

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT MENURUT HUKUM ISLAM
DAN UNDANG UNDANG NO 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK POKOK AGRARIA(STUDY KASUS DI DESA TANJUNG JAYA
KECAMATAN SEMENDAWAI BARAT)**

¹ Hermansyah

Universitas Islam An Nur Lampung

Keywords:

Buying Selling Land, not
certified, Islamic Law

*Correspondence Address:
Palembang.fh@gmail.com

Abstract: The practice of buying and selling uncertified land that occurs in Tanjung Jay Village, West Semendai District is carried out between land sellers and buyers only as a contract, namely in the form of a sale and purchase statement and a receipt without strong legal evidence such as a certificate. This research uses field research methods which are descriptive analysis, using primary and secondary data sources, using research objects, data collection methods through interviews and documentation, then analyzed using qualitative methods using inductive thinking. Based on a review of Islamic law regarding the practice of buying and selling land without a certificate in Tanjung Jaya Village, West Semendai District, the author concludes that the land buying and selling carried out is legal, because after carrying out an analysis the buying and selling has fulfilled the pillars and conditions. If it is according to positive law which is based on the Basic Agrarian Law and the Civil Code then it is also said to be legal. However, buying and selling land without a land certificate has the potential for disputes

PENDAHULUAN

Definisi tanah dalam pengertian yuridis yaitu suatu permukaan di bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, serta memiliki dua dimensi dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan negara Indonesia menurut UUD 1945 merupakan suatu Negara hukum yang memberikan jaminan serta perlindungan hak warga negara, yang meliputi hak guna mendapatkan, memiliki serta menikmati hak milik (Adrian, 2019).

Tanah merupakan salah satu objek yang selain dibutuhkan sebagai tempat tinggal ataupun tempat masyarakat melangsungkan aktivitasnya, juga menjadi objek yang dapat diperjualbelikan serta hak miliknya dialihkan. Dalam hal peralihan hak milik atas tanah, peralihan tersebut dapat terjadi karena beberapa hal,

yaitu karena perbuatan hukum jual beli tanah, hibah, dan juga waris. Tetapi, peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dan sering dilakukan oleh masyarakat adalah peralihan hak dengan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sementara pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada penjual.¹ Sebidang tanah boleh diperjualbelikan apabila tanah tersebut adalah benar-benar milik si penjual, hal tersebut karena

seseorang tidak dibenarkan untuk menjual tanah yang bukan haknya. Kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah dibuktikan secara sah dengan

tanah dalam kehidupan manusia, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat, dan dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui

Dalam hukum islam, rukun maupun syarat jual beli juga telah ditetapkan sebagai aturan-aturan hukum yang telah diajarkan oleh Nabi SAW. baik yang diperbolehkan ataupun yang tidak diperbolehkan. Dimana harus terdapatnya hak kepemilikan yang jelas, memenuhi kewajiban, tidak berefek kepada sosial masyarakat dan sesuai dengan syariat islam. *Milk al-mutamayyaz* (milik jelas) adalah kepemilikan suatu benda yang mempunyai batas-batas yang jelas dan tertentu yang dapat dipisahkan dari yang lain, seperti kepemilikan terhadap seekor binatang, sebuah rumah, dan lain-lain atau kepemilikan atas sebagian tertentu dari rumah yang terdiri dari beberapa bagian (Lestari, 2021).

Jual beli tanah merupakan jual beli suatu barang berupa tanah yaitu jual beli hak atas tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya (Abdillah, 2022). Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undang disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, istilah jual beli juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 34, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40

sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Karuni et al., 2022).

Berkaitan dengan peran penting kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang juga disingkat dengan UUPA. UUPA menjadi dasar dalam mengambil kebijakan mengenai masalah pertanahan yang ada di Inonesia (Abdillah, 2022).

Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah (Qomariah, n.d.).

Pada saat ini, di Indonesia khususnya masyarakat yang tinggal di pedesaan masih sangat acuh tak acuh terhadap keabsahan kepemilikan suatu benda tidak bergerak, yaitu tanah. Mereka seringkali melakukan jual beli atau mematenkan hak atas tanah tanpa mengikuti prosedur aturan hukum atau melibatkan notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dimana hal tersebut menimbulkan berbagai kasus perselisihan yang dapat merugikan. Salah satunya adalah yang terjadi di Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya suatu tanah yang dimiliki oleh seseorang bernama ibu Iyam yang kemudian diberikan kepada anaknya sebagai bentuk waris bernama Endang.

