual rumah kepada bapak Mulyono karena saya tidak bisa membayar hutang saya mas, kemudian jual beli itu hanya didasari saling percaya saja karena saya dengan bapak Mulyono kan rumahnya bersebelahan. Begini mas ya, saya kan hanya menjual rumah itu karena saya tidak bisa membayar hutang saya kepada bapak Mulyono dan bapak mulyono juga mau mas, kalo misalkan pas waktu itu bapak mulyono mau langsung membalikkan nama surat tanahnya kan bisa langsung mengajak saya ke PPAT kan mas, tapi katanya nanti saja gitu, saya sebagai penjual ya ngikut saja mas."¹⁰

Menurut bapak mulyono, biaya yang mahal dan kantor PPAT yang letaknya jauh menjadi alasan mengapa jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan. Sebagaimana wawancara dengan bapak Mulyono sebagai pembeli:

"Iya mas, saya dulu membeli tanahnya bapak Maridi karena terpaksa mas, kan hutangnya bapak Maridi kepada saya sekitar 85 juta mas tapi bapak maridi tidak bisa membayar dan sebagai gantinya rumahnya dikasihkan kepada saya. Sebenarnya dulu itu saya mau membalikkan nama setifikat rumah itu kepada saya tapi ya waktu itu saya belum ada uang dan akhirnya jual beli itu dilakukan di bawah tangan mas, ya mau gimana lagi kan."¹¹

¹⁰ Maridi, Hasil Wawancara, Magetan, 20 Maret 2023.

¹¹ Mulyono, Hasil Wawancara, Magetan, 20 Maret 2023.

BAB IV

**ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN MENURUT HUKUM POSITIF DAN HUKUM
ISLAM DI DESA PLUMPUNG KECAMATAN PLAOSAN
KABUPATEN MAGETAN**

**A. Pandangan Hukum Positif Dan Hukum Islam Tentang Jual Beli
Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan
Kabupaten Magetan**

1. Pandangan Hukum Positif

Jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan hak suatu barang miliknya untuk kemudian menyerahkan kepada pembeli dan kemudian pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. ¹

Dalam Pasal 19 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). Kemudian diterbitkan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kemudian disempurnakan lagi oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

¹ Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

pendaftaran tanah. Yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk juga pemerintah.
- c. Terselenggaranya ketertiban administrasi pertanahan

Jual beli tanah, jika dilihat dari undang-undang atau peraturan yang ada, jual beli tanah yang dianggap sah oleh Pemerintah adalah jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang mencakup ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ²

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 5 menyebutkan bahwa jual beli tanah yang sah adalah jual beli tanah menurut hukum adat selagi tidak bertentangan dengan kepentingan Negara. Dalam

² Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

hukum adat jual beli tanah harus bersifat tunai dan terang. Tunai maksudnya penjual menyerahkan hak atas tanah dan pembeli menyerahkan uang secara bersamaan, walaupun uang yang diserahkan hanya sebagai tanda jadi atau panjer. Sedangkan terang maksudnya jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala adat, dalam hal ini adalah PPAT, yang kemudian membuat surat bukti tanda jadi.

Syarat sahnya jual beli tanah secara formal dan materiil dalam jual beli tanah:

a. Syarat materiil

Secara syarat materiil jual beli yang dilakukan adalah sah, karena yang mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut adalah pemilik yaitu penjual. Jika penjual sudah berkeluarga maka suami atau istri harus ikut untuk penandatanganan sebagai penjual. Dan pembeli adalah orang yang mempunyai hak atas tanah yang dibelinya karena secara hukum pembeli tanah adalah orang yang boleh memiliki tanah. Berdasarkan UUPA Nomor 9 hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang boleh memiliki tanah di Indonesia.

b. Syarat formal

Peralihan hak atau jual beli yang dilakukan harus diketahui dan dilakukan di hadapan PPAT dan dilakukan setelah

syarat materiil sudah terpenuhi. Pembuatan akta harus dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli beserta 2 saksi.³

Ditinjau dari syarat sahnya jual beli tersebut, praktik jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di Desa plumpung belumlah memenuhi syarat sahnya. Jika hanya dilihat dari syarat materiil memang boleh dan sudah sah akan tetapi pembeli akan mengalami kesulitan saat melakukan pendaftaran tanah, karena syarat pendaftaran tanah adalah adanya akta dari PPAT.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan yang dillakukan di desa Plumpung menurut hasil wawancara didasari alasan karena pembuatan akta di hadapan PPAT membutuhkan biaya yang mahal dan letak kantor PPAT yang jauh. Namun meskipun begitu secara hukum hal itu tetap tidak dibenarkan oleh Undang-undang.

