

BAB IV
PEMBAHASAN
PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH

a) Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa Terusan Berbasis *Sempadan*

Mahluk sosial atau dikenal mahluk yang memiliki ketergantungan satu sama lain merupakan keadaan alamiah setiap manusia dalam bermasyarakat, setiap harinya mereka akan saling berinteraksi secara terus menerus (*continue*) untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, salah satu contoh bentuk interaksi yang dilakukan dimasyarakat ialah jual beli, hibbah, tukar menukar, perserikatan dan sebagainya, hal serupa juga dilaksanakan oleh masyarakat desa Terusan yakni melaksanakan jual beli tanah berbasis *sempadan* atau hanya belandaskan berbatasan.

Hasil wawancara dengan masyarakat desa Terusan, diketahui bahwa tanah yang dijadikan objek jual beli merupakan tanah hasil warisan keluarga atau tanah hasil dari masyarakatnya membuka tanah kosong atau hutan untuk dijadikan perkebunan milik masyarakat.

“Amon kami sikak man nak bekebon man dulu bahai, muka lahan utan. Kene dulu masih banyak tanah hek nak buka, apelagi hek tanah jauh dari dusun dulu masih banyak,”oleh sejak tanah hek mitu wek lagi, man nak bekebon wek tanah meli tula” Tuter Muhamad Sukeri masyarakat desa Terusan¹. Maksudnya adalah (*masyarakat desa semenjak dahulu jika ingin berkebun, biasanya membuka lahan kosong di hutan, terlebih tanah tersebut letaknya cukup jauh dari pemukiman penduduk, namun semenjak terbatasnya jumlah tanah yang ada kegiatan membuka lahan kosong pada hutan tidak*

¹ Muhamad Sukeri, Masyarakat desa Terusan pemilik tanah perbatasan, (wawancara pukul : 13.00-15.00, kamis 17 Januari 2019)

dilaksanakan lagi oleh masyarakatnya, saat ini apabila masyarakat ingin berkebudan maka mereka membeli tanah milik masyarakat.

Dalam bahasa *fiqh* kebiasaan membuka lahan baru ini dinamakan *ihyaa'ul mawat* atau menghidupkan tanah yang mati. Jual beli tanah hasil *Ihyaa'ul mawat* atau menghidupkan tanah yang mati menurut masyarakat desa Terusan telah sah dan diperbolehkan dalam Islam karena tanah yang menjadi objek transaksi merupakan hak milik orang yang menghidupkannya. Sebagaimana hadist Rosullulah:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ، قَالَ: أَخْبَرَنَا عَبْدُ الْوَهَّابِ الثَّقَفِيُّ، قَالَ: أَخْبَرَنَا أَيُّوبُ،
عَنْ هِشَامِ بْنِ عُرْوَةَ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ، عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَلَمَ حَقًّا

“Telah menceritakan kepada kami kaum muhammad bin Basyar berkata : telah menceritakan kepada kami Abdul Wahab as-Syaqofi, berkata : telah menceritakan kepada kami Ayub dari Hisyam bin Urwah dari ayahnya dari Sa'id bin Zaid dari Nabi Muhammad Saw berkata “Barang siapa telah menghidupkan tanah yang telah mati, maka tanah itu milik dia tidak ada hak bagi keringat orang yang zhalim kepadanya.

Dengan dalil tersebut jelas menunjukkan bahwa jual beli tanah hasil dari menghidupkan tanah yang mati adalah sah dan diperbolehkan dalam Islam karena objek tersebut telah menjadi milik penjual secara sah. Adapun kegiatan jual beli tanah berbasis *sempadan* merupakan kegiatan jual beli tanah dengan sistem jual beli atas dasar saling kepercayaan hal ini diketahui berdasarkan hasil wawancara dengan Irul Karim salah satu masyarakat desa Terusan dengan masyarakat desa Terusan bahwa jual beli tanah berbasis *sempadan* telah lama dilakukan oleh masyarakatnya.

