

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT UNDANG- UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk siapapun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional. Selanjutnya, bahwa penggunaan dan penguasaan tanah yang berlandaskan hak yang disebutkan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan-gangguan dari pihak penguasa sekalipun. Hal ini sangat penting karena di dalamnya mengandung prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah, yang artinya apabila tanah dikuasai oleh pemegang secara sah, jika diperlukan untuk pembangunan harus terlebih dulu dengan tata cara yang telah diatur oleh undang-undang. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah berhak dilindungi hak-haknya.

Pasal 19 Ayat (1) undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (2) menentukan pendaftaran tanah tersebut meliputi:

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

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 32 ayat (1) undang-undang pokok Agraria menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 ayat (1) undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 undang-undang Pokok Agraria, pasal 38 ayat (2) pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir¹.

¹ Agustina Tri Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 2012 Tentang Pengadaan*

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu².

Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain:

- a. Adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya,
- b. Adanya kepastian hukum dan jaminan hukum terhadap pemegang tanah yang mendaftarkan tanahnya,
- c. Adanya lembaga penyelenggara tanah.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai diahlikan. Pengertian diahlikan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan hak atas tanah karna jual beli.

Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah meliputi sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka akan mempunyai alat bukti

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Lampung: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Raden Intan Lampung, 2018), hlm 74

² Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 1992), hlm 80

yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan akta otentik³. Tujuan untuk dibuatnya di Pejabat pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak yang diberikan sertifikat.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan

³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 156

sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)⁴.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria,
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

⁴ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 313

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

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar⁵.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik, dan data yuridis, dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

⁵ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 314

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif. Yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya⁶.

Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya. Ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Untuk memenuhi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan

⁶ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hlm 315

menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum,
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik,
- c. Tanah dikuasai secara nyata,
- d. Dalam waktu (5) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan kebenaran secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat⁷.

Analisis dalam undang-undang sebagaimana yang telah di jelaskan bahwasannya untuk mendapatkan Perlindungan Hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat hendaknya mendaftarkan tanah tersebut ke Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan telah dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa surat tanda bukti hak yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh

⁷ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 317

pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak atas tanah yang dijamin undang-undang⁸.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Pada hakikatnya segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah adalah Allah SWT. Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukumnya. Hak milik individu diakui didasarkan prinsip *hifz al-mal* (memelihara harta). Jadi manusia memiliki hak untuk menggunakan dan mengelola tanah yang ada di bumi dengan syarat bahwa hak milik individu ini dibatasi oleh hak-hak orang lain.

Prinsip jual beli hak milik tanah dalam Islam dapat disamakan dengan prinsip *ijarah* (transaksi), yang secara sederhana dapat diartikan dengan peralihan hak dan pemilikan dari satu tangan ke tangan lain. Prinsip *ijarah* ini harus ada unsur suka sama suka dan tidak ada unsur penipuan. Saat tanah hak milik seseorang akan diahlikan, kesepakatan antara ke dua belah pihak sangat diperlukan agar tidak ada yang merasa dirugikan⁹.

Sesuai dengan syarat dan rukun jual beli yang dalam fiqh muamalah rukun jual beli menurut Jumhur Ulama meliputi:

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli),
- b. Ada *shighat* (lafal ijab dan qabul),
- c. Ada barang yang dibeli,
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 141

⁹ Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*,78

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumbuh ulama di atas sebagai berikut:

- a. Syarat-syarat orang yang berakad, ulama fiqh sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat: “berakal, oleh sebab itu jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah, jumbuh ulama berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah balig dan berakal. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli,
- b. Syarat-syarat terkait dengan ijab kabul, ulama fiqh sepakat bahwa unsur utama jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab kabul yang dilansungkan,
- c. Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan (*ma'qud alaih*) terkait dengan barang yang diperjualbelikan: “barang itu ada, atau tidak ada di tempat. Tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan, seperti memperjualbelikan ikan di laut dan emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual. Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung,
- d. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang) termasuk unsur terpenting dalam jual beli adalah nilai tukar dari barang yang dijual. Terkait dengan masalah nilai tukar ini para ulama fikih membedakan *al-tsaman* dengan *al-si'r*. Menurut mereka, *al-tsaman* adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkan *al-si'r* adalah modal barang yang seharusnya di terima para pedagang sebelum dijual ke konsumen. Dengan demikian, harga barang itu ada dua, yaitu harga antara pedagang dengan harga antara pedagang dan konsumen (harga jual di pasar). Oleh sebab itu, harga yang dapat di permainan para pedangan adalah *al-tsaman*.