Jual beli di bawah tangan memanglah tidak dilarang, tetapi semua prosedur transaksi seharusnya dilakukan di hadapan pejabat negara atau PPAT, walaupun di Balai Desa atau Kantor Kelurahan sudah di catat di buku C desa, akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

³ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Jurnal Lex Crimen Volume 4 No. 1 (2017), 15-16.

menyebutkan bahwa camat bisa berperan sebagai PPAT sementara jika tidak ada PPAT di wilayah tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa menurut hukum positif jual beli di bawah tangan yang dilakukan di Desa Plumpung tidak dibenarkan oleh peraturan yang ada walaupun para pembeli beralasan belum mempunyai uang untuk memnbuat akta namun jual beli tanah di bawah tangan tetap sah menurut hukum karena jual beli memanglah diperbolehkan akan tetapi ada dampak yang harus diterima oleh pembeli karena belum memenuhi ketetapan hukum yang berlaku.

2. Pandangan Hukum Islam

jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau perpindahan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang sah.

Dalam hukum islam jual beli hukumnya boleh selagi tidak mengandung unsur riba di dalamnya. Jual beli tanah dalam islam juga diperbolehkan, asalkan memiliki kejelasan hak milik atas tanah, kewajiban maupun syarat jual beli yang dilakukan telah terpenuhi, serta tidak mempunyai efek negatif terhadap kehidupan masyarakat.

Allah berfirman dalam QS. Al-baqarah ayat 275:

واحل الله البيع وحرم الربا

Artinya: "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. Al-baqarah: 275).⁴

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan, masyarakat di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan jika dilihat dari praktik jual beli tanah yang dilakukan sudah memenuhi rukun jual beli, syarat sah jual beli.

Jika ditinjau dari kaidah-kaidah jual beli tanah dalam islam maka jual beli rumah yang dilakukan masyarakat Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan batasnya sudah diketahui, bukan berupa tanah wakaf, kepemilikannya sudah jelas, dan bukan berupa tanah sengketa, maka jual beli tanah yang dilakukan adalah boleh dan sah secara hukum islam.

Akan tetapi jika ditinjau dari *masalah mursalah*, hukum islam cenderung mengikuti hukum adat yang berlaku. Walaupun dalam hukum islam sudah dibenarkan, jika menganut hukum yang ada di Indonesia maka jual beli yang dilakukan tetap boleh dan sah tetapi akan ada dampak yang ditimbulkan karena jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.

⁴ Departemen Agama, *Al-Qur'an*, 47.

Dalam kasus jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Plumpung ini, penulis mengambil kesimpulan bahwa jual beli di bawah tangan diperbolehkan menurut hukum islam jika rukun, syarat dan kaidah-kaidah dalam islam sudah dilaksanakan.

B. Dampak Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam

1. Menurut Hukum Positif

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada Bapak Kusno, Ibu Lami, Bapak Maridi, dan Bapak Mulyono di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan, sebenarnya mereka sudah mengetahui dampak hukum dari jual beli tanah dibawah tangan. Akan tetapi, mereka masih melakukan hal tersebut dikarenakan tidak ada tindak lanjut dari aparaturnegara dan mereka merasa terhindar dari peraturan yang dibuat oleh hukum.

Dengan sikap responden yang telah mengetahui dampak hukum dari jual beli tanah di bawah tangan, mereka tetap akan kesulitan jika suatu hari nanti terjadi sesuatu yang melibatkan hukum serta melibatkan sertifikat rumah tersebut. Sedangkan, jika melakukan jual beli tanah di bawah tangan sertifikat rumah tidak bisa dibalik namakan dan tidak bisa dijaminan kecuali melibatkan pihak ketiga atau penjual.

Hukum Jual beli tanah di bawah tangan tetap sah di mata hukum karena akad jual beli tanah sama dengan akta jual beli. Menurut pasal 1320 KUHP persyaratan jual beli adalah adanya perjanjian yang mengikat antar pihak, kesanggupan untuk melakukan hukum, adanya objek dan tidak melanggar ketentuan Undang-undang. Akan tetapi menurut UUPA pendaftaran tanah harus dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum.

Walaupun menurut pasal 1320 KUHP jual beli tanah di bawah tangan sudah sah, namun ada dampak yang harus diterima oleh pembeli. Dampak yang harus diterima oleh pembeli menurut PP Pasal 37 Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa pendaftaran hak atas tanah, dan peralihan hak atas satuan rumah susun harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Meninjau dari pasal tersebut jika ingin melakukan pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah harus disertai akta otentik dari PPAT.