“Selame kak kami man nyual meli tanah, atas dasar saleng pecaye bae kami pecaye salah satu pihak dak kebakal mudi

sempadan yang ye tonjook, sempadan tu lah cukup kuat man jo kami walaupun suek disuhat-suhat segalek macem, asalke wang sangkup ketuik, ngen tanah tu dak suek masalah dengan sempadan yang ade²”. Maksudnya adalah *(selama ini masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan jual beli tanah, atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak, mereka berkeyakinan bahwa pihak penjual akan berkata jujur tentang tanah yang menjadi objek transaksi pada saat pemilik menunjukkan lokasi dan luas lahan, masyarakat desa merasa bahwa pembuktian secara penunjukan batas-batas tanah atau sempadan itu cukup kuat meskipun tanah yang menjadi objek transaksi tidak memiliki surat apapun, apabila masyarakat yang juga memiliki tanah disekitar objek transaksi dan tanah tersebut dinyatakan tidak bersengketa maka jual beli tersebut dapat diteruskan dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak.*

Dari pernyataan diatas, peneliti masih menanyakan hal yang sama kepada responden yang lain yaitu Alisoha salah satu masyarakat desa Terusan selaku pihak yang pernah melakukan jual beli tanah mengatakan bahwa:

“Selame kak memang biaso wang didusun jual beli makai sempadan niye, tapi kene wang mikak lah begoyo banyak tereti kami man meli tanah mikak lah buat suhat, wang biaso e dak muat suhat depan kades tu selame kak kene masih bedolor apekeh masih bedue badek nisan, apekeh masih nakan ye tula, na setu jarang buat suhat jual beli segalek macam”³. Maksudnya adalah *(selama ini masyarakat desa telah terbiasa melakukan jual beli tanah dengan cara adat yakni jual beli hanya sebatas kepercayaan penunjukan objek tanah, namun dengan kemajuan dan masyarakat telah banyak mengerti tentang prosedur pelaksanaan jual beli tanah, sekarang mereka telah menggunakan surat sebagai bukti jual beli tanah, biasanya para pihak mempersaksikan pelaksanaan transaksi jual beli tanah didepan kepala dasa, biasanya bagi para pihak yang masih melaksanakan*

² Jauhari, Masyarakat desa Terusan juga sebagai penjual, (wawancara pukul 19.00-21.00 Kamis 17 Januari 2019)

³ Alisoha, Masyarakat desa Terusan juga sebagai penjual, (wawancara pukul)10.00-12.00 Rabu 16 Januari 2019)

pelaksanaan cara jual beli tanah berbasis sempadan karena mereka masih memiliki ikatan kekeluargaan, sekarang banyak jual beli tanah pada masyarakat desa telah dibuat surat jual beli.

Dari keterangan kedua reponden tersebut peneliti kembali mewawancarai salah satu masyarakat desa Terusan yang juga pernah melakukan jual beli tanah, adapun hasil wawancara sebagai berikut:

“Kami dari dulu man nak nyual meli tanah dak suek suhat-suek e, kami pecaye bae dengan sempadan hek tunjuk wang nak nyual, dak kemudi wang isik doson kela ape lagi man masih bedolor, dak olah sengketa, man ade salah paham ape salah sempadan mintek keruan dengan wang tue hek teretik, mikak lah memang lah ade suhat jual beli man dulu dak suek, mikak bae masih ade jual beli dak besuek man masih bedulu”⁴. Maksudnya adalah *(dari dulu masyarakat jika ingin melakukan transaksi jual beli tanah tidak menggunakan surat-surat, kami melakukan transaksi jual beli karena kami percaya sepenuhnya kepada pihak penjual, pihak penjual merupakan masih keluarga dari pihak pembeli, memang jual beli menggunakan sistem ini menimbulkan sengketa namun para pihak memilih untuk berdamai dan mereka menunjuk penengah atau petuah yang mengerti dan mengetahui tentang tanah tersebut. Namun semenjak masyarakat telah mengenal jual beli tanah secara tertulis mereka sudah melakukannya secara tertulis, namun sebenarnya pelaksanaan jual beli sempadan masih dilakukan oleh mereka yang memiliki ikatan kekeluargaan.*