Dalam jual beli penjual dan pembeli hendaknya berlaku jujur, berterus terang dan mengatakan yang sebenarnya, jangan berdusta, dan bersumpah dusta, sebab sumpah dan dusta itu menghilangkan keberkahan jual beli¹⁰.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali ke filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT, manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat ataupun hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya.

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahnya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Dalam jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Karena sering terjadi masalah ketika membeli tanah, untuk itu sebelum melakukan jual beli tanah, perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

Menurut hukum ekonomi syariah dalam jual beli sebaiknya dicatat agar tidak adanya pertikaian sebagaimana disampaikan ayat Al-qur'an surat Al-Baqarah ayat 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ

كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي

عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ

¹⁰Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, 71

ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمِلْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
 رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ
 إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ
 تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا
 تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا
 وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا
 اللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿١٧٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah [179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka

Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”¹¹.

Penafsiran dalam surat al-Baqarah ayat 282, Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian melakukan utang piutang (tidak secara tunai) dengan waktu yang ditentukan, maka waktunya harus jelas, catatlah waktunya untuk melindungi hak masing-masing dan menghindari perselisihan.

Ayat ini merupakan ayat terpanjang dalam Al-Qur’an dan yang dikenal oleh para ulama dengan nama ‘ayat *al-mudayanah* (ayat utang-piutang). Ayat ini antara lain berbicara tentang anjuran atau menurut sebagaimana ulama kewajiban menulis utang-piutang dan mempersaksikannya di hadapan pihak ketiga yang dipercaya (notaris), sambil menekankan perlunya menulis utang walau sedikit, disertai dengan jumlah dan ketentuan waktu¹².

Allah swt memerintahkan kepada kaum muslimin agar memelihara mu’amalah utang-utangnya yang meliputi masalah *qiradh* dan *silim* (barangnya belakangan, tetapi uangnya di muka, di bayar secara kontan) dan menjual barang waktu yang telah ditentukan, agar menulis sangkutan tersebut. Dengan demikian, apabila tiba saatnya penagihan, maka mudalah baginya meminta kepada orang yang diutangnya berdasarkan catatan-catatan yang ada.

Kemudian Allah menjelaskan cara penulisan ini, dan siapa yang pantas dijadikan sebagai penulis untuk itu, hendaknya orang-orang yang kalian angkat menjadi juru tulis itu adalah orang-orang yang adil, yang tidak memandang sebelah mata kepada dua pihak yang bersangkutan. Sehingga, ia tidak berpihak kepada salah satunya yang bisa berakhir merugikan satu pihak, dan menguntungkan pihak lain.

¹¹ Tim Al-mizan, *Al-‘Alim Al-Qur’an dan Terjemahannya Edisi Ilmu Pengetahuan*, (Bandung: Al-Mizan Publishing House, 2010), hlm 49

¹² Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur’an)*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm 120

Setelah Allah swt, mensyaratkan sifat adil untuk sang penulis, kemudian Allah mensyaratkan pula agar juru tulis mengetahui hukum-hukum *fiqh* dalam masalah penulisan utang-piutang. Setelah itu, tidak dijamin sempurna kecuali jika pelaksanaannya berdasarkan pengetahuan syari'at dan syarat-syarat yang harus dipenuhi olehnya berdasarkan kebiasaan dan perundang-undangan. ia pun harus adil, tidak mempunyai tujuan lain kecuali hanya sebagai juru tulis dan menjadi penjelas kebenaran tanpa pandang bulu.

Disini, masalah keadilan lebih didahulukan dibanding syarat mengetahui, karena bagi orang yang adil, akan mudah memenuhi syarat lainnya, yakni mengetahui cara-cara menulis dokumen, dengan mempelajarinya. Lain halnya dengan orang-orang yang mengetahui cara-cara menulis, tetapi tidak adil. Penjelasan syarat-syarat tersebut, bagi seorang penulis merupakan petunjuk dari Allah untuk kaum muslimin, agar ada sebagian mereka yang menekuni bidang ini hingga benar-benar mampu melaksanakan penulisan surat-surat resmi¹³.