Selain kesulitan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah, dampak lain yang terjadi adalah ketika tanah yang menjadi objek dari jual beli itu mengalami suatu masalah hukum, pemilik tanah yang baru atau pembeli akan kesulitan dalam melakukan pembuktian di pengadilan karena perjanjian jual beli di bawah tangan lebih rendah daripada akta otentik dari PPAT karena akta yang dibuat di hadapan

PPAT adalah akta otentik yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mutlak.

Dampak lain yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan adalah jika suatu saat pihak pembeli ingin melakukan jaminan menggunakan sertifikat tersebut maka tidak diperbolehkan secara hukum, dan mau tidak mau harus melibatkan pihak ketiga dalam hal ini adalah orang yang namanya tertulis dalam sertifikat tersebut untuk bisa menjaminkan sertifikat tersebut.

Kemudian tanpa adanya akta otentik dari PPAT maka sulit untuk membuat surat hak atas tanah, kemudian jika suatu saat membutuhkan surat tanah untuk melakukan pegadian, pinjaman atau mau menjual tanah itu lagi akan sulit, karena surat tersebut belum berganti nama kepemilikan.

Dari dampak-dampak jual beli tanah di bawah tangan yang dipaparkan diatas, dampaknya memang tidak terlalu terasa jika hal tersebut terjadi di wilayah pedesaan seperti di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan karena tanah yang dijual belikan hanya akan dijual kepada saudaranya. Akan tetapi sebagai masyarakat yang baik seharusnya kita menganut hukum yang berlaku di Indonesia agar terhindar dari jerat hukum.

2. Menurut Hukum Islam

Jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum islam adalah boleh. Dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 dijelaskan bahwa jual beli adalah boleh selagi tidak terdapat unsur riba di dalamnya.

Kemudian dalam kaidah-kaidah islam objek jual beli harus memberi manfaat bagi penjual, pembeli maupun orang banyak. Hal tersebut harus dilakukan agar tercapainya kemaslahatan dan menghindari kemungkinan konflik antar penjual dan pembeli maupun pemilik tanah yang berada di sekitar area tersebut.

Tetapi jika meninjau Objek dari *Saddudz dzari'ah* dilihat dari segi akibatnya, maka ada kemungkinan adanya dampak yang ditimbulkan dari jual beli dibawah tangan. Objek dari *Saddudz dzari'ah*:

- a. Perbuatan yang akibatnya menimbulkan kerusakan/bahaya.
- b. Perbuatan yang jarang menimbulkan kerusakan/bahaya.
- c. Perbuatan yang berdasarkan dugaan yang kuat akan menimbulkan bahaya.
- d. Perbuatan yang lebih banyak menimbulkan kerusakan, tetapi belum kuat menimbulkan kerusakan itu. ⁵

⁵ Muhamad Takhim, "Saddu al-Dzari'ah dalam Muamalah Islam", Akses; Jurnal Ekonomi Dan Bisnis. Vol. 14, No.1, 2019.

Dampak yang mungkin terjadi jika melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah akan sulit melakukan pendaftaran tanah karena di Indonesia jika ingin melakukan pendaftaran tanah harus membawa akta otentik dari PPAT.

Kemudian kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar karena tidak memiliki sertifikat yang sah dari negara. Membuka peluang bagi orang lain terutama tetangga untuk mengakui sebagian kecil tanah karena tidak adanya sertifikat yang sah. Jika sengketa tersebut dibawa ke pengadilan pun, maka orang tersebut tidak mempunyai alat bukti yang kuat untuk melakukan pembuktian terhadap tanahnya.

Lalu jika ada konflik kepentingan seperti pembebasan lahan untuk dijadikan masjid misalnya, maka pemilik lahan tersebut tidak akan diberi uang ganti rugi (kemungkinan yang paling buruk) karena dianggap bukan pemilik tanah tersebut.

Sebenarnya dampak hukum Islam yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum Islam tidak jauh berbeda dengan dampak hukum hukum yang ada pada hukum positif, karena jika dilihat dari *mafsadatnya* di kemudian hari akan merugikan pemilik tanah atau pembeli.

Dari pemaparan di atas penulis mengambil kesimpulan bahwa dampak yang ditimbulkan dari jual beli tanah menurut hukum islam

ditinjau dari *Saddudz dzarī'ah* maka sebaiknya jangan melakukan jual beli tanah di bawah tangan, Karena kemungkinan adanya *mudharat* yang datang ketika melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Dan sebagai Warga Negara Indonesia yang baik, seharusnya kita mentaati peraturan yang berlaku di Indonesia.