Hasil keterangan wawancara dengan masyarakat peneliti mengetahui bahwa masyarakat desa Terusan melaksanakan jual beli dengan beberapa tahap yakni *pertama*, masyarakat yang ingin menjual tanah melakukan sosialisasi kepada tetangga atau keluarga dekat tentang rencana dirinya menjual tanah miliknya, kemudian

⁴ Irul Karim, Masyarakat desa Terusan juga sebagai pembeli, (wawancara pukul .13.00-15.00 Rabu 16 Januari 2019)

apabila ada orang yang berminat membelinya maka pihak calon pembeli mendatangi kediaman pihak penjual, kedua belah pihak akan bermusyawarah tentang tanah yang akan diperjual belikan. Apabila dari pertemuan tersebut ada kata sepakat dan pihak pembeli tertarik untuk melanjutkan jual beli tersebut maka mereka akan melanjutkan ke tahap observasi atau *survey* lokasi tanah. Pada tahap *kedua* yakni *survey* lokasi tanah, tahap ini merupakan penentu jadi atau tidaknya transaksi dilakukan karena pada tahap ini pihak pemilik harus menunjukkan objek tanah secara jelas, baik meliputi luas, bentuk fisik maupun hal-hal yang berkaitan dengan sosial yang ada disekitarnya misalnya batas kepemilikan tanah dengan pemilik yang berbatasan langsung apakah ada sengketa perbatasan atau tidak. Setelah semua diterangkan oleh pemilik tentang segala hal yang berkaitan dengan tanah, pihak pembeli berhak untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli tersebut, namun apabila pihak pembeli sepakat maka pihak pembeli harus membayar harga panjar awal atau uang muka berkisar 10% dari harga yang disepakati dari tergantung kesepakatan kedua belah pihak.

Selanjutnya tahap *ketiga*, pada tahap ini para pihak akan bertemu untuk pembayaran penuh atas transaksi jual beli tanah, pada tahap ini biasanya dilakukan di kediaman pihak penjual atau di kediaman kepala desa. Pada saat pembayaran penuh ini dipersaksikan oleh para saksi dari kedua belah pihak, adapun sebagai upaya pencegahan terjadi sengketa dikemudian hari turut hadir para pihak atau masyarakat yang memiliki tanah disekitarnya⁵.

⁵ Syahrin, Tokoh Adat sekaligus petuah di desa Terusan juga pihak pembeli, (Wawancara Pukul : 20.00-21.00. Wib, Rabu 16 Januari 2019)

Peneliti dapat menyimpulkan dari hasil wawancara diatas, jual beli berbasis *sempadan* dilakukan oleh masyarakat desa Terusan umumnya dilakukan oleh mereka yang masih memiliki keakraban atau kekeluargaan, pelaksanaan jual beli tanah seperti ini merupakan jual beli yang lebih mengutamakan kepercayaan dan tidak melakukannya secara tertulis, jual beli ini lebih menekankan kepada kemampuan penjual dalam hal menyatakan dan membuktikan tanah miliknya untuk dijual kepada pihak pembeli berkenaan dengan luas, jumlah dan kondisi fisik disekitar tanah yang akan diperjual belikan. Namun dengan kemajuan ilmu pengetahuan tentang pelaksanaan jual beli tanah yang baik, masyarakat desa Terusan berangsur-angsur melaksanakan jual beli tanah secara tertulis atau membuat surat keterangan jual beli dihadapan kepala desa, hasil lain menunjukkan bahwa masyarakat disana sudah mengalami kemajuan walaupun realitanya masyarakat masih belum melakukan pendaftaran sertifikat tanah secara tertulis atas perpindahan hak milik melalui pelaksanaan transaksi jual beli.

Keberadaan tata cara jual beli tanah yang dilaksanakan menurut kebiasaan yang ada dan berlaku yang dilaksanakan masyarakat desa Terusan, dalam Islam dikenal *al'urf* atau suatu kebiasaan⁶, diketahui bahwa yang dilakukan secara terus menerus akan menjadi hukum yang berlaku dimasyarakat tersebut begitu juga pada masyarakat desa Terusan yang melaksanakan jual beli tanah hanya berlandaskan *sempadan*, sudah menjadi hukum yang berlaku pada masyarakatnya.