Disamping itu, dijelaskan syarat-syarat tersebut menunjukkan suatu syarat yang mengharuskan diadakannya penulisan (akte notaris) yang bukan dari kedua pihak, meski keduanya mampu melaksanakan hal tersebut hal ini dikhawatirkan terjadi penyimpangan dan penipuan¹⁴.

Dan apabila orang yang dijadikan saksi tersebut hanya ada seorang saksi maka hendaknya didatangkan seorang lelaki itu dan dua orang wanita sebagai saksi.

Mereka adalah orang yang memenuhi syarat kesaksian, bahwa agamanya baik dan adil. Di sini disyaratkan sedemikian rupa karena lemahnya kesaksian wanita, dan kurangnya kepercayaan khalayak terhadap kesaksian wanita,

¹³ Ahmad Mustafa Al-Maraghy, *Tafsir Al-Maraghy* (Semarang: Toha Putra Semarang 1986), hlm 127

¹⁴ Al-Maraghy, *Tafsir Al-Maraghy*, 129

sehingga disyaratkan menjadi dua wanita (sebagai ganti saksi meski seseorang lelaki).

Karena dikhawatirkan salah seorang wanita saksi itu akan lupa atau berlaku salah, di samping tidak mengingat peristiwa yang sebenarnya, maka dibutuhkan kedua orang wanita dalam kesaksian ini. Kajian ini menjelaskan mengenai rahasia disyariatkan berbilangnya jumlah saksi wanita dalam syariat agama. Sebab, menurut kebiasaan wanita, biasanya tidak melibatkan diri dalam urusan yang berkaitan dengan harta benda dan lainnya yang masuk dalam lingkup muamalah transaksi, sehingga ingatan mereka tampak lemah dalam menangani masalah itu. *Ar-Raba'* meriwayatkan bahwa ayat ini diturunkan ketika seorang lelaki mengelilingi beberapa kaum sambil meminta agar mereka bersedia menjadi saksi, tetapi tidak seorang pun yang menyanggupinya. Ialah jangan menolak dijadikan saksi, dan hendaknya mengabulkannya, karena menolak hukumnya adalah haram.

Kemudian Allah swt menjelaskan hikmah yang terkandung dalam pereintah dan larangannya terhadap masalah ini, sesudah terlebih dahulu menyebutkan hukum-hukumnya. Demikianlah Al-Qur'an mendahulukan pembahasan hukum, lalu menjelaskan rahasia-rahasia dan faedahnya agar lebih mantap di dalam hati dan dapat diterima olehnya.

Dalam ayat ini terkandung yang memberi pengertian bawa bagi saksi, diharuskan meminta dokumen perjanjian tertulis apabila diperlukan, untuk mengingat kembali duduk persoalan yang sebenarnya ketika terjadi perjanjian tersebut. Firman Allah yang berbunyi *Adna an la tartabu*, berarti sesungguhnya cara ini lebih baik dalam rangka menghilangkan keraguan antarkalian. Sebab, dengan adanya tulisan mengenai hak-hak ini, kesaksiannya, dan memegang prinsip keadilan antara kedua belah pihak yang bersangkutan, juru tulis dan para saksi, hal-hal tersebut merupakan penolak adanya

kemungkinan keraguan dan hal-hal yang ditimbulkan akibat adanya keraguan¹⁵.

Buatkanlah saksi oleh kalian dalam hal transaksi jual beli karena dimungkinkan bisa terjadi persengketaan setelah dilakukan transaksi. Untuk mengulangi masalah ini, maka diperlukan adanya kesaksian. Dan apabila kalian berbuat hal-hal yang telah dilarang, yang mengandung bahaya ini, maka perbuatan tersebut dianggap keluar dari ketaatan kepada Allah, dan menjadi perbuatan maksiat. Dan takutlah kalian terhadap Allah dengan melaksanakan perintahnya dan menjauhi larangan-larangannya. Dia yang mengajarkan kepada kalian hal-hal yang mengandung kemaslahatan bagi kalian di dunia dan di akhirat, serta dialah yang memelihara hartamu. Seandainya tidak ada hidayah dari Allah, maka kalian tidak akan mengetahui apa-apa. Dia maha mengetahui segala sesuatu. Ayat ini diakhiri dengan nasihat baik agar mendorong orang-orang untuk mengamalkan semua pengertian, yang terkandung di dalamnya, yakni hukum-hukum. Dalam ayat ini dijelaskan secara jelas dan luas, bagaimana cara memelihara harta dan menjaganya jangan sampai hilang. Dengan demikian, maka seseorang bisa takwa terhadap Allah, yang hal ini merupakan sarana paling tepat untuk kita meraih kebahagiaan dan keberuntungan. Kemudian, Allah swt, memutuskan hal-hal yang dikecualikan yang menyangkut hukum-hukum¹⁶.