BAB V

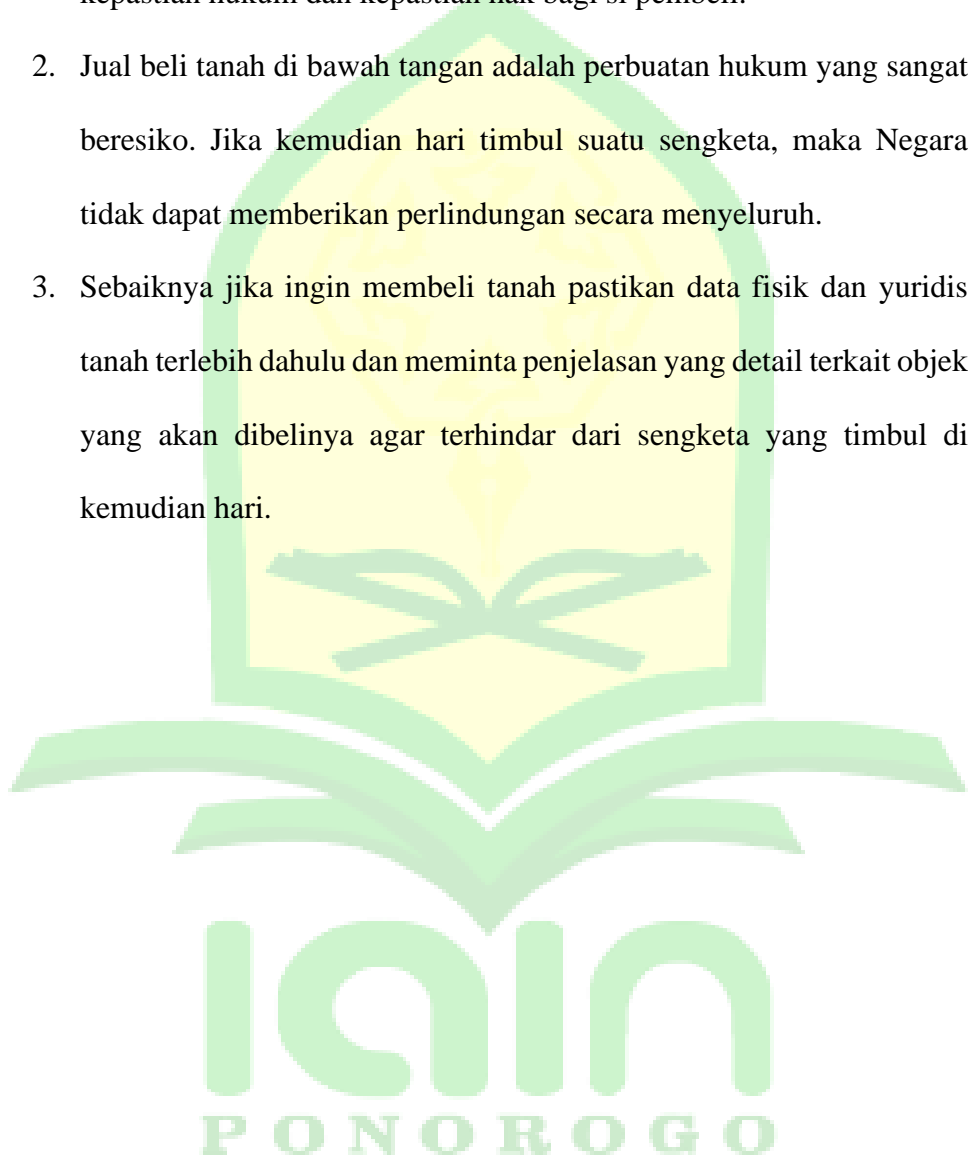
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada dasarnya baik secara hukum positif maupun hukum Islam jual beli yang dilakukan di bawah tangan adalah sah selama rukun dan syaratnya terpenuhi. Tetapi untuk memperoleh hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta otentik yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
2. Dampak hukum jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum positif adalah belum terpenuhinya syarat administratif karena untuk melakukan pendaftaran, peralihan hak tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Kemudian menurut hukum Islam dampaknya sama dengan hukum positif, bahwa jual beli di bawah tangan besar kemungkinan akan timbul sengketa. Hukum untuk melakukan pencatatan ada dalam surat Al-Baqarah ayat 282 yang menganjurkan agar melakukan pencatatan agar terhindar dari hal-hal yang lebih buruk, semisal terjadi sengketa.