Istilah hak milik terdapat dalam jual beli tanah memiliki arti yang sangat penting dimana dengan adanya bukti hak milik atas tanah, pada transaksi jual-beli menyebabkan timbulnya peralihan hak atas tanah kepada orang lain atau si pembeli. Peralihan hak atas tanah ialah berpindah hak atas tanah melalui pemilik hak lama beralih ke pemilik hak baru. Dalam jual beli banyak ditemukan permasalahan-permasalahan salah satunya dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat, jual beli ini biasanya dilakukan

atas dasar saling percaya antara sipenjual dan sipembeli atau biasa disebut jual beli dibawah tangan (I Made Handika Putra et al., 2019).

Praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarkat Desa Tanjung Jaya Kecamatan Sumedai yang tidak disertai surat atau sertifikat yang sudah berlangsung cukup lama ini bisa dikatakan tidak sesuai dengan prosedur dalam jual beli tanah yang diatur dalam undang-undang dan juga dalam hukum Islam Dengan adanya praktik jual beli tanah tanpa surat ini dianggap lebih mudah, cepat dan juga dapat membantu masyarkat dalam memenuhi sandang hidup mereka. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Desa Tanjung Jaya Kecamatan Sumedai ini yaitu dimana pihak penjual tanah tidak memberikan atau tidak menyertakan sertifikat tanah kepada pembeli dengan alasan bahwa tanah adalah tanah urun temurun atau warisan ini tidak bisa di benarkan atau harus diperbaiki dalam sistem pengetahuannya.

Berdasarkan pada pemaparan latar belakang di atas maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai jual beli tanah tanpa sertifikat menurut hukum islam dan UU no 5 tahun 1960 studi kasus di Desa Tanjung Jaya Kecamatan Sumendai

KERANGKA TEORITIK

Pengertian Jual Beli Tanah

Tanah merupakan salah satu objek yang selain dibutuhkan sebagai tempat tinggal ataupun tempat masyarakat melangsungkan aktivitasnya, juga menjadi objek yang dapat diperjualbelikan serta hak miliknya dialihkan. Dalam hal peralihan hak milik atas tanah, peralihan tersebut dapat terjadi karena beberapa hal, yaitu karena perbuatan hukum jual beli tanah, hibah, dan juga waris. Tetapi,

peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dan sering dilakukan oleh masyarakat adalah peralihan hak dengan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sementara pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada penjual.¹ Sebidang tanah boleh diperjualbelikan apabila tanah tersebut adalah benar-benar milik si penjual, hal tersebut karena seseorang tidak dibenarkan untuk menjual tanah yang bukan haknya. Kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah dibuktikan secara sah dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional(Karuni et al., 2022).

secara terminologi, menurut Imam Hanafi, beliau mengatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang setara nilai dan manfaat nilainya setara dan membawa manfaat bagi masing masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan cara ijab kabul atau saling memberi(Ismail, 2017).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) pasal 1457 yang menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” kemudian menurut pasal 1457 KUHP “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di-serahkan, maupun harganya belum dibayar”(Lestari, 2021).

Menurut Ibnu Qadamah perdagangan adalah pertukaran harta dengan harta untuk menjadikan miliknya.Nawawi menyatakan bahwa jual beli pemilikan harta benda dengan secara tukar menukar yang sesuai

dengan ketentuan syariah. Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Hasani, ia mengemukakan pendapat Mazhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta melalui sistem yang menggunakan cara tertentu. Sistem pertukaran harta dengan harta dalam konteks harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecendrungan manusia untuk menggunakannya. Yang dimaksud dengan cara tertentu adalah menggunakan ungkapan (sighah ijab qabul) (Adkan, 2018).

