

ABSTRAK

Ahmad Muzakki 12101183101, Penentuan Tarif Saksi Jual Beli Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar). Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Uin Sayyid Ali Rahmatullah, 2022, Pembimbing: Dr. Zulfatun Ni'mah, S.H.I., M.Hum.

Kata Kunci: Tarif Saksi, Jual Beli, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Hukum Islam

Penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah seharusnya disesuaikan dengan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Namun adanya penentuan tarif saksi yang dilakukan oleh perangkat Desa Sidorejo Kabupaten Blitar menarik untuk dikaji bagaimana penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah yang dibenarkan. Di sisi lain Peraturan Pemerintah tentang penentuan tarif saksi memiliki konsep yang berbeda dalam pembahasan tentang tarif saksi.

Rumusan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktik penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar?; 2) Bagaimana praktik penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT?; 3) Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar ditinjau dari konsep ijarah?

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa wawancara ke Kepala Desa Sidorejo dan PPAT, wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar, Majelis Ulama Indonesia Kabupaten Blitar, dan dokumentasi berupa literatur tentang penentuan tarif saksi, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, dan hukum Islam. Sedangkan teknik analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data, dan verifikasi atau penarikan kesimpulan. Sedangkan untuk pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar sebesar 1 % dari harga jual beli hak atas tanah pada saat itu, dari hasil interview tersebut para pelaku jual beli menyepakatinya. dengan alasan bahwa hal tersebut sudah menjadi kebiasaan yang terjadi di masyarakat desa Sidorejo. Karena akad jual beli hak atas tanah yang dilakukan adalah jual beli dibawah tangan yang menghadirkan saksi dari pihak keluarga dan perangkat desa. Penjual dan pembeli lebih memilih menggunakan transaksi jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan karena belum ada keinginan untuk memindahkan nama sertifikat tanah pada saat itu. Alasannya karena uang dari jual tanah tersebut

digunakan untuk keperluan mendesak. jadi hal ini dilakukan agar tidak akan timbulnya sengketa dikemudian hari ketika akan melakukan pencatatan kepada Notaris. 2) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT bahwa penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah, dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena tarif yang dimaksud adalah biaya honorarium untuk PPAT dan bukan untuk saksi jual beli hak atas tanah baik dari pihak keluarga maupun perangkat desa. 3) Ditinjau dari hukum Islam bahwa penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar diperbolehkan, karena dalam hukum islam kebiasaan bisa dijadikan dasar hukum. Dan juga telah memenuhi prinsip penentuan tarif dalam hukum Islam yakni prinsip keadilan dan keridhaan.

ABSTRACT

Ahmad Muzakki 12101183101, Determination of Tariffs for Witness Selling and Buying Land in terms of PP Number 24 of 2016 concerning PPAT and Islamic Law (Case Study in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency). Department of Sharia Economics Law, Faculty of Sharia and Legal Studies, Uin Sayyid Ali Rahmatullah, 2022, Supervisor: Dr. Zulfatun Ni'mah, S.H.I., M. Hum.

Keywords: Witness Rate, Sale and Purchase, Government Regulations Number 24 of 2016, Islamic Law.

The determination of the rate of sale and purchase of land should be adjusted to what has been set by the government. However, it is interesting to study how the determination of the tariff for witnesses for selling and buying land is justified. On the other hand, the Government Regulation concerning the determination of witness rates has a different concept in the discussion of tariffs. witness.

The formulations in this study are: 1) How is the practice of determining witness rates in buying and selling land in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency?; 2) How is the practice of determining witness rates in the sale and purchase of land in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency in terms of Government Regulations Number 24 of 2016 concerning PPAT?; 3) What is the view of Islamic law on the practice of determining witness rates in the sale and purchase of land in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency in terms of the *ijarah* concept?

The type of research used is empirical legal research with a qualitative approach. The data collection techniques used were interviews with the Sidorejo Village Head and PPAT, interviews with the National Land Agency of Blitar Regency, the Indonesian Ulema Council of Blitar Regency, and documentation in the form of literature on determining witness rates, Government Regulations Number 24 of 2016 concerning PPAT, and Islamic law. While the data analysis technique uses data reduction, data presentation, and verification or drawing conclusions. Meanwhile, to check the validity of the data using triangulation.

The results of this study indicate that: 1) The determination of the rate for witnesses of buying and selling land in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency is 1% of the selling price of land at that time, from the results of the interview, the perpetrators of buying and selling agreed. with the reason that this has become a habit that occurs in the Sidorejo village community. Because the land sale and purchase contract is an underhand sale and purchase that presents witnesses from the family and village officials. Sellers and buyers prefer to use land sales and purchase transactions with an underhand deed because there is no desire to change the name of the land certificate at that time. The reason is because the money from selling the land is used for urgent needs. so this is done so that there will be no disputes in the future when it will be recorded to the Notary. 2) Judging from Government Regulations Number 24 of 2016 concerning PPAT that the determination of the rate of witnesses for buying and selling land in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency is not in

accordance with Government Regulations, in Article 32 Paragraph 1 Government Regulations Number 24 of 2016 concerning Regulations on the Position of Land Deed Maker Officials, because The tariff referred to is the honorarium fee for the PPAT and not for witnesses to the sale and purchase of land either from the family or village officials. 3) Judging from Islamic law, the determination of witness rates in buying and selling land in Sidorejo Village, Ponggok District, Blitar Regency is allowed, because in Islamic law custom can be used as a legal basis. And also has fulfilled the principle of determining tariffs in Islamic law, namely the principles of justice and pleasure.

