

## TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA TAMADAMPENG KECAMATAN GALESONG KABUPATEN TAKALAR

**Risdayanti, Sohrah, Andi Intan Cahyani**  
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar  
*Email: [risda325@gmail.com](mailto:risda325@gmail.com)*

### **Abstrak**

Tanah sebagai tempat kita berpijak dan menopang sebagian besar kehidupan kita. Dalam praktiknya jual beli tanah tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar jual beli tanah di bawah tangan di ddesa tamadampeng kecamatan galesong kabupaten takalar yang di mana penjual dan pembeli ini melakukan transaksi bukan di depan notaris/ppat, tak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Rumusan masalah dalam yaitu : bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi didesa tamadampeng , kecamatan galesong, kabupaten takalar dan bagaimana pandangan hukum islam terhadap jual beli tanah di bawah tangan di desa tamadampeng, kecamatan galesong, kabupaten takalar. Penelitian ini bersifat tinjauan lapangan (*field research*) dan menggunakan metode penelitian observasi, wawancara, dokumentasi. Jual beli tanah di bawah tangan di desa tamadampeng, kecamatan galesong kabupaten takalar hukumnya tidak sah tidak memenuhi syarat, rukun jual beli dan banyak yang di rugikan di kemudian hari karna tidak melibatkan notaris dalam transaksi yang di lakukan di mana hanya selembar kwitansi yang bukan akta outentik yang hanya berdasar atas kepercayaan dan prosesnya tidak di lanjut ke badan pertanahan menurut masyarakat cukup keberatan karena biayanya yang relatif tinggi dan memakan waktu yang banyak untuk mengurusnya dan di hadapan kepala desa sudah cukup.

**Kata Kunci: Di bawah Tangan, Hukum Islam, Jual Beli.**

### **Abstract**

*Land as a place where we stand and sustains most of our lives. In practice, buying and selling land does not always run smoothly. Buying and selling land under the hands in Tamadampeng village, Galesong sub-district, Takalar district, where the seller and buyer do the transaction is not in front of a notary/ppat, not in the form of underhanded letters. This creates problems in later. The formulation of the internal problem is: what is the process of carrying out the sale and purchase of land under the hands that took place in Tamadampeng village, Galesong sub-district, Takalar district and what is the view of Islamic law on buying and selling land under the hands in Tamadampeng village, Galesong sub-district, Takalar district. This research is a field research (field research) and uses observation research methods, interviews, documentation. Buying and selling land privately in Tamadampeng village, Galesong sub-district, Takalar district, is illegal, does not meet the requirements, the pillars of sale and purchase and many losers in the future because they do not involve a notary in the transaction carried out where*

*only a receipt is not an authentic deed which is only based on trust and the process is not forwarded to the land agency according to the community is quite objectionable because the costs are relatively high and it takes a lot of time to arrange it and it is sufficient in the presence of the village head.*

**Keywords:** *Under Hand, Islamic Law, Buying and Selling.*

## A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber hidup satu-satunya. Mengingat pentingnya tanah di dalam kehidupan manusia, maka setiap orang berusaha memiliki dan memanfaatkan tanah itu semaksimal mungkin guna kelangsungan hidupnya. Untuk memiliki tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara<sup>1</sup>. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakannya sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia atas kepemilikan harta dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai hifzu al-mal sebagai salah satu prinsipal kulliyah al khams<sup>2</sup> dalam praktiknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan dan biasanya persoalan ini timbul di kemudian hari timbul persengketaan, hal tersebut akan di jadikan alasan-alasan dan pembelaan diri bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian orang yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta di bawah tangan diantaranya melakukan transaksi jual beli yang objek jual belinya tanah di mana pembagian hak waris belum dilakukan tetapi salah satu pihak ahli warisnya sudah menjual tanah tersebut yang bukan tanah miliknya melainkan milik saudaranya dengan penjualan tanah di lakukan secara di bawah tangan oleh bapak raja sebagai (penjual) dan bapak asis sebagai (pembeli). Oleh sebab itu hal ini akan di analisis dengan aturan yang ada dalam hukum islam dan hukum perikatan atau positif.