Syarat-syarat jual beli tanah menurut UU No 5 Tahun 1960

1. Syarat materil

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan di belinya. Sebagaimana di jelaskan dalam pasal 21 UUPA, yaitu yang dapat hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah. Apabila pembeli berkewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang di kecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (pasal 26 ayat 2 UUPA).
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, akan tetapi apabila pemilik tanah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang tersebut secara bersama-sama.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh di perjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa, hal ini

diatut dalam UUPA (pasal 20) hak milik, (pasal 28) hak guna usaha, (pasal 35) hak guna bangunan, (pasal 41) hak pakai (Adkan, 2018).

2. Syarat Formal

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang di jelaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai pengatur pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (I Made Handika Putra et al., 2019).

Berkaitan dengan pendaftaran hak serta pendaftaran peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2, yakni meliputi:

1. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya.
2. Pendaftaran peralihan hak atas tanah, artinya pendaftaran untuk peralihan hak yang dapat meliputi jual beli, waris, ataupun hibah. Selesaiannya proses pendaftaran hak atas tanah dan juga pendaftaran peralihan hak akan ditandai dengan dikeluarkannya sertifikat oleh kantor pertanahan nasional atau badan pertanahan nasional (BPN).

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan

yang sah sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga timbul rasa aman atas tanah yang ia kuasai. Jika seseorang yang memiliki sebidang tanah namun tidak mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan, maka atas tanah tersebut rentan terjadi sengketa. Meskipun sertifikat hak atas tanah sangatlah penting, tetapi pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya atau tidak bersertifikat dengan berbagai alasan, misalnya sudah memiliki bukti kepemilikan zaman dulu yang hanya berupa letter C, biaya pengurusan yang mahal dan proses pengurusannya yang pada umumnya dinilai berbelit oleh masyarakat. Seseorang yang memiliki bidang tanah tetapi tidak bersertifikat, maka tidak terdapat kepastian hukum yang sah atas bidang tanah tersebut, dan rentan memperoleh gangguan-gangguan dari pihak luar yang tidak berhak, karena si pemilik asli tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah. Selain itu, jika masyarakat ingin melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli, hal tersebut cenderung mengalami kesulitan saat peralihan hak milik jika pada awalnya tanah tersebut tidak bersertifikat (Karuni et al., 2022).

Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama Islam. Prinsip jual beli dalam Islam, tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual ataupun pembeli, jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka bukan karena paksaan (Lubis, 2012). Berikut ini adalah beberapa kaidah jual beli tanah dalam Islam didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara

penjual dan pembelinya:

- a. Jelas batasnya, Kejelasan batas dalam transaksi jual beli tanah harus lah menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. jika tanah tidak jelas batasnya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain (Pasaribu, 1996).
- b. Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya, Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik. Untuk itu, sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu. Bukan Tanah Sengketa Proses jual beli tanah hendaknya harus memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa atau bukan.
- c. Bukan Tanah Wakaf, tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan. Hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak diperjual belikan.
- d. Kelengkapan dokumen dan tata aturan hukum dalam negara, Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu, dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikan. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

Dalam jual beli tanah, ada dua aturan dasar yang perlu dipenuhi, yaitu proses

transaksi dan keabsahan dokumen sertifikat. Proses jual beli sebuah tanah tidak boleh dilakukan di bawah tangan. Semua prosedur transaksi harus dilakukan dihadapan pejabat negara atau biasa disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Rukun Jual Beli Tanah

Adapun rukun dan syarat dalam jual beli adalah Rukun Jual Beli, Jual beli merupakan akad, dan dipandang sah apabila telah terpenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun jual beli ada 3, yaitu akad (ijab dan Kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan ma'kud alaih (objek akad). Akad ialah ikatan antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan sebab ijab dan kabul menunjukkan kerelaan (keridhaan).

Pada dasarnya ijab dan kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab kabul dengan surat menyurat, yang mengandung arti ijab dan kabul (Hendi, 2002). Aqid atau orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Secara umum, penjual dan pembeli harus orang yang memiliki ahliyyah (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan). Ma'qud alaih atau objek jual beli adalah barang yang dijual (mabi') dan harga/uang (tsaman) dan sesuatu yang diperbolehkan syara' untuk dijual dan diketahui siftnya oleh jual beli (Muslich, 2010).