ملخص

احمد مزكي ١٢١٠١١٨٣١٠١ تحديد التعريف للشهود على بيع وشراء الأراضي وفقاً لللائحة الحكومية رقم ٢٤ لعام ٢٠١٦ بشأن المسؤولين عن صكوك ملكية الأراضي والشريعة الإسلامية (دراسة حالة في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك بليتار ريجنسي). قسم الاقتصاد الشرعي كلية الشريعة والدراسات القانونية ، عين ، سيد علي رحمة الله ، ٢٠٢٢ ،

مشرف: د. ذو الفتون نعمة، س.ح.ي. م

الكلمات المفتاحية: معدلات الشهود ، البيع والشراء ، اللائحة الحكومية رقم ٢٤ لسنة ٢٠١٦ ، الشريعة الإسلامية

الصياغات في هذه الدراسة هي: (١) كيف تتم ممارسة تحديد معدلات الشهود في شراء وبيع الأراضي في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك ، بليتار ريجنسي؟ (٢) كيف تتم ممارسة تحديد معدلات الشهود في بيع وشراء الأراضي في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك ، بليتار ريجنسي ، مقاطعة من حيث اللائحة الحكومية رقم ٢٤ لعام ٢٠١٦ بشأن مسؤولي صانع سند ملكية الأرض ؟؛ (٣) ما هو رأي الشريعة الإسلامية في ممارسة تحديد معدلات الشهود في بيع وشراء الأراضي في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك ، بليتار ريجنسي من حيث مفهوم الإجارة؟

نوع البحث المستخدم هو بحث قانوني تجريبي بمنهج نوعي. تقنيات جمع البيانات المستخدمة في شكل مقابلات مع رئيس قرية سيدوريجو ومسؤولي سند ملكية الأراضي ، ومقابلات مع وكالة الأراضي الوطنية في بليتار ريجنسي، ومجلس العلماء الإندونيسي في بليتار ريجنسي ، والتوثيق في شكل أدبيات حول تحديد معدلات الشهود ، والحكومة نظام القانون رقم ٢٤ لسنة ٢٠١٦ في شأن مسؤولي صك الأرض والشريعة الإسلامية. بينما تستخدم تقنية تحليل البيانات لتقليل البيانات وعرض البيانات والتحقق أو استخلاص النتائج. في غضون ذلك ، للتحقق من صحة البيانات باستخدام التثليث.

تشير نتائج هذه الدراسة إلى ما يلي: (١) تحديد معدل شراء وشراء الأراضي في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك ، بليتار ريجنسي هو ١ ٪ من سعر بيع الأرض في ذلك الوقت ، من نتائج المقابلة متفق عليه مرتكبو البيع والشراء. لسبب أن هذا أصبح عادة تحدث في مجتمع في قرية سيدوريجو . لأن عقد بيع وشراء الأرض عبارة عن بيع وشراء مخفض يقدم شهودًا من العائلة ومسؤولي القرية. يفضل البائعون والمشتريين استخدام معاملات بيع وشراء الأراضي مع سند مستأجر لأنه لا توجد رغبة في تغيير اسم شهادة الأرض في ذلك الوقت. والسبب أن المال من بيع الأرض يستغل في الحاجات العاجلة. لذلك يتم ذلك حتى لا تكون هناك نزاعات في المستقبل عندما يتم تسجيلها لدى كاتب العدل. (٢) بناءً على اللائحة الحكومية رقم ٢٤ لعام

٢.١٦ بشأن مسؤولي صك ملكية الأرض ، فإن تحديد التعريف لشهود شراء وبيع الأراضي في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك ، بليتار ريجنسي لا يتوافق مع اللوائح الحكومية ، في المادة ٣٢ فقرة ١ الحكومة رقم ٢٤ لعام ٢٠١٦ بشأن اللوائح الخاصة بمناصب تخويل المسؤولين سند ملكية الأرض ، لأن التعريف المعنية هي رسوم أتعاب لمسؤولي صانعي سند ملكية الأرض وليست لشهود شراء وبيع الأراضي من العائلة أو مسؤولي القرية. (٣) بناءً على الشريعة الإسلامية ، يُسمح بتحديد معدلات الشهود في شراء وبيع الأراضي في قرية سيدوريجو ، مقاطعة بونجوك ، بليتار ريجنسي ، لأنه في القانون الإسلامي يمكن استخدام العرف كأساس قانوني. وأيضاً قد أوفت بمبدأ تحديد التعريف في الشريعة الإسلامية وهي مبادئ العدل والمتعة