Tanah memiliki hubungan dan arti sangat penting bagi kehidupan manusia, menurut kitab suci Al-Qur'an Surat Al A'raf ayat 58, dijelaskan bahwa jenis-jenis tanah yang ada di muka bumi. Dari tanah yang subur maka tumbuhan akan berkembang dan menghasilkan makanan yang baik. Sedangkan dari tanah yang tidak subur tidak akan menghasilkan apa-apa. Oleh karena itu peranan tanah sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan manusia.

QS al-A'raf/7:58.

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكْدًا كَذَّابًا ۗ كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ ۗ

Terjemahnya

“Tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur seizin Tuhannya. Adapun tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami jelaskan berulang kali tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur”.<sup>3</sup>

Dalam hukum Islam secara garis besar diperoleh melalui dua jalan yaitu kepemilikan karena penguasaan barang mubah dan kepemilikan melalui akad.

---

<sup>1</sup> Karolus K medan, Jual beli tanah di bawah tangan Ditinjau dari UUPA *Jurnal Hukum & Pembangunan vol 17 no. 3 (juni 1987)*

<sup>2</sup> Iman Sjahputra, *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Di Indonesia* (Jakarta: Harvarindo, 1997).

<sup>3</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*.

Kepemilikan karena penguasaan barang mubah melalui beberapa cara yaitu ih-yawal mawat, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, dan perolehan barang yang mubah.

## **B. Metode Penelitian**

Dalam penelitian penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan di desa tamadampeng, kecamatan galesong, kabupaten takalar” menggunakan metode penelitian kualitatif dan penelitian ini bersifat tinjauan lapangan (field research). Pendekatan yang di gunakan yaitu pendekatan syariah, sosiologis. Sumber data yang di gunakan ada 2 yaitu sumber data primer (sumber data utama yang langsung di peroleh dari lokasi penelitian, yaitu wawancara) dan sumber data sekunder (buku, jurnal, dan kajian pustaka lainnya). Metode pengumpulan data yang di gunakan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Penelitian dilakukan dikecamatan galesong kabupaten takalar yang di laksanakan dari tanggal 15 april- 15 mei 2023.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Tamadampeng Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar.**

#### **a. Praktik Juak Beli Tanah di bawah tangan**

Prosesnya 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 (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan yang dihadiri oleh Kepala Desa.

Selain menggunakan saksi dari Kepala Desa, sebagian masyarakat Desa Tamadampeng melakukan transaksi jual beli tanah hanya menggunakan selebar kwitansi yang hanya berdasar atas kepercayaan.

- a. Berdasarkan wawancara Penulis dengan Bapak Ramli dg Nojeng sebagai perangkat desa Tamadampeng Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar, beliau mengatakan: masyarakat tamadampeng melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan melalui media apa atau prosesnya bagaimana “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 pembeli dan penjual tanah, dan diketahui oleh kepala desa. Namun dalam praktiknya selama ini proses jual beli tersebut tidak di pro”ses lebih lanjut ke badan pertanahan”.<sup>4</sup>
- b. Berdasarkan wawancara Penulis dengan Bapak Raja sebagai penjual Tamadampeng Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar, beliau mengatakan: Alasan masih berani jual beli secara di bawah tangan “Alasannya masih berani melakukan jual beli di bawah tangan karena jika harus mengurus ke PPAT untuk mengurus akta jual beli tanah, masyarakat

---

<sup>4</sup> Ramli dg Nojeng (49 Tahun) Sebagai Sekretaris Desa Pattinoang, kecamatan galesong, kabupaten galesong, *Wawancara*, Tamadampeng, 15 Januari 2023

akan merasa cukup keberatan karena biayanya yang relatif tinggi. Dan ada beberapa biaya tambahan yang harus dikeluarkan masyarakat jika mengurus akta jual beli tanah di PPAT. Di tambah memakan waktu banyak untuk mengurusnya. Selain itu pola pikir masyarakat beranggapan bahwa jual beli dihadapan 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.”<sup>5</sup>

- c. Bapak raja menjual tanahnya kepada bapak asis dengan bukti selebar kwitansi, dihadiri oleh kepala desa, Sebagaimana penjelasan Bapak Asis: “Saya lebih memilih menjual tanah dengan bukti kwitansi, surat pernyataan jual beli karena prosesnya lebih cepat dan tidak ribet. Saksinya ya bapak kepala desa, dan bapak asis.”<sup>6</sup>

Dimana akan menimbulkan masalah di kemudian hari jika jual beli dilakukan tanpa melibatkan notaris/pejabat pembuat akta tanah seperti munculnya pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah di beli tersebut, jika proses jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah maka tanah tersebut di buatkan akta jual beli serta di daftarkan peralihannya dikantor pertanahan untuk menghindari sengketa pertanahan.

