

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang komprehensif yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rasulullah Muhammad SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah masalah aturan atau hukum, baik yang berlaku secara individual maupun social. Dalam Islam terdapat aturan yang harus diterapkan dalam amaliyah individu dengan Allah subhanahu wa ta'ala dan juga amaliyah antara individu dengan individu lainnya¹. Muamalah dalam Islam merupakan salah satu cabang ilmu yang perlu dipahami oleh setiap umat Islam, agar dapat menjadikan setiap aktivitas kehidupan dunianya bernilai kebaikan yang berujung pahala.

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum. Pada perkembangannya tanah mempunyai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.² Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah Bumi, negeri daerah kampung, asal lahir. Sedangkan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.³

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2000), Hal. 11

² Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), Hal .1

³ "Undang Undang Pokok Agraria" Diakses dari <https://faridsrdanpartners.com/dasar-hukum-tanah-serta-hak-hak-atas-tanah-2/> 22 juni 2021 pukul 12.00

Dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. (UUPA). Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Jual beli hak atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “Penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “Pembeli” yang di saksikan oleh beberapa orang sesuai aturan yang berlaku. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan untuk membayar harga yang telah disetujui yang dijual belikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”.⁴

Saksi merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam perundang-undang. Sebagai alat bukti yang sah, saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian baik dengan lisan maupun secara tertulis atau tanda tangan yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri, baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian.⁵ Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah diperlukan saksi-saksi yang mengetahui tentang isi dari akta. Saksi disini diperlukan agar disaat ada

⁴ Prof. R. Subekti, S.H., Dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta Timur : PT Balai Pustaka, 2014), Hal. 366

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, 1983, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, h. 168.

gugatan dari pihak lain yang menganggap akta jual beli yang dibuat tidak sah, maka saksi ini dapat memberikan keterangan untuk meluruskan permasalahan yang timbul. Saksi dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang.⁶ Pada dasarnya setiap orang dapat menjadi saksi, demikian juga halnya untuk akta jual beli hak milik atas tanah, saksi telah dikenal oleh PPAT atau diperkenalkan oleh salah satu pihak. Syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 40 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam kenyataannya saksi yang digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang sudah terdaftar adalah karyawan atau pegawai PPAT, sedangkan bagi tanah yang belum terdaftar umumnya digunakan dua orang saksi yaitu kepala Desa dan seorang anggota pemerintah Desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan.⁷

Desa Sidorejo adalah salah satu desa terluas di Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar dengan luas 1.3384,2 Ha dan merupakan daerah yang masih asri dengan pertanian dan peternakan. Jual beli hak atas tanah di desa ini, tercatat setiap tahun ada 9-15 kali perpindahan nama atas sertifikat tanah.⁸ Banyak sekali masyarakat yang bersaing dengan harga tinggi untuk bisa mendapatkan tanah tersebut.⁹ Di Desa Sidorejo ini, jual beli hak atas tanah terdapat berbagai biaya-biaya yang di tanggung oleh penjual dan pembeli untuk

⁶ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷ Perangin, Effendi., 1994, Praktik Jual beli hak atas tanah, RajaGrafindoPersada, Jakarta.

⁸ Wawancara dengan Bapak Anas Faisal selaku perangkat Desa Sidorejo Kecamatan ponggok, pada tanggal 18 Mei 2021.

⁹ Wawancara dengan Bapak Anas Faisal selaku perangkat Desa Sidorejo Kecamatan ponggok, pada tanggal 18 Mei 2021.

mengurus proses pemindahan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli sebagaimana yang terjadi di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar. Salah satu biaya tersebut adalah biaya para saksi yang menurut sesepuh Desa adalah kisaran 1% - 2% dari nilai jual beli hak atas tanah setiap saksinya.

Dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo, anak kandung si penjual berperan sebagai saksi, untuk membuat akta tanah dikenakan biaya sebesar 1% dari nilai jual tanah sebagai uang imbalan atau upah dan 1 anak kandung itu mendapatkan jatah 1%, tinggal berapa jumlah anak kandung dari si penjual tanah tersebut dan menjadi saksi jual beli hak atas tanah. Sebenarnya biaya saksi ini tidak disebutkan dalam syarat sahnya peralihan hak atas tanah. Biaya saksi ini sudah dilakukan sejak dahulu dan secara turun temurun oleh sesepuh desa sebagai pihak yang membantu proses jual beli hak atas tanah. Pada tahun 2020 ada 9 transaksi jual beli hak atas tanah yang terjadi di Desa Sidorejo.¹⁰ Dalam praktiknya ketika seseorang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dan di data memiliki anak. Maka, para pihak mengundang anak si penjual dan menjadi saksi akad jual beli hak atas tanah. Setelah terjadi kesepakatan harga, kemudian dilakukanlah pengukuran tanah yang menjadi obyek jual beli. Dari harga jual beli hak atas tanah tersebut kemudian dijadikan presentase biaya saksi yang ditanggung oleh pembeli tanah.¹¹