⁶ Efendi, satria, *Ushul Fiqh* , Cet Ke- 4, (Jakarta : Kecana Prenada Media Group, 2012) hlm 15

Jual beli tanah berbasis *sempadan* dilihat dari sisi hukum positif terjadi ketimpangan, karena berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia segala perbuatan hukum yang dilakukan harus dicatat guna mendapatkan kekuatan hukum dimata pemerintah. Sebagaimana ditentukan pada pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan setiap peralihan, hapusnya atau pembebanan hak harus didaftarkan dan dicatat. Juga jual beli adalah proses yang menjadi bukti peralihan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli dengan prinsip terang dan tunai, yaitu transaksi yang dilakukan didepan pejabat yang berwenang sebagai pembuat akta jual beli tanah pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.

b) Faktor-Faktor Penyebab Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa Terusan

Berdasarkan keterangan penelitian tersebut bahwa pelaksanaan Jual beli tanah berbasis *sempadan* tersebut dapat kita amati adalah Jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa Terusan ialah sistem jual beli tanah yang dilakukan atas dasar saling kepercayaan antar masyarakat terhadap jumlah luas dan bentuk fisik tanah juga perbatasan-perbatasan yang berkaitan langsung dengan tanah yang diperjual belikan, adapun faktor-faktor yang menyebabkan jual beli tanah berbasis *sempadan* adalah:

1. Faktor Ekonomi

Diketahui bahwa taraf ekonomi masyarakat desa Terusan ialah tergolong masyarakat menengah kebawah, adapun sebagai upaya pemenuhan kebutuhan ekonomi yang bersifat mendesak, tentu jalan alternatifnya bagi mereka ialah menjual sebagian tanah yang ada, berikut dua alasan masyarakat desa Terusan menjual tanah milik mereka. Yakni, *pertama* untuk

biaya pendidikan anak-anaknya yang sedang menempuh pendidikan ke perguruan tinggi, dan *kedua* sebagai modal berangkat ibadah haji dan umrah oleh orang-orang tua⁷.

2. Faktor Pendidikan

Salah satu faktor penyebab jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan adalah karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang tata cara pelaksanaan jual beli tanah, hal ini ini diketahui bahwa taraf pendidikan yang masih tergolong rendah pada masyarakatnya terlebih kurangnya minat orang tua melanjutkan pendidikan anaknya ke perguruan tinggi fakultas hukum, umumnya masyarakat setempat lebih tertarik menyekolahkan anaknya untuk menjadi guru.

Tabel 1.5

Data Pengetahuan Masyarakat Tentang Pelaksanaan Jual Beli Tanah.

No	Nama	Mengetahui	Tidak Mengetahui
1	Syahrin	-	Tidak
2	Zawawi	-	Tidak
3	Muhamad Syukeri	-	Tidak
4	Alisoha	Mengetahui	-
5	Irul Karim	Mengetahui	-
6	Pandi	-	Tidak

⁷ Syahrin, Tokoh Adat sekaligus petuah di desa Terusan juga pihak pembeli ,(Wawancara Pukul : 20.00-21.00. Wib, Rabu 16 Januari 2019)

3. Faktor Keakraban

Transaksi jual beli tanah berbasis *sempadan* merupakan jual beli tanah dengan sistem kepercayaan dan transaksi tidak secara tertulis antara kedua belah pihak. Faktor keakraban antara kedua pihak juga menjadi bahan pertimbangan guna terlealisasinya jual beli tersebut. Menurut mereka akan lebih baik tanah tersebut dijual kepada saudaranya sendiri daripada dijual kepada orang lain. Adapun jual beli tanah dilakukan oleh pihak yang bukan masih tergolong kerabat dekat, mereka melakukannya secara tertulis, dan mereka meminta dilakukan dihadapkan didepan kepala desa secara langsung⁸.