Sengketa pertanahan dapat dikurangi dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah, melalui pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim disebut sertif tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah seseorang dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah khususnya dengan pihak ketiga.

#### 1. Keabsahan Jual Beli Tanah DiBawah Tangan Dihadapan Kepala Desa

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah dianggap sah apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta aotentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 37 angka (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah.<sup>7</sup>

Kepala Desa Tama’dampeng bapak Nur menegaskan bahwa 90% dan bahkan mayoritas masyarakat dari keseluruhan masyarakat desa Tama’dampeng kecamatan galesong yang menggunakan akta jual beli dalam proses jual beli tanah, hal ini membuktikan bahwa masyarakat Desa Tama’dampeng terbilang masih sangat kurang menyadari akibat yang akan ditimbulkan dari akta dibawah tangan dan pentingnya akta aotentik yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah maupun pejabat yang berwenang saat melakukan transaksi jual beli tanah”.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Daeng Asis (49 Tahun) sebagai pembeli, *Wawancara*, Desa Tamadampeng, 15 Januari 2023

<sup>6</sup> Daeng Raja (50 Tahun) Penjual, *Wawancara*, Desa Tamadampeng, 15 Januari 2023

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>8</sup> Bapak Nur (50 Tahun), Selaku Kepala Desa Pattinoang, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, *Wawancara*, Tamadampeng, 08 mei 2023.

Ditinjau dari keabsahan jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tama'dampeng baik jual beli di bawah tangan, melainkan telah menjadi kebiasaan sejak dahulu dalam masyarakat setiap kali melakukan transaksi jual beli tanah. Faktor yang menyebabkan masyarakat tidak membuat akta jual beli di PPAT adalah karena membuat surat perjanjian sendiri lebih mudah, sederhana, cepat, dan tidak memerlukan biaya yang banyak.

“Hasil dari wawancara dg bansa selaku tokoh masyarakat, yang menyebabkan masyarakat sering melakukan jual beli di bawah tangan itu karna dia menganggap sistem kekerabatan yang di mana penjual dan pembeli masing-masing menyetujui harga dengan selebar kwitansi, yang di hadiri kepala desa dan biayanya pun terbilang sangat murah, mudah dan cepat, jadi warga sekitar kurang memikirkan resiko yang akan terjadi nantinya.”<sup>9</sup>

Perlunya pengakuan keberadaan masyarakat adat sebagaimana tercantum dalam pasal 18 B ayat (1) UUD 1945 berbunyi bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisional sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara kesatuan Republik Indonesia. Jadi, ketika ada UU yang tidak sesuai dengan keberadaan hak tradisional maka UU tersebut bertentangan dengan UUD 1945.<sup>10</sup>

“Menurut hasil wawancara dg bantang selaku tokoh masyarakat mengatakan bahwa jual beli tanah di bawah tangan masih sering terjadi karna adat istiadat atau hal yang turun temurun yang di lakukan oleh nenek moyang kita, itupun menggunkana notaris apabila orang-orang luar daerah atau seperti orang cina yang melakukan jual beli di masyarakat setempat itu baru/harus mengurus di notaris”.<sup>11</sup>

Secara hukum Jual beli hak atas tanah sah jika dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Nasional bukan merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan akan tetapi hanya untuk memperkuat terhadap pihak ketiga.

## 2. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan karena lemahnya regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.

“Menurut Bapak Camat Galesong Kabupaten Takalar selebar kwitansi itu bukan termasuk akta autentik yang di mana di jelaskan. kuitansi bukan berfungsi sebagai perjanjian, melainkan dapat menjadi bukti adanya suatu perjanjian Akan

---

<sup>9</sup> Daeng Bansa (50 Tahun), Selaku Tokoh Masyarakat, Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar, Wawancara, Tama'dampeng, 08 mei 2023.

<sup>10</sup> Indah Lestari, Abd Rais Asmar, (2021), Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Desa Langi, Kabupaten Bone), *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)*, Vol. 3. No. 1.