Syarat Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah adalah sebagai berikut:

- a. Syarat orang yang berakad, jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan transaksi jual beli itu harus

telah akil baliqh dan berakal apabila orang yang bertransaksi itu masih mumayyiz maka transaksi jual beli itu tidak sah sekalipun mendapat izin dari walinya. Orang yang melakukan transaksi itu, adalah orang yang berbeda. Maksud dari syarat tersebut adalah bahwa seseorang tidak boleh menjadi pembeli dan penjual pada waktu yang sama (Syaifullah, 2014).

- b. Syarat yang terkait dengan ijab dan qabul, Ulama fiqih sepakat bahwa urusan utama dalam jual beli adalah kerelaan antara penjual dan pembeli. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat transaksi berlangsung. Oleh karena itu, ijab kabul diungkapkan dengan jelas sehingga tidak terjadi penipuan dan dengan ijab kabul dapat mengikat kesepakatan kedua belah pihak. Apabila ijab-qabul telah diucapkan dalam transaksi, secara otomatis kepemilikan barang dan uang telah berpindah tangan (Qardawi, 2004).

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang temuan-temuan nya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Metode kualitatif berusaha memahami dan menafsirkan makna suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu menurut perspektif peneliti sendiri. Penelitian yang menggunakan penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami obyek yang diteliti secara mendalam (Imam, 2013).

pendekatan kualitatif dalam bentuk analisis sosiologis normatif yuridis. Penelitian ini dilakukan dengan cara field research atau penelitian lapangan dalam mengumpulkan data dan informasinya yang didapatkan langsung dari objek peneliti

melalui pengamatan peristiwa yang terjadi di Desa Tanjung Jaya melalui observasi, wawancara dan dokumentasi untuk mendapatkan data yang relevan dengan penelitian terkait sebagai sumber data primer yang kemudian sumber data sekunder didapatkan melalui jurnal terbaru, buku, dan bahan rujukan lain yang terkait dengan kajian penelitian ini. Setelah semua bahan terkumpul, maka peneliti selanjutnya menganalisis konsep tersebut yang kemudian diambil kesimpulannya dari rumusan masalah yang ditentukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Jual Beli Tanah di desa Tanjung Jaya menurut Hukum Islam

Jual beli yang terjadi di Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya dianggap tidak sesuai dengan syariat Islam karena tidak terpenuhinya syarat-syarat dalam objek akad, yaitu harta yang diperjualbelikan tidak kuat, tetap dan bernilai. Sedangkan yang diketahui pada saat ini, bahwa pembeli hanya menerima bukti jual beli yang berupa kwitansi dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi bangunan saja. Maka, pembeli, sebagai pemilik baru dari objek tanah sifatnya sangat lemah dan kepemilikan tetap harus dibuktikan dengan surat Sertifikat Hak Milik yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jika sewaktu waktu terjadi sengketa, maka pembeli mempunyai bukti kepemilikan yang kuat. Hal sesuai dengan hadis “Dari Abu Sa’id dari Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam, beliau bersabda: “Seorang pedagang yang jujur dan dipercaya akan bersama dengan para Nabi, shiddiqun dan para syuhada.” (HR. Tirmidzi)”.

Bentuk kejujuran dalam kegiatan jual beli atau berniaga, hendaknya seorang pedagang untuk selalu memberikan penjelasan yang transparan kepada pembeli tanpa adanya kecurangan dan penipuan dengan cara melakukan menutupi kecacatan atau kekurangan pada barang yang akan dijualnya, tidak ingkar janji maupun berkhianat. Cara yang dilakukan diatas tersebut menyebabkan hilangnya keberkahan pada rejeki yang kita dapatkan.

Analisis Praktek jual beli tanah menurut Undang-undang No 5 Tahun 1960 dan Hukum Positif

Sebelum diterbitkannya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) No. 5 Tahun 1960, yang membuka hak atas tanah yaitu terdapat pada pasal 51 ayat 7 IS, pada Stb 1872 No. 117 tentang Agraris Eigendom Recht yaitu memberi hak eigendom (hak milik) pada orang Indonesia. Hal tersebut juga disamakan dengan hak eigendom yang terdapat pada buku II BW, tetapi hak tersebut diberikan bukan untuk orang Indonesia. Maka dengan adanya dualisme aturan yang mengatur tentang hak-hak tanah untuk menyeragamkannya pada tanggal 24 september 1960 diterbitkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 pada lembar Negara No. 104 Tahun 1960.

