

ABSTRAK

Putri Nur Rohmah, 12101173025, Penyelesaian Sengketa Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Bukti Dan Saksi Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan), Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2022, Pembimbing: Hj. Indri Hadisiswati, S.H., M.H.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Jual Beli Tanah Tanpa Bukti Dan Saksi, Hukum Perdata, Hukum Islam.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh banyaknya masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau lebih dikenal dengan istilah jual beli tanah dibawah tangan. Pada prakteknya penjual menjual tanahnya kepada pembeli dengan rasa saling percaya tanpa melibatkan saksi dan tidak disertai bukti kwitansi atas pembayaran objek tanah tersebut. Di tengah-tengah proses jual beli tanah tersebut terdapat kendala, yang mana dalam pembayarannya belum lunas sedangkan pihak penjual sudah meninggal dunia.

Dalam jual beli tanah ini ahli waris dari pihak penjual tidak mengetahui kalau tanah tersebut sedang dalam proses jual beli. Ahli waris baru mengetahui setelah pihak pembeli memberitahukannya ketika hendak meminta sertifikat tanah dan akan melunasi pembayaran tanah tersebut. Sedangkan harga tanah yang dikatakan pembeli pada ahli waris sangat murah dibawah harga pada umumnya. Dalam hal ini ahli waris dari pihak penjual ada unsur tidak terima dan berakibat timbulnya sengketa dikarenakan pihak pembeli mengaku sudah memberikan uang meskipun belum lunas, akan tetapi ahli waris dari pihak penjual tidak menerima pesan apapun dari penjual (suami) dan tidak ada bukti pembayaran di rekening penjual dari hasil penjualan tanah tersebut.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana proses jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ? (2) Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Perdata ? (3) Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Islam ?

Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui dan menjelaskan proses jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan (2) Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Perdata (3) Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Islam.

Jenis penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif kualitatif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisa data menggunakan reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan dan verifikasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan tersebut tidak ada saksinya hanya antara pihak penjual dan pembeli saja. Selain itu ada juga yang melakukan transaksi jual beli tanah melalui kantor desa yang dilakukan dihadapan kepala desa dan di saksikan oleh perangkat desa yang lain. (2) Penyelesaian sengketa yang dilakukan di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ini menggunakan cara negosiasi atau musyawarah dan juga menggunakan cara mediasi. Mediator memberikan usulan untuk melakukan proses transaksi jual beli tanah ulang dengan harga yang baru. (3) Penyelesaian sengketa yang dilakukan di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ini secara Hukum Islam menggunakan cara *Al Sulh* (Perdamaian) yaitu suatu akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan/pertengkarannya antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Kedua belah pihak memilih berdamai dengan cara bermusyawarah, dan pihak ketiga tersebut memberikan usulan yaitu dengan melakukan proses transaksi jual beli tanah ulang dengan harga yang telah diperbarui. Harga tanah awalnya Rp. 160.000.000 kemudian harga yang telah diperbarui yaitu sebesar Rp. 200.000.000.

ABSTRACT

Putri Nur Rohmah, 12101173025, Dispute Resolution Due to Land Sale and Purchase Without Evidence and Witnesses Reviewed from Civil Law and Islamic Law (Case Study in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency), Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Legal Sciences, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2022, Advisor: Hj. Indri Hadisiswati, S.H., M.H.

Keywords: Dispute Resolution, Buying and Selling Land Without Evidence And Witnesses, Civil Law, Islamic Law.

This research is motivated by the large number of people who carry out land sale and purchase transactions without involving land deed making officials (PPAT) or better known as the sale and purchase of land under the hands. In practice, the seller sells his land to the buyer with mutual trust without involving witnesses and is not accompanied by proof of receipt for the payment of the land object. In the midst of the process of buying and selling the land, there are obstacles, which in the payment have not been paid off while the seller has passed away.

In buying and selling this land, the heirs of the seller do not know that the land is in the process of buying and selling. The heir only found out after the buyer informed him when he was about to ask for a land certificate and would pay off the payment of the land. Meanwhile, the price of the land that the buyer said to be the heir is very cheap below the price in general. In this case, the heirs of the seller's side have an element of not receiving and resulting in a dispute because the buyer claims to have given the money even though it has not been paid off, but the heirs of the seller's side did not receive any messages from the seller (husband) and there was no proof of payment in the seller's account from the proceeds of the sale of the land.