<sup>11</sup> Dg Bantang, Tokoh Masyarakat, Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar, Wawancara, Tama'dampeng, 11 mei 2023.

tetapi, karena kuitansi tidak menguraikan secara rinci suatu perjanjian, maka perlu didukung dengan alat bukti lain yang membuktikan bahwa perjanjian tersebut adalah dasar penerimaan uang yang diuraikan dalam kuitansi.<sup>12</sup>

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta di bawah tangan tidak sekuat akta autentik. Akta di bawah tangan pada dasarnya mengikat bagi para pihak yang bertanda tangan di dalamnya, tetapi tidak mengikat bagi hakim. Inilah perbedaan utama kekuatan pembuktian akta autentik dengan akta di bawah tangan, karena kekuatan pembuktian yang melekat dalam akta autentik adalah sempurna dan mengikat, tidak hanya dalam persidangan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), jika pihak lawan mengakuinya. Akan tetapi, jika akta tersebut tidak diakui isi dan/atau tandatangannya, maka kekuatan pembuktiannya jatuh menjadi bukti permulaan (*begin bewijskracht*). Dengan demikian, untuk mencapai batas minimal pembuktian, harus didukung dengan minimal satu alat bukti lain.<sup>13</sup>

Dalam perjanjian jual beli itu sangat bergantung pada kekuatan perjanjian pengikat jual beli yang dibuat. Jika yang dibuat adalah akta dibawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai perbuatan hukum yang dilakukan yaitu perlindungan terhadap akta dibawah tangan yang mana di tangani langsung oleh kepala desa selaku pejabat yang bertanda tangan dalam akta pengikat perjanjian jual beli tersebut. Namun jika akta yang dibuat adalah akta yang dibuat dihadapan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan hukum terhadap akta aotentik.<sup>14</sup>

#### b. Hubungan Hukum Antara Pemilik Tanah Dan Pembeli

Hubungan hukum dapat terjadi antar sesama subyek hukum dan antara subyek hukum dengan benda. Hubungan antara sesama subyek hukum dengan benda berupa hak apa yang di kuasai oleh subyek hukum itu atas benda tersebut, baik benda terwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.<sup>15</sup>

Perjanjian yang di lakukan antara pemilik tanah dengan pembeli di desa tama' dampeng dilakukan secara tertulis. Meskipun perjanjian yang di lakukan antara pemilik dan pembeli secara tertulis. hal tersebut dikarenakan dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian di buat secara tertulis sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Adapun bunyi pasal 1320 KUHPerdara adalah untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlakukan empat syarat:

1. sepakat mereka mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Harsono, Bapak Camat Galesong, kecamatan Galesong Kabupaten Takalar, *Wawancara*, Boddia, 11 mei 2023.

<sup>13</sup> Nur Fatma Anggraeni, Marilang, (2021), Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Tanpa Tanggal Dan Materai, *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)*, Vol. 3. No. 1.

<sup>14</sup> Nur Asmi, Ashar Sinilele, (2020), Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa, *Alauddin Law Depelovment Journal (ALDEV)*, Vol. 2. No. 2.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Prenada Media Group)

<sup>16</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Depok: Rajawali Pers, 2018).

## 2. Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Tamadampeng Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar.

Pandangan hukum islam terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan di desa tamadampeng tidak memenuhi syarat salah satu syarat dan rukun jual beli tidak terpenuhi maka jual beli tersebut tidak sah. kata lain tanah tersebut masih menjadi milik bersama di antara para ahli waris lainnya. Sedangkan salah satu syarat jual beli yang harus dipenuhi agar jual beli tersebut menjadi sah adalah barang yang diperjualbelikan itu haruslah milik sendiri atau milik orang yang berakad sepenuhnya, dan proses penjualannya pun tidak sah dalam islam karena jelas banyak yang di rugikan di kemudian hari karena jual beli tanah di bawah tangan prosesnya atau mekanismenya hanya kurang pada pelaksanaan prosedur tidak sesuai dengan ketentuan UUD Pertanahan atau prosesnya tidak terdaftar di kantor pertanahan.