Untuk memperoleh kenikmatan hidup dan manfaat dari harta dapat ditempuh jalan yang haram akan tetapi Allah menetapkan jalan yang halal yaitu jual beli, pinjam-meminjam dan utang piutang tanpa bunga.

1. Apabila terjadi transaksi jual beli atau pinjam hendaknya jelas dikemukakan syarat-syarat pembayarannya termasuk waktu pembayarannya.
2. Hendaknya ditulis dan diperkuat oleh dua orang saksi.

¹⁵ al-Maraghy, *Tafsir Al-Maraghy*, 131

¹⁶ Al-Maraghy, *Tafsir Al-Maraghy*, 134

3. Penulis dan saksi hendaklah bersifat adil dan dipercaya sehingga tidak terjadi kecurangan.
4. Bagi yang tidak mampu mengutarakan keinginannya dapat meminta wali.
5. Saksi terdiri dari dua laki-laki atau satu laki-laki dan dua perempuan.

Dapat dipahami bahwa hukum jual beli seperti jual beli tanah diperbolehkan oleh islam atau halal. Dalam islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain.

Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat tidak mengandung *gharar* yaitu jual beli yang samar dan ada kemungkinan terjadi penipuan¹⁷. Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya, hendaknya kita tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya, dan tanah tersebut bukan tanah sengketa jika tanah sengketa diperjualbelikan tentu akan merugikan salah satu pihak, dan bukan tanah wakaf dan kelengkapan dokumen dan tata aturan hukum dalam negara, harus jelas status, harga tanahnya serta kepemilikan, untuk itu ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh menggunakan tanah selagi masih dalam aturan hukum yang berlaku¹⁸.

Dalam kegiatan ini diwajibkan pula untuk ada dua orang saksi yang adil dan tidak merugikan pihak manapun, saksi ini adalah orang yang menyaksikan proses jual beli, utang piutang, yang menyaksikan secara langsung di awal¹⁹. Imam Syafi'i berkata, "Transaksi jual beli ada tiga macam, jual beli yang dikaitkan dengan adanya surat tanda bukti hitam di atas putih dan saksi, jual beli yang dikuatkan dengan barang jaminan dan jual beli yang dilakukan atas

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 81

¹⁸ <https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah> diakses pada tanggal 18 Maret Pukul 17.05

dasar saling percaya”²⁰. Untuk menjaga jangan sampai setelah selesai akad jual-beli, ada di antara kedua belah pihak yang merasa di rugikan. Apalagi terhadap barang-barang yang besar, tanah, rumah, mobil, kapal, dan sebagainya. Misalnya, si pembeli dirugikan dengan nilai pembayaran yang tidak cukup. Dalam perniagaan yang telah maju sebagaimana sekarang, orang yang menentukan harga barang pada barang yang dikedaiakan sehingga penipuan dapat dihindari sedapat mungkin²¹.

Berdasarkan uraian di atas telah dijelaskan, bahwa dalam Hukum Ekonomi Syariah tidak adanya perlindungan hukum karena jual beli tersebut tidak memenuhi kriteria syarat dan rukun. Dan telah dijelaskan dalam Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 Jual beli tersebut setidaknya di tuliskan atau di catat dan Ayat ini menerangkan bahwa dalam jual beli, utang-piutang atau transaksi yang tidak kontan hendaklah untuk dituliskan sehingga ketika ada perselisihan dapat dibuktikan. Begitu juga dalam Undang-Undang Pokok Agraria untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat menurut pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah²².

²⁰ Wahbah az-zuhaili, *Tafsir Al-Munir*, (Depok: Gema Insani, 2013), hlm 152

²¹ Hamka, *Tafsir Al-Azhar; Jilid 1* (Depok: Gema Insani, 2015), hlm 563

²² Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, 75