B. Saran

1. Dalam transaksi jual beli hak milik atas tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT agar dibuatkan akta jual beli demi tercapainya kepastian hukum dan kepastian hak bagi si pembeli.
2. Jual beli tanah di bawah tangan adalah perbuatan hukum yang sangat beresiko. Jika kemudian hari timbul suatu sengketa, maka Negara tidak dapat memberikan perlindungan secara menyeluruh.
3. Sebaiknya jika ingin membeli tanah pastikan data fisik dan yuridis tanah terlebih dahulu dan meminta penjelasan yang detail terkait objek yang akan dibelinya agar terhindar dari sengketa yang timbul di kemudian hari.



Daftar Pustaka

Referensi Buku:

- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Book, 2013).
- Damanuri, Aji. *Metode Penelitian Muamalah* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010).
- Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2015).
- Muhamad Takhim, Saddu al-Dzari'ah dalam Muamalah Islam *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 14 No.1, 2019
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Bandung: Penerbit Reka Cipta, 2021).
- Kitab Undang- Undang Hukum Pidana
- Moloeong, Lexy j. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018).
- Nasrun Rusli, konsep ijtihad Al-Syaukani: relevansinya bagi pembaharuan hukum islam di Indonesia, (Jakarta: logos wacana ilmu, 1999)
- Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (bandung: Pustaka Setia, 2000)
- Santiso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet.ke-2 (Jakarta: Kencana, 2011).
- Setiawan, Ahmad. *Hukum Pertanahan Nasional*, (Yogyakarta: Laksbang Pustaka, 2022).
- Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1996).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008).
- Surya, Hariman Siregar, Koko Khoerudin. *Fikih Muamalah Teori Dan Implementasi*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2019).
- Undang-undang Pokok Agraria

Referensi Jurnal dan Artikel Ilmiah:

- Dimas Rizky Wiratama Suwigyo, Perlindungan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan), *skripsi* (Surakarta: Universitas Surakarta, 2017).
- Helmi, Helvianto Saputro. Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar, *skripsi* (Riau: Universitas Islam Riau, 2021).
- Hifdhotul Munawaroh, "Sadd Al- Dzari'at Dan Aplikasinya Pada Permasalahan Fiqih Kontemporer", *Jurnal Ijtihad* Vol. 12 No. 1, Juni 2018
- Islahiyyah, Faridatul. Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo, *skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).
- Masud, Nanik Sutarni, M. Fauzan Hidayat. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya", *Jurnal Bedah Hukum Fakultas Hukum Universitas Boyolali*, Vol. 6, No. 1, 2022. Narbuko, Cholid. *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Pustaka, 2013)
- Mayor, Fredrik Saranaung. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Jurnal Lex Crimen Volume* 4 No. 1 (2017)
- Poetri, Meisha Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi. "Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)", *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh Volume* 10 Nomor 1, Maret 2022.
- Qomariyah, Nuri. Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018), *Skripsi* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2020).
- Rizky, Dimas Wiratama Suwigyo. Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan), *skripsi* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017).

Setiani, Dina, Ah Kholishayatuddin. "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan ", Jurnal Al-Hakim, Volume 4 No. 1(2022).

Sudirman, Hanifa. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Siak, *skripsi* (Padang: Universitas Bung Hatta, 2022).

Wahid, Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip. "Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan", Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam Vol. 5, No. 1, Juni 2020.

Referensi Internet:

<https://islam.nu.or.id/syariah/ushul-fiqih-metode-saddudz-dzari-ah-dan-klasifikasi-hukumnya-LCjrT> (diakses pada Minggu, 28 Mei 2023, pukul 16:12).

<https://plumpung.magetan.go.id> (diakses pada Rabu, 8 Maret 2023, pada pukul 13.22)



LAMPIRAN

Lampiran 1: Transkrip Wawancara

TRANSKRIP WAWANCARA

Kode : 01/W/18-III/2023
Nama Informan : Bapak Saelan
Jabatan : Sesepeuh desa
Tanggal : 18 Maret 2023
Jam : 15.20-16.05
Disusun jam : 20.00
Tempat Wawancara : Rumah informan
Topik Wawancara : Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung
Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Peneliti	Apakah ada orang yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di desa plumpung ini pak?
Informan	Praktik jual beli tanah di desa ini masih ada warga yang melakukan jual beli di bawah tangan. Kalaupun ada yang menggunakan jasa notaris itu biasanya jual beli tanah yang sudah bersertifikat karena aktanya nanti akan digunakan untuk proses balik nama sertifikat. Kebanyakan masyarakat disini jual belinya dilakukan di hadapan Kepala Desa, menggunakan kwitansi, dan ada juga yang tidak memakai bukti transaksi apapun ya cuma modal kepercayaan. Kalau yang tidak memakai bukti itu biasanya masih ada hubungan kekerabatan.
Peneliti	Kenapa tidak melakukan transaksi di PPAT?
Informan	Jika harus ke PPAT untuk mengurus akta jual beli tanah, masyarakat disini akan merasa cukup keberatan karena biayanya yang relatif tinggi. Karena pada prakteknya, ada beberapa biaya tambahan yang harus dikeluarkan jika