The formulation of the problem in this study is: (1) What is the process of buying and selling land without evidence and witnesses in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency? (2) How is the settlement of land sale and purchase disputes without evidence and witnesses in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency, in terms of civil law? (3) How is the settlement of land sale and purchase disputes without evidence and witnesses in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency, in terms of Islamic Law?

The purpose of this study is (1) To find out and explain the process of buying and selling land without evidence and witnesses in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency (2) To find out and explain the settlement of land sale and purchase disputes without evidence and witnesses in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency, reviewed from the Civil Law (3) To find out and explain the settlement of land sale and purchase disputes without evidence and witnesses in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency reviewed from Islamic Law.

This type of research is field research which is descriptive qualitative with a qualitative approach. Data collection techniques used in the study are in the form of observations, interviews, documentation. Data analysis techniques use data reduction, data presentation, conclusion drawing and verification.

The results of this study show that: (1) The process of buying and selling land carried out in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency, has no witnesses only between the seller and the buyer. In addition, there are also those who carry out land buying and selling transactions through the village office which are carried out in front of the village head and witnessed by other village officials. (2) Dispute resolution carried out in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency, uses negotiation or deliberation methods and also uses mediation methods. The mediator gave a proposal to carry out the process of buying and selling land again at a new price. (3) The settlement of disputes carried out in Mojopurno Village, Ngariboyo District, Magetan Regency, is in Islamic law using the Al Sulh (Peace) method, which is an agreement or agreement to end disputes between two parties to the dispute peacefully. Both parties chose to make peace by deliberation, and the third party made a suggestion, namely by conducting a resale and purchase transaction process at an updated price. The land price was initially Rp. 160,000,000 then the updated price was Rp. 200,000,000.

الملخص

فوترى نور رحمة، ٢٠١١٧٣٠٢٥ ، تسوية المنازعات بسبب بيع وشراء الأرض دون أدلة وشهادـة يحكـمون على القانون المـدنـي والقانون الإـسلامـي (دراسة حالة في قـرـية مـوجـوـفـورـنـو، منـطـقـة عـارـيـبـوـيـوـ، مـاغـيـتـنـ رـيجـنـسـيـ) ، برـنـامـج درـاسـة قـانـون الشـرـيعـة الـاقـتصـادـيـة ، كـلـيـة الشـرـيعـة والـدـرـاسـات القـانـونـيـة ، جـامـعـة الدـولـة الإـسـلامـيـة السـيـد عـلـي رـحـمـة الله تـولـونـج اـجـونـج ، ٢٠٢٢ ، المـشـرفـ حاجـة انـدـري هـدـيـسيـسوـيـ المـاجـسـتـيرـةـ.

الكلمات المفتاحية: تسوية المنازعات ، بيع وشراء الأرض بدون أدلة وشهادـة ، القانون المـدنـي ، الشـرـيعـة الإـسلامـيـةـ.

يـخـفـزـ هـذـاـ الـبـحـثـ العـدـدـ الـكـبـيرـ مـنـ الأـشـخـاصـ الـذـينـ يـجـرـونـ عمـلـيـاتـ بـيـعـ وـشـاءـ الـأـرـضـ دونـ إـشـراكـ مـسـؤـولـ صـانـعـ سـنـدـ مـلـكـيـةـ الـأـرـضـ أوـ ماـ يـعـرـفـ بـيـعـ وـشـاءـ الـأـرـضـ تـحـتـ الـيدـ.ـ فـيـ الـمـارـسـةـ الـعـمـلـيـةـ،ـ بـيـعـ الـبـائـعـ أـرـضـهـ لـلـمـشـتـريـ بـثـقـةـ مـتـبـادـلـةـ دـوـنـ إـشـراكـ الشـهـادـةـ وـبـدـوـنـ إـثـبـاتـ الـاسـتـلـامـ لـدـفـعـ قـطـعـةـ الـأـرـضـ.ـ فـيـ خـضـمـ عـمـلـيـةـ بـيـعـ وـشـاءـ الـأـرـضـ،ـ كـانـتـ هـنـاكـ عـقـبـاتـ،ـ حـيـثـ لـمـ يـتـمـ سـدـادـ الـدـفـعـةـ بـيـنـماـ كـانـ الـبـائـعـ قـدـ تـوـفـيـ.