Mengenai jual beli tanah dalam UUPA, adalah di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan

hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (Harsono, 2003).

Dalam fenomena kasus yang terjadi di Desa Tanjung Jaya ini, penjual dan pembeli melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan kwitansi yang ditandatangani diatas materai dan disaksikan oleh saksi serta menunjukan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan yang masih atas nama yang bukan dari penjual, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, tanpa adanya bukti kepemilikan yang jelas dan sah. Tentunya, perbuatan hukum ini sangat merugikan antara kedua belah pihak, karena tidak adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dibelinya. Bukti dalam bentuk kwitansi yang ditandatangani diatas materai dan disaksikan oleh saksi, dalam jangka waktu dekat bisa saja belum menimbulkan dampak yang buruk yang berpotensi menimbulkan sengketa, namun pada jangka waktu panjang dan dengan kemajuan zaman, dengan tidak memiliki bukti kepemilikan yang jelas bisa saja tanah tersebut menimbulkan permasalahan yang lebih fatal daripada saat ini.

Dalam kegiatan jual beli tanah, hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dalam proses pendaftaran haknya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan melalui kwitansi bukan

merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah tersebut. Alat bukti dalam bentuk surat perjanjian dibawah tangan dalam bentuk kwitansi yang ditandatangani diatas materai, apabila suatu saat terjadi permasalahan tentang jual beli tersebut, maka kekuatan pembuktiannya adalah lemah. Oleh sebab itu, tujuan dari dibuatkannya sertifikat hak atas tanah ialah guna memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah yang dimiliki.

KESIMPULAN.

Praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Tanjung Jaya Kecamatan Sumendai Barat merugikan kedua belah pihak karena, pihak penjual merasa dirugikan telah menyita waktu dan memberikan jasa lebih tanpa adanya bayaran yang menyebabkan penjual masih mengambil manfaat dari tanah tersebut melalui bercocok tanam yang menyebabkan kerugian bagi pembeli karena pembeli tidak bisa sepenuhnya menguasai tanah yang ia miliki.

Berdasarkan hukum islam, maka jual beli tanpa akta notaris dan PPAT yang terjadi di Desa tidak sah Tanjung Jaya Kecamatan Sumendai Barat karena tidak adanya bukti kepemilikan yang jelas serta tidak terpenuhinya syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh syariat islam.

REFERENCES

- Abdillah, R. (2022). Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Beli Tanah yang Tidak Tersertifikasi (Studi Kasus di Desa Jayamukti Kecamatan Cihurip Kabupaten Garut). *Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah*, 1(1).
- Adkan, H. (2018). Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960

- Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus di Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi). *Skripsi, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifudin*.
- Adrian. (2019). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Penerbit Djambatan.
- Hendi, S. (2002). *Fiqh Muamalah*. PT. Grafindo Persada.
- I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, & Luh Putu Suryani. (2019). Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, , 1(3), 372–376.
- Imam, G. (2013). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bumi Aksara.
- Ismail, N. (2017). *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Ghalia Indonesia.
- Karuni, K. D., Mangku, D. G. S., & Yulianti, N. P. R. (2022). Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 307–326.
- Lestari, S. B. (2021). Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dan PPAT (Studi Kasus Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya). *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, 7(2), 570–573.
- Lubis, S. K. (2012). *Hukum Ekonomi Islam*. Sinar Grafika.
- Muslich, A. W. (2010). *Fikih Muamalah*. Kreasindo Media Cita.
- Pasaribu, S. K. L. C. (1996). *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Sinar Grafika.
- Qardawi, Y. (2004). *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, Cetakan Keempat, Hadis Nomor 1314, Bab Al-Buyuu'. Rabbani Pers.
- Qomariah, N. (n.d.). *Tijauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)*.
- Syaifulloh, S. (2014). Etika Jual Beli Dalam Islam. *Jurnal Studia Islamika*, 11(2).