	<p>mengurus akta jual beli tanah di PPAT. Ditambah lagi waktu yang cukup lama untuk mengurusnya. Selain itu pola pikir masyarakat yang tidak mau ribet dan selama ini masyarakat beranggapan bahwa jual beli di hadapan Kepala Desa sudah cukup kuat, akurat, dan juga tidak dikenakan sanksi hukum. Hal inilah yang menyebabkan masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p>
Peneliti	<p>Bagaimana proses jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa?</p>
Informan	<p>Jual beli tanah dihadapan kepala desa itu dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian jual beli di atas segel atau bermaterai cukup disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah, tokoh masyarakat, dan diketahui oleh kepala desa. Setelah itu jual beli tanah tersebut akan ditulis dalam buku C desa. Buku C itu berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki desa yang berisi tentang data detail bentuk penguasaan tanah dahulu yang ada di desa. Di dalam buku C desa ini akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa masyarakat masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti tertulis seorang warga dalam permohonan sertifikat tanah. Namun dalam praktiknya selama ini proses jual beli tersebut tidak diproses lebih lanjut ke PPAT.</p>
Peneliti	<p>Apakah menurut bapak jual beli tanah di bawah tangan boleh dilakukan?</p>
Informan	<p>Menurut saya jual beli tanah di bawah tangan tidak masalah, akan tetapi saya tetap menyarankan kepada</p>

masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertifikat jika sudah punya uang. Ya hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dan dengan adanya program PTSL ini semoga kedepannya masyarakat lebih paham dan sadar hukum dalam segala bentuk perolehan hak kepemilikan tanah.