فـيـ هـذـاـ بـيـعـ وـشـاءـ لـلـأـرـضـ،ـ لـاـ يـعـلـمـ وـرـثـةـ الـبـائـعـ أـنـ الـأـرـضـ فـيـ طـوـرـ الـبـيـعـ وـالـشـاءـ.ـ يـعـرـفـ الـوـرـثـةـ فـقـطـ بـعـدـ أـنـ يـخـطـرـهـمـ الـمـشـتـريـ عـنـدـمـاـ يـرـيدـونـ طـلـبـ شـهـادـةـ الـأـرـضـ وـسـيـدـفـعـونـ مـدـفـوعـاتـ الـأـرـضـ.ـ فـيـ هـذـهـ حـيـنـ أـنـ سـعـرـ الـأـرـضـ الـتـيـ قـالـ الـمـشـتـريـ لـلـوـرـثـةـ كـانـ رـخـيـصـاـ جـدـاـ أـقـلـ مـنـ السـعـرـ بـشـكـلـ عـامـ.ـ فـيـ هـذـهـ الـحـالـةـ يـكـوـنـ لـدـىـ وـرـثـةـ الـبـائـعـ عـنـصـرـ رـفـضـ وـيـنـتـجـ عـنـ ذـلـكـ نـزـاعـ لـأـنـ الـمـشـتـريـ يـدـعـيـ أـنـهـ أـعـطـيـ الـمـالـ عـلـىـ الرـغـمـ مـنـ أـنـهـ لـمـ يـتـمـ سـدـادـهـ،ـ لـكـنـ وـرـثـةـ الـبـائـعـ لـمـ يـتـلـقـواـ أـيـ رسـائـلـ مـنـ الـبـائـعـ (ـالـزـوـجـ)ـ وـلـاـ يـوـجـدـ دـلـيلـ عـلـىـ الدـفـعـ فـيـ الـحـسـابـ الـبـائـعـ مـنـ عـائـدـاتـ بـيـعـ الـأـرـضـ.

إـنـ صـيـاغـةـ الـمـشـكـلـةـ فـيـ هـذـاـ الـبـحـثـ هـيـ:ـ (١)ـ كـيـفـ تـتـمـ عـمـلـيـةـ بـيـعـ وـشـاءـ الـأـرـضـ بـدـوـنـ أـدـلـةـ وـشـاهـادـةـ فـيـ قـرـيـةـ مـوجـوـفـورـنـوـ،ـ مـنـطـقـةـ عـارـيـبـوـيـوـ،ـ رـيجـنـسـيـ مـاغـيـتـنـ؟ـ (٢)ـ كـيـفـ يـتـمـ تـسوـيـةـ نـزـاعـاتـ بـيـعـ وـشـاءـ الـأـرـضـ دونـ أـدـلـةـ وـشـاهـادـةـ فـيـ قـرـيـةـ مـوجـوـفـورـنـوـ،ـ مـنـطـقـةـ عـارـيـبـوـيـوـ،ـ مـاغـيـتـنـ رـيجـنـسـيـ منـ حـيـثـ الـقـانـونـ المـدنـيـ؟ـ (٣)ـ كـيـفـ يـتـمـ تـسوـيـةـ نـزـاعـ بـيـعـ وـشـاءـ الـأـرـضـ دونـ أـدـلـةـ وـشـاهـادـةـ فـيـ قـرـيـةـ مـوجـوـفـورـنـوـ،ـ مـنـطـقـةـ عـارـيـبـوـيـوـ،ـ مـاغـيـتـنـ رـيجـنـسـيـ منـ حـيـثـ الشـرـيعـةـ الإـسـلامـيـةـ؟ـ

أغراض هذه الدراسة هي (١) اكتشاف وشرح عملية شراء وبيع الأراضي دون أدلة وشهادـة في قرية موجوفورنو، مقاطعة عاريبيوـو، ريجنـسي ماغـيتـن (٢) لمعرفـة وشرح تسوـية نـزاعـات بـيع وـشـراء الأـراضـي بـدون أدـلة وـشهـادـة في قـرـية مـوجـوفـورـونـو، منـطـقة عـاريـبيـوـو، رـيجـنـسي مـاغـيـتـنـ منـقـانـونـ المـدـنـي (٣) لاـكتـشـاف وـشـرح تـسوـية نـزـاعـات بـيع وـشـراء الأـراضـي دون أدـلة وـشهـادـة في قـرـية مـوجـوفـورـونـو، منـطـقة عـاريـبيـوـو، رـيجـنـسي مـاغـيـتـنـ منـقـانـونـ قـانـونـ.