4. Akibat

Sebelumnya telah diketahui bahwa kebiasaan pelaksanaan Jual beli tanah berbasis *sempadan* yang dilakukan oleh masyarakat desa Terusan ialah sistem jual beli tanah yang dilakukan atas dasar saling kepercayaan antar masyarakat yang masih memiliki keakraban kekeluargaan tidak akan menimbulkan masalah apabila dilakukan secara baik, meskipun tidak sejalan dengan peraturan perundang-undangan.

Realitanya jual beli tanah berbasis *sempadan* terkadang menimbulkan gesekan yang membuat terjadi perselisihan antar pihak menurut Syahrin tokoh adat yang juga selaku pihak pembeli tanah sebagai berikut:

“Nale taon 2004, pihak kami meli tanah ngen mamak (AJ) kami meli tanah tu sekitar kurang lebih 4 hektar pas toun tu secharge 35 juta, pas kami ke lahan tanah, jo mamak AJ e tanah ye batas sungai yang bebatas dengan AS , nale cak

⁸ Alisoa, Masyarakat desa Terusan juga sebagai penjual, (wawancara pukul)10.00-12.00 Rabu 16 Januari 2019)

due minggu ape tige mingu dem tu aku nak ngume e, nah jo Asem bararuan tanah ye bukan batas sungai tapi batas batang duku, batang duku tu hek ku masih di dalam tanah ku, luas e kire-kire masih tanah HS tu kurang lebeh 18 meterlah. Memang salah kami pas jual beli tu dak betemu dengan HS kene pas jual beli tu asem masih di jambi dak didusun dak⁹. Maksudnya adalah (*sekitar tahun 2004, pihaknya telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan pihak AJ, adapun luas tanah yang diperjual belikan ialah sekitar 4 hektar, pada saat itu harga tanah yang harus dibayar oleh pihaknya ialah berkisar 35 jutaan, adapun pelaksanaan jual beli tanah yang kedua pihak lakukan ialah berdasarkan tata cara jual beli tanah menurut adat, menurut pihak penjual tanah tersebut memiliki perbatasan langsung dengan HS, namun setelah terjadi jual beli tanah antara kedua belah pihak sekitar tiga minggu setelahnya pihak pembeli ingin mengolah tanah dan menanam bibit karet baru, namun ternyata ada klam dari pihak HS yang menyatakan bahwa 18 meter tanah tersebut merupakan miliknya, diketahui pihak penjual menyatakan bahwa perbatasan atau sempadan tanah tersebut berbatas dengan sungai kecil, ternyata menurut HS batas yang sesungguhnya ialah batang duku yang ada di tanah tersebut, menurut pihak pembeli pada saat transaksi jual beli tanah pihak HS tidak berada ditempat sehingga berhalangan hadir pada saat terjadi transaksi.*)

Dari pernyataan diatas, peneliti selanjutnya menanyakan hal yang sama kepada responden yang lain yaitu Pandi salah satu masyarakat desa Terusan selaku pihak yang pernah melakukan jual beli tanah mengatakan bahwa:

“Ku nyual tanah pahak dosun taon 2013 dengan pihak koyong JW, sekitar 2 hektar secharge 20 juta, kene harte waresan aku tau dari wang tue ku man tanah kami tu batas e pinang, tapi dak tau e jo sok ZW sempadan pinang tu masuk tanah ye, kene rentue kami due badek kami same-

⁹ Syahrin, Tokoh Adat sekaligus petuah di desa Terusan juga pihak pembeli, (Wawancara Pukul : 20.00-21.00. Wib, Rabu 16 Januari 2019)

same dapat warisan, tapi yang ku nak jual yang ye dak. Luas sengketa kire 7 meterlah kurang lebih”¹⁰. Maksudnya adalah (*pihak kami menjual tanah yang masih berada dekat dengan pemukiman pada tahun 2013 dengan pihak pembeli yakni JW, harga tanah yang disepakati ialah sekitar 30 juta, diketahui tanah yang dijual oleh pihaknya ialah tanah hasil warisan milik keluarganya dengan luas sekitar 2 hektar, namun setelah terjadi transaksi jual beli tanah ternyata sempadan atau perbatasan tanah yang menjadi objek transaksi telah berada diwilayah tanah milik ZW, keduanya baik pihak JW ataupun ZA merupakan saudara sepupu yang sama-sama memperoleh tanah hasil warisan keluarga, diketahui bahwa pihak ZW telah mengklam sekitar 7 meter tanah tersebut adalah miliknya.*

