

Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dan PPAT

Selma Bunga Lestari

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

selmabunga8@gmail.com

Abstract—This thesis is the result of field research that aims to answer the question of how the practice of buying and selling land without a notarial deed and PPAT, how the provisions of the deed of sale and purchase according to the views of Islamic law and positive law, how the negative impact experienced by the community on buying and selling land without a notarial deed. Data collection techniques used are observation, interviews and documentation. While the analysis technique is a sociological normative juridical descriptive with a qualitative approach, using a deductive mindset, the author tries to describe the practice of buying and selling in accordance with the existing conditions and then analyzed according to Islamic law and the laws that govern it. The results of the study found that the practice of buying and selling land without a deed was only proven by a receipt, where there was no certificate of ownership and deed of sale and no transfer of name to the SPPT PBB. Based on the results of the study, it can be concluded that the practice of buying and selling without a notary deed and PPAT in Cibalong Village is not in accordance with the laws and regulations because to ensure legal certainty on the status of ownership rights of the land being traded, the land must be registered or have a certificate according to the applicable provisions in with the Basic Agrarian Law (UUPA) article 19 concerning property rights. In Islamic law, buying and selling activities are not valid because there are conditions that are not met.

Keywords—*Sale and Purchase of Land, PPAT Notary Deed, Islamic Law, Positive Law.*

Abstrak—Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan yang bertujuan untuk menjawab persoalan tentang bagaimana praktik jual beli tanah tanpa akta notaris dan PPAT, bagaimana ketentuan akta jual beli menurut pandangan hukum Islam dan hukum positif, bagaimana dampak negatif yang dialami masyarakat terhadap jual beli tanah tanpa akta notaris. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisisnya berupa deskriptif sosiologis normatif yuridis dengan pendekatan kualitatif, dengan menggunakan pola pikir deduktif, penulis berusaha menggambarkan praktik jual beli sesuai dengan keadaan yang ada kemudian dianalisis menurut hukum Islam dan Undang-undang yang mengaturnya. Hasil penelitian menemukan bahwa praktik jual beli tanah tanpa akta yang hanya dibuktikan dengan kwitansi, dimana tidak ada sertifikat hak milik dan akta jual beli dan tidak dilakukannya balik nama pada SPPT PBB. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanpa akta notaris dan PPAT di Desa Cibalong tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan karena untuk menjamin kepastian

hukum terhadap status hak kepemilikan tanah yang diperjual belikan, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai ketentuan yang berlaku sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 tentang hak milik. Dalam hukum Islam, kegiatan jual beli tersebut tidak sah karena terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi.

Kata Kunci—*jual beli tanah, akta notaris, hukum islam, hukum positif*

I. PENDAHULUAN

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.”. pasal 1459 menyebutkan “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616”.

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. Sebagaimana disebutkan dalam kaidah:

الأصل لا يصح البيع إلا من مالك أو من يقوم مقامه

“Hukum Asal, Tidak sah jual beli kecuali oleh pemilik atau wakil dari pemilik.”

Syarat penjual berarti dia harus memiliki barang atau

wakilnya. Dan syarat pembeli, dia harus pemilik uang atau wakilnya. Kaidah ini hubungannya dengan menjaga hak orang lain. Karena harta milik orang lain, tidak boleh diganggu, apalagi ditransaksikan tanpa seizin pemiliknya.

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.

Pada tahun 2011, Endang berniat untuk menjual tanah tersebut. Proses transaksi jual beli tanah tersebut tanpa didasari dengan bukti kepemilikan yang jelas, seperti akta, sertifikat hak milik tanah dan lain sebagainya. Hanya bentuk Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) saja yang masih atas nama ibu Iyam sebagai ibu dari Endang. Tanah itu dijual kepada seseorang lain bernama Ghani. Transaksi yang terjadi hanya melibatkan saksi-saksi dan bukti melalui kwitansi yang ditandatangani Ghani diatas materai. Namun, sang pembeli yang bernama Ghani, tidak berniat untuk melakukan balik nama pada tanah tersebut karena Ghani berdomisili di Kota Garut dan enggan untuk membayar lebih untuk iuran atau yang biasa disebut Guntai karena Ghani berdomisili diluar Desa Cibalong. Hal ini sangatlah menyimpang dari peraturan, karena yang pertama, Ghani tidak mau melakukan atau melaksanakan syarat sesuai prosedur yaitu melakukan balik nama pada surat pajak tersebut, yang kemudian masalah lain yaitu SPPT bukanlah bukti kepemilikan. Hal ini menjadi suatu permasalahan karena tidak adanya kepastian hukum dari status tanah yang diperjual belikan

II. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan 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 Cibalong Kabupaten Tasikmalaya 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.

III. PEMBAHASAN DAN DISKUSI

A. Analisis praktek jual beli tanah tanpa akta notaris dan PPAT

Yang Terjadi Di Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya. Berdasarkan KUHPer pasal 1457 Burgerlijk Wetboek (BW) disebutkan 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,” Yang kemudian menurut pasal 1457 KUHPer “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.”. pasal 1459 menyebutkan “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616”.