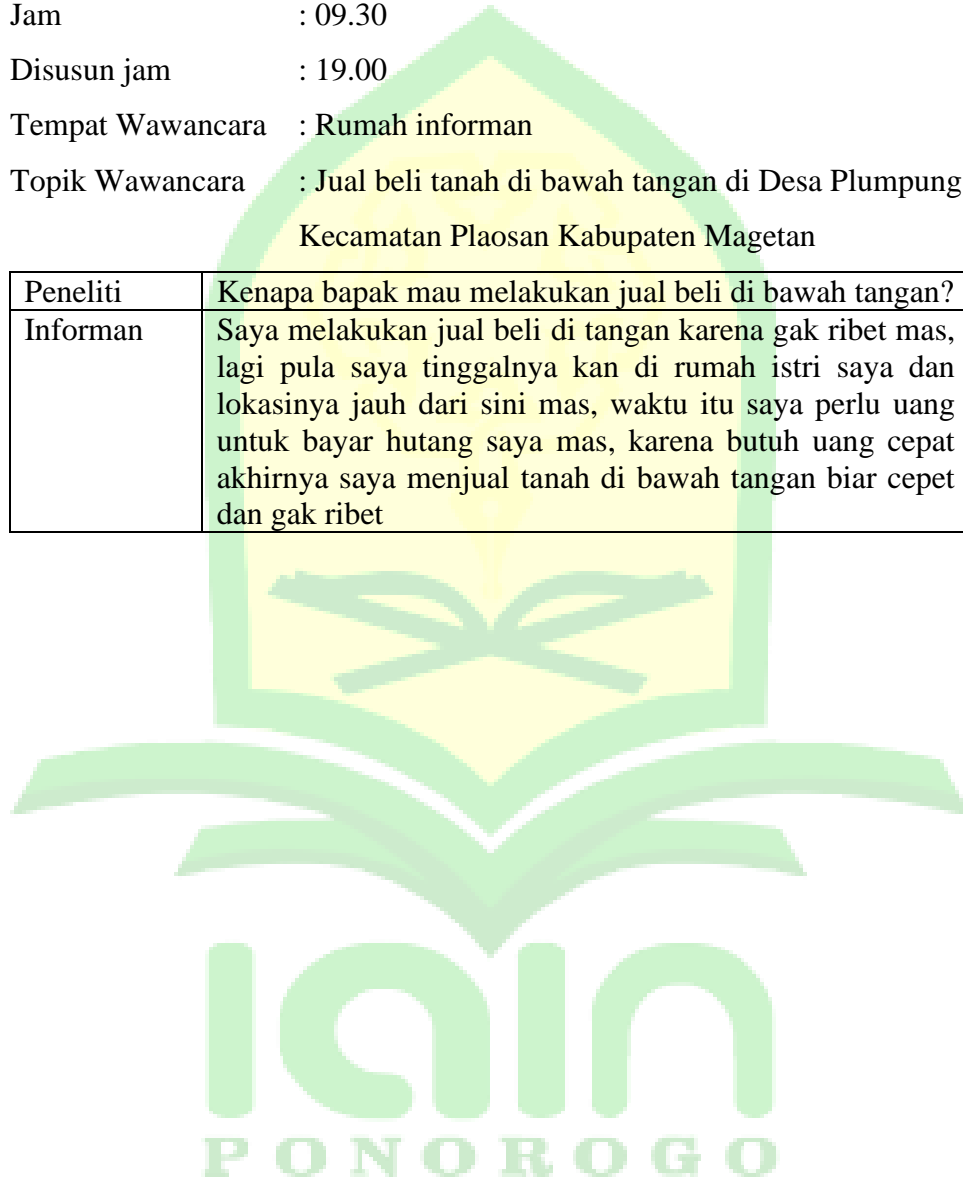


Kode : 02/W/19-III/2023
Nama Informan : Ibu Lami
Jabatan : Pelaku Jual Beli
Tanggal : 19 Maret 2023
Jam : 09.00
Disusun jam : 19.00
Tempat Wawancara : Rumah informan
Topik Wawancara : Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung
Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Peneliti	Mengapa ibu membeli tanah secara di bawah tangan?
Informan	tanah milik bapak Kusno seluas 7x6 m2 waktu itu harganya masih 70 juta tapi kalau diharga sekarang ya lebih dari itu. Dulu saya bayarnya nyicil selama 3 kali mas pas waktu serah terima tanah saya kasih uang 20 juta kemudian satu tahun kemudian saya bayar 20 juta kemudian tahun 2022 sisanya 30 juta saya lunasi itu karena saya baru punya uang. Jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh keluarga kami, jadi ya saya rasa aman-aman saja yang penting keluarga sudah tau itu aja. Kalau masalah nanti mau dibikin sertifikat ya urusan belakangan mas. Ngurus sertifikat juga mahal.

Kode : 03/W/19-III/2023
Nama Informan : Bapak Kusno
Jabatan : Pelaku Jual Beli
Tanggal : 19 Maret 2023
Jam : 09.30
Disusun jam : 19.00
Tempat Wawancara : Rumah informan
Topik Wawancara : Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung
Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Peneliti	Kenapa bapak mau melakukan jual beli di bawah tangan?
Informan	Saya melakukan jual beli di tangan karena gak ribet mas, lagi pula saya tinggalnya kan di rumah istri saya dan lokasinya jauh dari sini mas, waktu itu saya perlu uang untuk bayar hutang saya mas, karena butuh uang cepat akhirnya saya menjual tanah di bawah tangan biar cepet dan gak ribet