Di sisi lain Peraturan Pemerintah tentang penentuan tarif saksi memiliki konsep yang berbeda dalam pembahasan tentang tarif PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Anas Faisal selaku perangkat Desa Sidorejo Kecamatan ponggok, pada tanggal 18 Mei 2021.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Imam Bahroni selaku perangkat Desa Desa Sidorejo Kecamatan ponggok, pada tanggal 20 Mei 2021.

rumah susun.¹² Pada saat menjalankan jabatannya PPAT diperbolehkan menarik honorarium maksimal 1% (satu persen) dari harga transaksi. Untuk mengetahui pelaksanaan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan dan faktor yang mempengaruhi pelaksanaan honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan.¹³ Pelaksanaan Hukum terkait larangan penarikan uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi sangat rendah. Adapun faktor yang mempengaruhi yaitu pengetahuan, pemahaman, penataan hukum, pengharapan hukum, budaya hukum dan peningkatan kesadaran hukum.¹⁴

Berdasarkan paparan di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian mengenai judul ini, alasan peneliti karena masih jarang pengetahuan serta informasi mengenai hukum penentuan tarif saksi pada jual beli hak atas tanah yang telah berlaku. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan perspektif hukum Islam, khususnya konsep dan teori tentang ijarah. Melakukan analisis adanya penentuan praktek dengan dalih sebagai imbalan atau upah.

Dari uraian di atas, maka penulis merasa tertarik meneliti tentang pemberian imbalan terhadap para saksi menurut pandangan hukum Islam dengan judul : “Penentuan Tarif Saksi Jual Beli Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta

¹² Urip Santoso, (2010), Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah, PT. Adhitya Andrebina Agung, Jakarta.

¹³ A.P. Parlindungan,(1999), Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. No 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), CV.Mandar Maju, Bandung.

¹⁴ Adrian Sutedi, (2010), Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta.

Tanah Dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar)”.
Kabupaten Blitar)”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempertegas arah pembahasan dari permasalahan utama sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dapat dibuat rincian rumusan masalah sebagai berikut:

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?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar.
2. Untuk menjelaskan penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa terhadap praktik penentuan tarif saksi dalam jual beli hak atas tanah di Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar ditinjau dari hukum Islam.

D. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

1. Untuk menambah wawasan peneliti terhadap fenomena-fenomena sosial terbaru yang berkenaan dengan hukum ekonomi dan hukum agraria khususnya penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah dalam hukum islam.

b. Secara Praktis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran ilmiah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi peneliti selanjutnya terhadap penelitian yang sejenis, agar penelitiannya tidak sama dengan apa yang telah diteliti.

c. Bagi pihak lain

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang telah diteliti dan memberikan sumbangsih pemikiran/pengetahuan.
2. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menambahkan sumbangsih khazanah keilmuan dan pengetahuan kepada masyarakat umum tentang pemberlakuan tarif saksi jual beli hak atas tanah menurut pandangan hukum Islam.

E. Penegasan Istilah

Untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini, perlu penegasan terhadap beberapa kata kunci yang pengertian dan pembatasannya perlu untuk dijelaskan, yaitu sebagai berikut:

1. Penegasan secara konseptual

Konseptual dimaksudkan untuk memperjelas terhadap makna atau arti istilah-istilah yang diteliti secara konseptual atau sesuai dengan kamus atau sumber-sumber terpercaya agar tidak menimbulkan kesalahan penafsiran terhadap apa yang diteliti. Guna mempermudah memahami makna judul penelitian ini, maka perlu untuk dijelaskan beberapa istilah sebagai berikut :

a. Penentuan Tarif

Tarif adalah jumlah pembayaran yang diterima tingkat kesesuaian antara pembayaran tersebut dengan pekerjaan yang dilakukan, istilah lainnya imbalan yang digunakan oleh masyarakat Desa Sidorejo untuk menyebutkan suatu biaya yang diterapkan dalam jual beli hak atas tanah dimana biaya tersebut diberikan oleh pembeli tanah kepada para saksi, Dalam pemberian uang jasa honorarium kepada saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi jual beli hak atas tanah yang tercantum.¹⁵

b. Saksi Jual Beli

Saksi merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam perundang-undang. Sebagai alat bukti yang sah, saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis atau tanda tangan, yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri, baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian.¹⁶ Peran saksi

¹⁵ Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016 Tentang PPAT.