هـذا النـوع من الـبـحـث هو بـحـث مـيدـانـي (بحـث مـيدـانـي) وهو بـحـث وـصـفـي نوعـي بـمـنهـج نوعـي. كـانـت تقـنيـات جـمـع البـيـانـات المستـخدـمة في الـدـرـاسـة هي الـمـلـاحـظـة والمـقـابـلـات والمـتـوـثـيقـ. تـسـتـخـدـم تقـنيـة تـحـلـيلـ البـيـانـات تـقـليلـ البـيـانـات وـعـرـضـ البـيـانـات وـرـسـمـ الـاستـنـتـاجـاتـ والـتـحـقـقـ.

وـتـبـين نـتـائـجـ هـذـهـ الـدـرـاسـةـ ماـ يـلـيـ: (١) إنـ عمـلـيـةـ شـراءـ وـبـيعـ الأـرضـيـ التيـ أـجـريـتـ فيـ قـرـيةـ مـوجـوفـورـونـوـ، بـمـقـاطـعـةـ عـاريـبيـوـوـ، وـمـاغـيـتـنـ رـيجـنـسيـ، لـيـسـ لهاـ شـهـادـةـ فـقـطـ بـيـنـ الـبـائـعـ وـالـمـشـتـريـ. بـالـإـضـافـةـ إـلـىـ ذـلـكـ، هـنـاكـ أـيـضـاـ مـنـ يـقـومـ بـعـامـلـاتـ شـراءـ وـبـيعـ الأـرضـيـ مـنـ خـلـالـ مـكـتبـ القرـيـةـ وـالـتـيـ تـتـمـ أـمـامـ رـئـيـسـ القرـيـةـ وـيـشـهـدـهاـ مـسـؤـلوـ القرـيـةـ الآـخـرـونـ (٢) ويـسـتـخـدـمـ حلـ المـنـازـعـاتـ الـذـيـ يـتـمـ فيـ قـرـيـةـ مـوجـوفـورـونـوـ بـمـقـاطـعـةـ عـاريـبيـوـوـ، بـولـاـيـةـ مـاغـيـتـنـ، بـولـاـيـةـ مـاغـيـتـنـ، ويـسـتـخـدـمـ أـيـضـاـ أـسـالـيـبـ الـوـاسـاطـةـ. وـقـدـ الـوـسـيـطـ اـقتـراـحاـ بـتـنـفـيـذـ عـمـلـيـةـ شـراءـ وـبـيعـ الأـرضـيـ مـرـةـ أـخـرىـ بـسـعـرـ جـديـدـ (٣) إنـ تـسوـيةـ المـنـازـعـاتـ الـتـيـ تـتـمـ فيـ قـرـيـةـ مـوجـوفـورـونـوـ، بـمـقـاطـعـةـ عـاريـبيـوـوـ، بـولـاـيـةـ مـاغـيـتـنـ، تخـضـعـ لـلـشـرـيـعـةـ الـإـسـلامـيـةـ باـسـتـخـدـامـ طـرـيـقـ الـصـلـحـ، وـهـيـ اـتـفـاقـ أـوـ اـتـفـاقـ لـإـنـهـاءـ النـزـاعـاتـ بـيـنـ طـرـفـيـنـ فيـ النـزـاعـ سـلـمـيـاـ. وـاخـتـارـ الـطـرـفـانـ صـنـعـ السـلـامـ عنـ طـرـيـقـ المـداـواـلـاتـ، وـقـدـ الـطـرـفـ الثـالـثـ اـقتـراـحاـ، أـيـ عنـ طـرـيـقـ إـجـراءـ عـمـلـيـةـ إـعادـةـ بـيـعـ وـشـراءـ بـسـعـرـ مـسـتـكـمـلـ. كـانـ سـعـرـ الـأـرـضـ فيـ الـبـداـيـةـ ١٦٠،٠٠٠،٠٠٠ـ روـبـيـةـ ثـمـ كـانـ السـعـرـ المـحـدـثـ ٢٠٠،٠٠٠،٠٠٠ـ روـبـيـةـ.