Dalam islam jual beli di halalkan hukumnya serta di benarkan agama, asal memenuhi syarat serta rukun-rukunnya, demikian hukum ini telah di sepakati oleh para ahli ijma' (ulama mujtahidin). Sudah di tegaskan di dalam Al-Quran yang menerangkan bahwa menjual itu halal, sedangkan jual beli yang mengandung ketidak jelasan itu dilarang.

Oleh karena itu, jual beli bukan milik di desa Tama'dampeng secara tidak sah melanggar syara'. Salah satu argumentasi hukum yang menentang penjualan tanah di Desa Tamadampeng adalah teori "urf". Masyarakat terbiasa dengan urf karena telah berkembang menjadi pandangan hidup dan menyatu dalam kehidupan sehari-hari mereka dalam bentuk tindakan atau perkataan yang menjadi pertimbangan atau sandaran ketika membuat undang-undang.<sup>17</sup> Sebagaimana Kaidah fiqh:

العادة محكمة

Artinya : Adat istiadat dapat diperhitungkan saat membuat undang-undang.<sup>18</sup>

Meskipun tidak ada bukti akta jual beli tanah dari pihak yang berwenang dan tidak ada tata cara pengalihan nama dan penyelesaian proses pembayaran atas nama pemegang hak baru atas tanah yang diperjualbelikan, para pihak tidak mempermasalahkan hal tersebut atas dasar saling percaya.

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

Terjemah

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Ayat di atas memberikan pemahaman bahwa upaya untuk mendapatkan harta tersebut harus dilakukan dengan adanya kerelaan semua pihak dalam transaksi, seperti kerelaan antara penjual dan pembeli

<sup>17</sup> Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2017).

<sup>18</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*

Berdasarkan uraian data hasil wawancara yang menjadi pokok persengketaan tanah yang telah diperjual-belikan itu adalah karena tidak adanya bukti tertulis (akta otentik) sewaktu transaksi dilakukan hanya selebar kwitansi, ditinjau dari waktu saat ini bukti dan saksi dalam transaksi jual-beli terkhusus pada obyek barang yang pembuktian kepemilikannya melalui akta otentik sudah menjadi kebiasaan yang harus ada untuk membuat suatu perjanjian jual-beli untuk mendapatkan dan jaminan kekuatan hukum (legalitas). Surat al-baqarah ayat/2: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلَأِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلَأْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُرُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاصِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahannya:

Jika Anda menerima sesuatu, Anda harus menuliskannya jika Anda berutang sesuatu untuk jumlah waktu yang telah ditentukan. Berikan ke perekam yang ahli untuk direkam secara akurat. Perekam tidak boleh menolak untuk mencatatnya, sebagaimana Allah telah melatihnya. Jika dia menuliskannya, debitur akan memutuskan. Dia seharusnya tidak gentar terhadap Allah, Tuhannya, dan dia tidak boleh menguranginya dengan cara apa pun. Izinkan seorang penjaga untuk secara tepat mengoordinasikan orang yang berhutang jika pemegang hutang membutuhkan informasi, lemah (kondisinya), atau tidak dapat mendesak dirinya sendiri. Dua saksi laki-laki Anda harus dipanggil untuk bersaksi. Jika tidak ada dua pria yang hadir, Anda dapat memilih satu pria dan dua wanita dari saksi yang sudah hadir. Dengan cara ini, saksi perempuan lainnya akan mengingatkannya jika ada yang lupa. Berusaha sekuat tenaga untuk mencegah pengamat membalas telepon. Terlepas dari seberapa kecil atau besar komitmennya, usahakan untuk tidak bosan mencatatnya sampai akhir. Kecuali jika ada transaksi keuangan antara Anda, yang di mata Allah memperkuat deklarasi Anda dan mendekatkan Anda pada ketidakpastian. Akibatnya, Anda tidak akan dimintai pertanggungjawaban jika Anda tidak merekamnya. Ketika Anda membeli atau menjual, bawalah saksi, dan jangan mempersulit pencatat atau saksi. Faktanya, ini adalah tampilan penipuan Anda yang kami harapkan dari Anda. Bertakwalah kepada Allah karena Dia mengungkapkan segalanya kepada Anda dan mengetahui segalanya.<sup>19</sup>

Dari ayat di atas beberapa hak dan kewajiban yang bagi para penjual dan pembeli, di antaranya adalah hak untuk di catat, berkeadilan, dipersaksikan, dan tidak boleh mengurangi takaran timbangan atau terbebas dari unsur penipuan.