¹⁶ G.H.S. Lumban Tobing, 1983, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, hal. 168.

instrumenter dalam setiap pembuatan akta jual beli hak atas tanah tetap diperlukan, karena keberadaan saksi instrumenter dalam setiap pembuatan akta jual beli hak atas tanah di PPAT berfungsi sebagai alat bukti juga dapat membantu posisi seorang PPAT menjadi aman dalam hal akta yang dibuat oleh PPAT.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT adalah peraturan perundang-undangan yang disahkan dan ditetapkan dalam perubahan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah terkait honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan dan faktor yang mempengaruhi pelaksanaan honorarium PPAT sebagai upaya untuk penyetaraan pelayanan.¹⁷

d. Hukum Islam

Dalam hukum Islam pengupahan termasuk ke dalam *Ijarah*. *Ijarah* adalah akad dalam fiqh muamalah yang berarti sewa menyewa ataupun upah. *Ijarah* menurut istilah artinya adalah upah atau imbalan. *Ijarah* berasal dari kata *Al- Ajru* yang berarti *Al- 'Iwad* yang dalam bahasa Indonesia berarti upah. Menurut istilah, pengertian *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya upah, tanpa berpindah kepemilikan atas barang atau jasa. *Ijarah* dapat diartikan sebagai suatu transaksi

¹⁷ PP No. 24 Tahun 2016 tentang PPAT, dalam ln.2016/no.120, tln no.5893, ll setneg : 14 hlm

terhadap jasa atau barang yang ditentukan waktunya disertai kompensasi tertentu pula (upah) sebagai balasan.¹⁸ Dalam syariat, yang dimaksud dengan *ijarah* adalah akad untuk mendapatkan manfaat sebagai imbalan.¹⁹ Secara umum, dapat disebutkan bahwa bentuk akad *al-ijarah* terdapat dua macam.²⁰

2. Penegasan secara operasional

Berdasarkan penegasan istilah tersebut di atas, maka yang dimaksud dengan “Penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah ditinjau dari hukum Islam (Studi kasus di Desa Sidorejo Kecamatan ponggok Kabupaten Blitar)” adalah sebuah penelitian yang membahas tentang penentuan tarif saksi pada jual beli hak atas tanah yang ada di Desa Sidorejo Kecamatan ponggok Kabupaten Blitar dari segi pembahasan menurut hukum Islam dalam konsep *ujrah* yang berprinsip pada keadilan, kerelaan, dan kelayakan.

F. Sistematika Pembahasan

Berdasarkan berbagai uraian di atas, maka peneliti merumuskan sistematika pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Bab *pertama*, pada bagian ini berisi tentang gambaran awal penelitian, meliputi pemaparan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, penegasan istilah, dan sistematika

¹⁸ Cut Mirna, “*Sistem Pengupahan daam Ijarah (Studi terhadap Upah Pekerja Traktor Pemotong Padi pada Usaha Pelayanan Jasa Alsintan Sejahtera Pulo Panjoe Kec. Glumpang Baro Kab. Pidie)*” (skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry: Banda Aceh, 2018), Hal. 3

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 5*, terj. Abdurrahim dan Masrukhin, (Jakarta Selatan: Cakrawala Publishing, 2009), h. 258

²⁰ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah: Sejarah, Hukum, dan Perkembangannya*, (Banda Aceh: PeNA, 2014), h. 89

pembahasan penelitian.

Bab *kedua*, pada bagian ini berisikan kajian pustaka yang berhubungan dengan apa yang akan dibahas dalam penelitian ini, meliputi di antaranya: pembahasan mengenai tarif, saksi, jual beli hak atas tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, penentuan tarif saksi jual beli hak atas tanah menurut hukum Islam, dan tinjauan penelitian terdahulu.

Bab *ketiga*, pada bagian ini berisikan tentang metodologi penelitian, yang meliputi: pendekatan penelitian, jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data dan teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahapan-tahapan penelitian.

Bab *keempat*, pada bagian ini berisikan tentang paparan data dan temuan penelitian, dari seluruh data yang diperoleh di lapangan baik data primer maupun sekunder.

Bab *kelima*, pada bagian ini berisikan pembahasan hasil penelitian yang berdasarkan dari temuan penelitian yang kemudian dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT dan Hukum Islam.

Bab *keenam*, pada bagian ini berisikan penutupan penelitian yang meliputi kesimpulan dan saran.