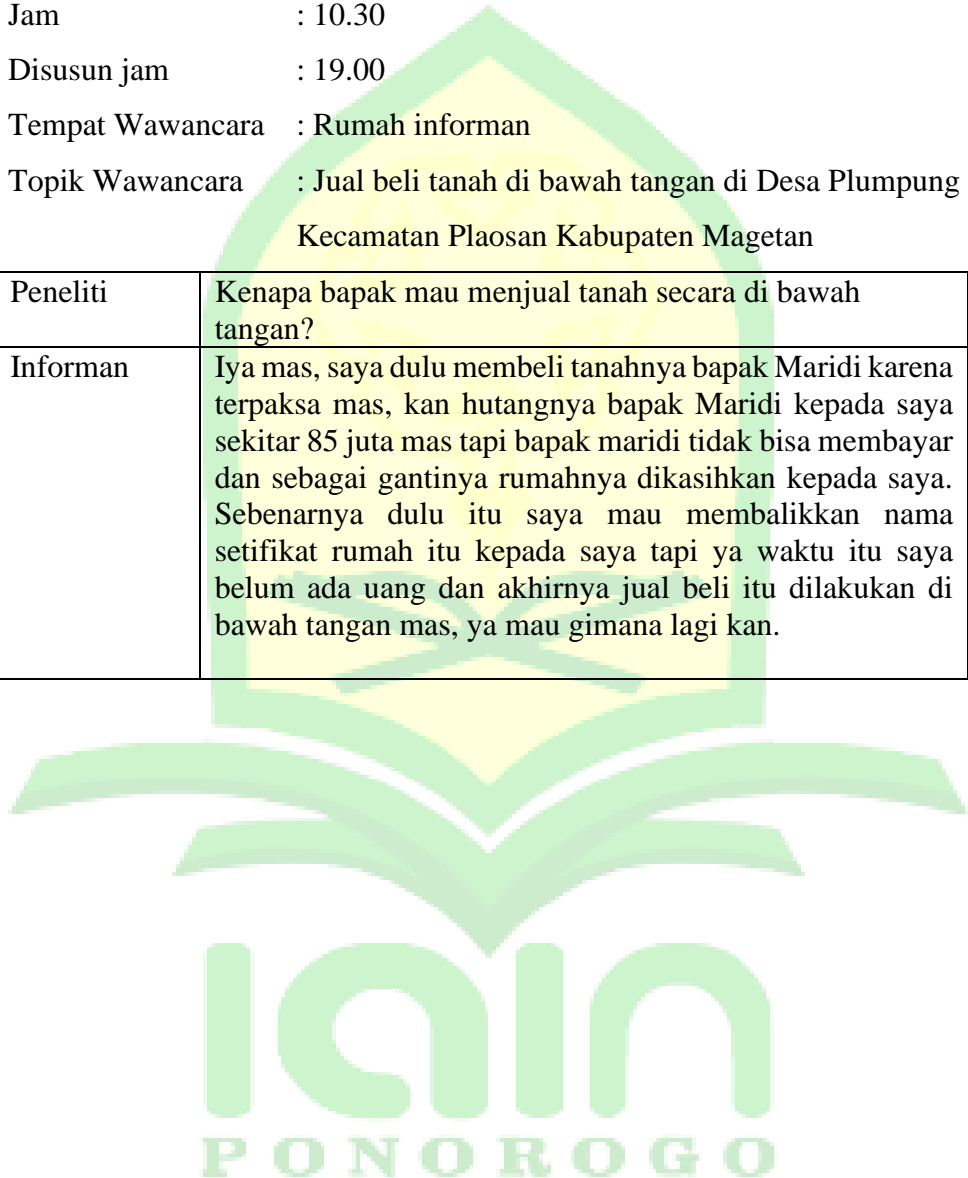


Kode : 04/W/19-III/2023
Nama Informan : Bapak Maridi
Jabatan : Pelaku Jual Beli
Tanggal : 20 Maret 2023
Jam : 09.30
Disusun jam : 19.00
Tempat Wawancara : Rumah informan
Topik Wawancara : Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung
Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Peneliti	Kenapa bapak melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan?
Informan	Waktu itu saya menjual rumah kepada bapak Mulyono karena saya tidak bisa membayar hutang saya mas, kemudian jual beli itu hanya didasari saling percaya saja karena saya dengan bapak Mulyono kan rumahnya bersebelahan. Begini mas ya, saya kan hanya menjual rumah itu karena saya tidak bisa membayar hutang saya kepada bapak Mulyono dan bapak mulyono juga mau mas, kalo misalkan pas waktu itu bapak mulyono mau langsung membalikkan nama surat tanahnya kan bisa langsung mengajak saya ke PPAT kan mas, tapi katanya nanti saja gitu, saya sebagai penjual ya ngikut saja mas

Kode : 05/W/19-III/2023
Nama Informan : Bapak Mulyono
Jabatan : Pelaku Jual Beli
Tanggal : 20 Maret 2023
Jam : 10.30
Disusun jam : 19.00
Tempat Wawancara : Rumah informan
Topik Wawancara : Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plumpung
Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Peneliti	Kenapa bapak mau menjual tanah secara di bawah tangan?
Informan	Iya mas, saya dulu membeli tanahnya bapak Maridi karena terpaksa mas, kan hutangnya bapak Maridi kepada saya sekitar 85 juta mas tapi bapak maridi tidak bisa membayar dan sebagai gantinya rumahnya dikasihkan kepada saya. Sebenarnya dulu itu saya mau membalikkan nama setifikat rumah itu kepada saya tapi ya waktu itu saya belum ada uang dan akhirnya jual beli itu dilakukan di bawah tangan mas, ya mau gimana lagi kan.



Lampiran Dokumentasi



Gambar 1.1 : Gambar rumah dan tanah hasil jual beli di bawah tangan



Gambar 1.1 : Gambar rumah dan tanah hasil jual beli di bawah tangan