Namun, dalam kegiatan jual beli tanah, yang dimaksud jual beli disini adalah mengenai hak atas tanah bukan tanahnya. Karena tujuan dari jual beli ini adalah agar pembeli bisa dengan sah menguasai dan menggunakan tanahnya sesuai dengan yang disebutkan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada pasal 19 bahwa :

“ untuk menjamin kepastian hukum terhadap status hak kepemilikan tanah yang diperjualbelikan, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur oleh pemerintah. Kemudian diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa : “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agrarian (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut : Pejabat) akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh menteri agrarian.

Hak milik atas tanah berlaku hingga selamanya tidak dibatasi oleh jangka waktu selama pemegang hak atas tanah tersebut dapat memenuhi syarat-syarat sebagai subjek dari hak kepemilikan.

Apabila sampai saat ini pembeli masih belum melakukan pemindahan atau balik nama dan mematenkan hak milik atas tanah dengan melakukan pendaftaran, maka pembeli tidak dimungkinkan untuk melakukan tindakan hukum yang menghalangi orang lain untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut

B. Analisis Berdasarkan 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.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ النَّاجِرُ الصُّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ

“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.

C. Berdasarkan Hukum Positif

Dalam fenomena kasus yang terjadi di Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya 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 bernama Bapak Wawan serta menunjukkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan yang masih atas nama yang bukan dari penjual (Bapak Endang), 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.

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah adalah perbuatan hukum atas penyerahan hak milik (penyerahan untuk selamanya) dari penjual kepada pembeli, disaat yang bersamaan pembeli menyerahkan harga kepada penjual. Hal ini menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli yang termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. dalam hukum positif, objek jual beli tanah tidak hanya sebatas pada hak milik saja, namun juga hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun.

IV. KESIMPULAN

Pada praktik jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya ini terjadi antara Bapak Endang (penjual) dan Bapak Ghani (pembeli), pembeli hanya mendapat bukti berupa kwitansi yang ditandatangani diatas materai dan disaksikan oleh saksi yang bernama Bapak Wawan dan SPPT PBB, dimana tidak ada surat hak milik dan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Bapak Ghani. Dalam akad jual beli disepakati harga tanah tersebut sebesar 19 juta rupiah, dan pembeli tidak melakukan balik nama pada SPPT PBB hingga saat ini.

Praktek jual beli ini 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 Cibalong Kabupaten Tasikmalaya tidak sah karena tidak adanya bukti kepemilikan yang jelas serta tidak terpenuhinya syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh syariat islam.

Berdasarkan hukum positif, praktek jual beli yang terjadi di Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya adalah tidak sah atau batal karena tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum serta tidak adanya kepastian hukum dalam kegiatan jual beli tanah tersebut.

ACKNOWLEDGE

Peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada para narasumber dan kepala Desa Cibalong Kabupaten Tasikmalaya yang telah mendukung dalam memberikan data maupun informasi yang dibutuhkan oleh peneliti. Dan tidak lupa juga kepada Dosen Pembimbing yang telah mendukung serta memimbing peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] adkan, h. (2018). praktek jual beli tanah tanpa sertifikat menurut hukum islam dan UU no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (studi kasus desa muara belengo kabupaten merangin provinsi jambi).
- [2] dadi arja kusuma, r. s. (2017). sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat . Jurnal IUS, 310.
- [3] eriawati, s. (2017). tinjauan hukum islam dan hukum positif tentang jual beli rumah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa akta notaris PPAT (studi kasus perumnas wayhalim bandar lampung).
- [4] lutfiyah, q. r. (2018). analisis hukum islam dan yuridis terhadap jual beli dibawah tangan pada tanah tidak bersertifikat di medayu utara merr surabaya .
- [5] Maulida, R. (2019, november 19). pajak online. Retrieved from www.online-pajak.com
- [6] Muhammad Yunus, F. F. (2018). Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food. Jurnal Amwaluna, 148.
- [7] panji adam, S. (2018). fikih muamalah adabiyah. bandung: PT Refika Aditama.
- [8] Prof.Dr.H.Jaih Mubarak, S. (2018). fikih muamalah maliyyah akad jual beli . bandung: simbiosa rekatama media.
- [9] Prof.H.A.Djazuli. (2017). kaidah-kaidah fikih (kaidah hukum islam dalam menyelesaikna masalah-masalah yang praktis). jakarta: Kencana.
- [10] prof.R.Subekti, S. (2013). Kitab undang undang hukum perdata burgerlijk wetboek. jakarta: balai pustaka.
- [11] Ramadhani, N. (2021, maret 12). akseleran. Retrieved from www.akseleran.co.id
- [12] santoso, f. p. (2019). jual beli tanah tanpa surat menurut hukum islam dan hukum positif (studi kasus desa gedung raja kecamatan hulu sangkai lampung utara).
- [13] sumaryono. (2009). jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT .
- [14] Suyudi, P. M. (2020, april 9). PT Justika Siar Publika . Retrieved from www.hukumonline.com
- [15] umar, h. (2014). filsafat fikih muamalah kontemporer. jakarta: Rajapragindo persada.
- [16] widiastuti, a. t. (2018). tinjauan hukum islam terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- [17] Musthafa, Ali., Fauziah, Eva., Hidayat, Yayat Rahmat. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Penayangan Iklan Google dalam Blog*. Jurnal Riset Ekonomi Syariah, 1, 13-17.