نِعْمًا الْمَالُ الصَّالِحُ لِلْمَرْءِ الصَّالِحِ (رواه أحمد والطبراني عن عمرو بن عاص)

“Harta yang paling baik ialah harta kepunyaan orang saleh.” (Riwayat Aymad dan abrn<sup>3</sup> dari Amr bin) : Yang dibenci Allah dan yang dicela oleh Islam ialah harta yang diperoleh dengan cara-cara yang menyimpang dari ketentuan-ketentuan Allah swt dan harta orang-orang yang menjadikan dirinya sebagai budak harta. Seluruh kehidupan, usaha, dan pikirannya dicurahkan untuk menumpuk harta

<sup>19</sup> Terjemahan Qur'an Kemenag 2019, Al-Baqarah/2-282



dan memperkaya diri sendiri. Karena itu timbullah sifat-sifat tamak, serakah, bakhil dan kikir pada dirinya, sehingga dia tidak mengindahkan orang yang miskin dan terlantar. Rasulullah saw bersabda:

تَعَسَّ عَيْدُ الدِّيْنَارِ تَعَسَّ عَيْدُ الدَّرْهَمِ (رواه البخاري عن أبي هريرة)

“Celakalah budak dinar, celakalah budak dirham.” (Riwayat al-Bukhari<sup>3</sup> dari Abu Hurairah) : Dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada orang yang beriman agar mereka melaksanakan ketentuan-ketentuan Allah setiap melakukan transaksi utang piutang, melengkapinya dengan alat-alat bukti, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul di kemudian hari.<sup>20</sup>

Pembuktian itu bisa berupa bukti tertulis atau adanya saksi.

#### 1. Bukti tertulis

“Bukti tertulis” hendaklah ditulis oleh seorang “juru tulis”, yang menuliskan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Syarat-syarat juru tulis itu ialah:

- a. Orang yang adil, tidak memihak kepada salah satu dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sehingga tidak menguntungkan pihak yang satu dan merugikan pihak yang lain.
- b. Mengetahui hukum-hukum Allah terutama yang berhubungan dengan hukum perjanjian dan transaksi, sehingga dia dapat memberi nasihat dan petunjuk yang benar kepada pihak-pihak yang berjanji. Karena juru tulis itu ikut bertanggung jawab dan menjadi saksi antara pihak-pihak yang berjanji, seandainya terjadi perselisihan di kemudian hari. Juru tulis dalam era modern sekarang ini diwujudkan dalam bentuk notaris/pencatat akte jual beli dan utang piutang.

Akan tetapi sertifikat sebagai obyek jual tanah tidak dapat selalu disinkronkan atau disamakan dengan rukun pada jual-beli, jika tanah yang diperjual-belikan belum terdaftar di menteri pertanahan/Badan Pertanahan Nasional maka secara administrasi tanah tersebut belum memiliki sertifikat meskipun sudah ada pemilik tanah tersebut, kemudian jika seseorang ingin membeli tanah tersebut maka obyeknya adalah tanah tersebut. Apabila tanah tersebut telah bersertifikat maka obyeknya pada sertifikat dan tanah tersebut, sedangkan pembuktian dan upaya penjagaan harta atas tanah tersebut dengan melakukan prosedur pendaftaran tanah/pembuatan SHM atau proses balik nama atas SHM, sedangkan dalam kasus ini dilihat dari mekanismenya hanya kurang pada pelaksanaan prosedur bukan cacat atau kurang dari unsur-unsur pokoknya.

ketentuan jual-beli semula bahwa kesaksian maupun pembuatan surat-surat/dokumen keterangan jual-beli yang otentik bukan hal yang menentukan sah atau tidaknya suatu akad jual-beli melainkan sebagai penguat sebuah perbuatan untuk mendapatkan perlindungan di mata negara dan agar hak-haknya diakui oleh negara dan tidak diganggu-gugat oleh pihak-pihak dan bagian dari upaya agar terhindar dari persengketaan serta tindakan kedzoliman lainnya.