Hasil wawancara lain menunjukkan bahwa sengketa jual beli berbasis *sempadan* terjadi karena unsur jual beli dengan sistem kepercayaan, setidaknya pada tahun 2008 juga terjadi sengketa sempadan seluas 10 meter milik bapak Irul karim¹¹.

Berdasarkan hasil wawancara dari beberapa responden penelitian, dapat disimpulkan bahwa terdapat dua hasil akad pelaksanaan jual beli tanah berbasis *Sempadan* yaitu, *Pertama* tidak terjadi sengketa dan yang *kedua* terjadi sengketa hasil akad, adapun hasil akad tidak terjadi sengketa karena jual beli tanah tersebut telah memenuhi semua proses jual beli tanah berbasis *Sempadan* yang dilaksanakan, terutama melibatkan semua pihak yang berhubungan langsung dengan tanah yang menjadi objek akad jual beli tersebut. Sedangkan hasil akad terdapat sengketa disebabkan para pihak yang melakukan jual beli tanah tidak melibatkan atau kurangnya komunikasi dengan

¹⁰ Pandi, Masyarakat desa Terusan juga sebagai penjual, (wawancara pukul 19.00-21.00 Kamis 17 Januari 2019)

¹¹ Irul karim, Masyarakat desa Terusan juga sebagai pembeli, (wawancara pukul .13.00-15.00 Rabu 16 Januari 2019)

pihak yang memiliki kepentingan dalam transaksi tersebut, dalam hal ini adalah masyarakat yang juga memiliki tanah disekitar objek transaksi.

1. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Berbasis *Sempadan*

Umumnya apabila terjadi sengketa tanah *sempadan* dalam jual beli tanah didesa Terusan, maka masyarakat kedua belah pihak akan melaksanakan musyawarah mufakat sebagai upaya penyelesaiannya. Namun apabila belum dapat terselesaikan oleh antar kedua belah pihak, maka mereka akan berkumpul kembali dirumah kepala desa untuk kembali bermusyawarah, pada musyawarah tersebut dihadiri oleh para pihak dan turut hadir tokoh adat atau orang yang lebih tahu secara jelas tentang luas tanah yang menjadi sengketa.

Pada musyawarah tersebut kedua belah pihak akan menjelaskan tentang permasalahan yang terjadi antara kedua belah pihak, kepala desa menjadi fasilitator. Para tokoh adat dan masyarakat akan memberikan saran dan keterangan kepada para pihak tentang tanah yang menjadi sengketa, para tokoh tersebut terdiri atas para pihak yang juga memiliki tanah disekitar lahan sengketa dan mengetahui letak-letak tanah secara jelas, dengan adanya musyawarah tersebut para pihak akan berdamai dan menerima hasil keputusan musyawarah.

Setelah musyawarah selesai dan tanah sengketa diputuskan, status kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa dikembalikan kepada yang berhak, jika tanah *sempadan* atau perbatasan dinyatakan milik pihak penjual maka tidak ada permasalahan dalam jual beli tersebut, namun apabila tanah *sempadan* atau perbatasan dinyatakan milik pihak lain

dan tidak termasuk kedalam wilayah milik pihak penjual maka pihak pembeli berhak untuk meminta ganti rugi kepada pihak penjual tergantung jumlah luas tanah yang berkurang, umumnya pihak pembeli akan meminta ganti rugi apabila tanah tersebut luasnya cukup merugikan pihak pembeli, namun apabila tanah sengketa tidak terlalu luas maka pihak pembeli tidak akan meminta ganti rugi, biasanya pihak pembeli tidak keberatan dengan jumlah tanah yang menjadi miliknya dari hasil jual beli tersebut. Hal ini didasari karena pihak penjual dan pembeli memegang prinsip kekeluargaan dan memilih untuk berdamai, sekalipun tanah yang dibeli berkurang luasnya¹².

c) Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Sebagai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat desa Terusan peneliti mengambil pandangan pada asas hukum ekonomi syariah. Pada prinsipnya asas dalam ekonomi syariah bersumberkan dari nilai-nilai yang terkandung didalam Al-Quar'an dan Sunah. Berikut asas kontrak atau berserikat dalam transaksi, asas *ilahiah*, asas kebebasan (*al-hurriyyah*), asas persamaan dan kesejahteraan (*al-musawah*), asas keadilan (*al-'adalah*), asas kerelaan (*al-ridha*), asas kejujuran dan kebenaran (*ash-shidiq*), dan asas tertulis (*kitabah*)¹³.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah tersebut merupakan sistem kepercayaan antar pihak, dan

¹² Syahrin, Tokoh Adat sekaligus petuah di desa Terusan juga pihak pembeli ,(Wawancara Pukul : 20.00-21.00. Wib, Rabu 16 Januari 2019)

¹³ Dewi, Gemala et.al, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia...*, hlm 25-32

pelaksanaan jual beli tanah ini telah sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Islam, yakni orang yang melakukan transaksi ialah orang yang dewasa, objek yang menjadi transaksi ialah objek yang halal, serta jual beli tanah yang diketahui atau dipersaksikan oleh dua orang saksi. Namun meskipun pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat desa Terusan telah sesuai dengan ketentuan syariat Islam, namun masih kurang sejalan dengan asas kontrak atau berserikat dalam transaksi yakni Asas tertulis (*kitabah*). Hal ini didasari dari hasil penelitian yang dilakukan, bahwa didapati pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* yakni jual beli yang terdapat dua orang saksi namun dilakukan secara lisan dan tidak ada bukti hitam diatas putih.

Sementara diketahui bahwa Asas tertulis (*kitabah*) merupakan asas yang sangat penting sebagai bukti fisik transaksi jual beli tanah, asas tertulis ini tujuannya ialah supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari¹⁴. Asas tertulis (*kitabah*) dalam transaksi ini berdasarkan ketentuan Allah dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282-283.

يَتَأْتِيهَا 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
 يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا

¹⁴ Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah...*, hlm 80

يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمِلْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
رَجَالِكُمْ

“Hai orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya. Dan seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan-Nya, 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 dari padah utangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur”.

Menurut peneliti juga bahwa pelaksanaan jual beli pada masyarakat desa Terusan tidak sejalan dengan Perundang-Undangan, yang mana ketentuan pemerintah menyatakan bahwa jual beli tanah harus dihadapkan kepada pejabat resmi pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kantor pertanahan setempat, meskipun jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat resmi para pihak tetap diharuskan melaporkan atau menyatakan telah terjadi jual beli tanah kepada pejabat resmi pemerintah. Dengan demikian dapat dikatakan pembuktian kepemilikan tanah milik masyarakat desa Terusan belum berkekuatan hukum penuh untuk menguasai suatu bidang tanah. Namun hasil penelitian dilapangan secara keseluruhan diketahui bahwa jual beli tanah berbasis *sempadan* diperbolehkan dalam Islam asal tidak keluar dari syarat dan rukun dalam jual beli, namun hal yang harus di tegaskan dalam pelaksanaan jual beli tanah ini ialah ketelitian dari kedua belah pihak serta

mengedepankan kejujuran tentang letak dan luas tanah yang menjadi objek transaksi jual beli.

Dari hasil pemikiran dan analisa pendapat-pendapat dari reponden tokoh adat, masyarakat serta narasumber lainnya. Maka peneliti berpendapat bahwa pelaksanaan Jual beli tanah berbasis *sempadan* yang dilakukan didesa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin apabila telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan proses peralihan kepemilikan tersebut maka tidak bertentangan karena telah memenuhi syarat dan rukun dalam transaksi jual beli.