---

<sup>20</sup> Tafsir Lengkap Qur'an Kemenag

## **D. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

- a. jual beli tanah di bawah tangan termasuk dalam kategori ‘urf fi’li yaitu kebiasaan dalam masyarakat yang berkaitan dengan perbuatan. Meskipun tidak terdapat bukti akta jual beli tanah dari pihak berwenang dan belum adanya proses balik nama bersamaan dengan selesainya proses pembayaran atas nama pemegang hak baru dari tanah yang diperjualbelikan, akan tetapi para pihak tidak mempermasalahkan hal itu atas dasar saling percaya. Kemudian jika dilihat dari segi keujjahannya, jual beli tanah di bawah tangan di Desa Tama’dampeng ini merupakan kategori ‘urf sah yaitu sesuatu yang baik yang menjadi kebiasaan masyarakat, namun tidak sampai menghalalkan yang haram dan tidak pula sebaliknya.
- b. Jumlah transaksi jual beli tanah dengan akta dibawah tangan masih begitu banyak dibandingkan transaksi jual beli tanah dengan akta aotentik, hal tersebut menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang kurang sadar akan pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah secara aotentik dan sertifikat tanah.
- c. Secara hukum Jual beli hak atas tanah sah jika dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik atas tanah.
- d. Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu berjanji mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- e. Pandangan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tidak sah, Karena barang yang diperjualbelikan berupa tanah yang masih menjadi tanah warisan yang belum jelas status kepemilikannya. Dengan kata lain tanah tersebut masih menjadi milik bersama, Sedangkan salah satu syarat jual beli yang harus dipenuhi agar jualbeli tersebut menjadi sah adalah barang yang diperjualbelikan itu haruslah milik sendiri atau milik orang yang berakad sepenuhnya dan prosesnya pun karena keotentikan surat bukan bagian dari rukun dan syarat pada jual-beli, namun hal tersebut sangat dianjurkan untuk menjaga maqashid syari’ah dari kebutuhan-kebutuhan manusia dan perlindungan terhadap dharuriyah khamsah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an

Kementrian Agama Republik Indonesia, al-Qur'an dan Terjemahan QS al-A'raf/7:58.

### Buku

Iman Sjahputra, *Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan Di Indonesia* (Jakarta: Harvarindo, 1997)

Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2017).

A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Prenada Media Group)

Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Depok: Rajawali Pers, 2018).

### Jurnal

Karolus k medan, (1987), Jual Beli tanah di bawah Tangan Di tinjau dari UUPA *Jurnal Hukum & Pembangunan vol 17 no. 3.*

Indah Lestari, Abd Rais Asmar, (2021), Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Desa Langi, Kabupaten Bone), *Alauddin Law Development Journal (ALDEV), Vol. 3. No. 1.*

Nur Fatma Anggraeni, Marilang, (2021), Kekuatan Pembuktian Surat Di bawah Tangan Tanpa Tanggal Dan Materai, *Alauddin Law Development Journal (ALDEV), Vol. 3. No. 1.*

Nur Asmi, Ashar Sinilele, (2020), Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa, *Alauddin Law Depelovment Journal (ALDEV), Vol. 2. No.2.*

### Wawancara

Ramli dg Nojeng (49 Tahun) *Sebagai Sekretaris Desa Tamadampeng, Kecamatan galesong, Kabupaten Takalar, Wawancara, Tamadampeng, 15 januari 2023.*

Daeng Asis (49 Tahun) *Sebagai pembeli, Wawancara, Desa Tamadampeng, Kecamatan galesong, Kabupaten Takalar, Wawancara, Tamadampeng, 15 januari 2023.*

Daeng Raja (50 Tahun) *Sebagai Penjual, Wawancara, Desa Tamadampeng, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, Wawancara, Tamadampeng, 15 Januari 2023.*

Bapak Nur (50 Tahun) *Sebagai Kepala Desa Tamadampeng, Kecamatan Galesong, kabupaten Takalar, Wawancara, Tamadampeng, 05 mei 2023.*

Daeng Bansa (50 Tahun), *Selaku Tokoh Masyarakat, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, Wawancara, Tamadampeng, 08 mei 2023.*

Daeng Bantang (49 Tahun) *Sebagai Tokoh masyarakat, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, Wawancara, Tamadampeng, 11 mei 2023.*  
Bapak Harsono (49 Tahun) *Sebagai Bapak Camat Galesong, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, Wawancara, Boddia, 11 mei 2023.*