

Bab IV

HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Profil Desa Bandarejo Kecamatan Kenjeran

a. Sejarah

Desa Bandarejo ialah sebuah desa yang berada di kota Surabaya yang terletak pada kecamatan Kenjeran, kelurahan Bulak Banteng. Sejarah desa Bandarejo sendiri bermula dari jaman penjajahan Belanda yang diamana desa Bandarejo dan Bulak Banteng dulunya menjadi satu desa, setelah adanya pertempuran melawan penjajah dan desa Bulak Banteng terkena serangan bom sehingga mengakibatkan terbelahnya desa Bulak Banteng menjadi 2 . sehingga bagian Utara yang terbelah menjadi desa Bulak Banteng Bandarejo oleh sesepuh terdahulu.

“biyen bandarejo iki dadi sak kampong mas mbek Bulak Banteng, terus pas Londo nyerang Suroboyo, bom e Londo mampir nak Bulak Banteng, akhire mecah dadi loro Bulak Banteng. Terus pecahan e seng sebelah Lor (utara) sesepuh e kene gawe jeneng dewe. Akhire dadi Bandarejo kui mas”¹

Setelah mengalami beberapa fase perubahan tahun dan seiring kemerdekaan maka nama desa Bulak Banteng Bandarejo kini menjadi Bandarejo. Nama Bandarejo sendiri diambil dari sebuah harapan para sesepuh yang mengharapkan musibah serangan belanda ini menjadi awal dari kesuburan tanah mereka.

¹ Hasil wawancara tokoh masyarakat Bandarejo Bpk. Muhajir (53),(tanggal 8 Agustus 2018)

Sehingga masyarakat menghartikan Bandar yang berate “wilayah” dan rejo memiliki arti “subur, dan jaya” , sehingga bila diartikan Bandarejo yaitu sebuah wilayah yang subur dan jaya

*“Jeneng Bandarejo iku teko dungoe sesepuh biyen mas , dungo ben panggon kene subur terus isok joyo, Bandar e iku wilayah , lah rejo e iku subur mas”*²

b. Kondisi

Kondisi lingkungan desa Bandarejo kelurahan Bulak Banteng, kecamatan Kenjeran termasuk desa yang masih bersih dari pencemaran lingkungan karena tidak terdapat industry skala besar maupun sekala rumahan .

Daerah yang tergolong masuk wilayah pesisir membua kondisi lingkungan yang masih tergolong pada suhu yang panas pada waktu angin laut, maupun pada siang hari.

*“nak kene panas mas wayah e angin laut, nek awan podo sumuk. Masio kipas angin murup loh sek gk keroso”*³

Ditambah kawasan yang dikelilingi oleh tambak ikan yang membuat kondisi suhu udara sesekali terasa panas.

Desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng Kecamatan Kenjaran dikeliling pula tamabak-tambak ikan, yaitu ikan bandeng, udang, dan mujair.

² Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sohib (47), (tanggal 8 Agustus 2018)

³ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Khoirul (35),(tanggal 8 Agustus 2018)

Akses masuk menuju desa Bandarejo sendiri melalui gerbang pintu masuk perumahan TNI-AL sehingga membuat desa Bandarejo termasuk dalam kawasan aman terhadap tindak criminal.

c. Demografis

Berdasarkan data monografis bulan Mei 2018, bahwa desa Bandarejo memiliki jumlah penduduk sebanyak 447 jiwa dengan komposisi relative seimbang antara laki-laki dan perempuan yaitu terdiri dari laki-laki 225 jiwa dan perempuan 222 jiwa.⁴ Kondisi pertumbuhan penduduk desa Bandarejo senantiasa dipengaruhi oleh jumlah penduduk yang selalu meningkat, terlebih sebagai akibat dari tingkat kelahiran dan tingkat kematian.

Disisi lain ditinjau dari kesadaran masyarakat akan pendaftaran anggota keluarga baru kelahiran dan kematian, menunjukkan bahwa masyarakat berperan aktif dalam kondisi desa Bandarejo.

Desa Bandarejo, Kelurahan Bulak Banteng, Kecamatan Kenjeran sendiri terdapat satu RW dan empat RT didalam sebuah desa, terdaftar desa Bandarejo masuk pada wilayah RW 03 dan memiliki 90 KK dan terbagi rata menjadi 4 RT , yakni RT 01

⁴ Dokumen data statistic, Desa Bandarejo, Kelurahan BulakBanteng, Kecamatan kenjeran

sebanyak 23 KK, RT 02 sebanyak 22 KK, RT 03 sebanyak 20 KK , dan RT 04 sebanyak 25 KK.⁵

Pendidikan warga desa Bandarejo sendiri tergolong merata sehingga masih dalam ketegori desa berpendidikan, dapat dilihat dari tingkat kelulusan SMA $\pm 70\%$, tingkat SMP 25%, dan masih menempuh Pendidikan Perguruan tinggi 5%, terhitung dari umur 17 tahun ke atas.⁶

d. Geografis

Letak geografis desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng Kecamatan Kenjeran kota Surabaya, terletak pada wilayah utara kota Surabaya dan termasuk dalam kawasan pesisir selat Madura.

Lokasi desa berjarak 1.5 km dari jembatan suramadu, desa Bandarejo juga tidak berjarak jauh dengan kelurahan Bulak Banteng yakni berjarak 1 km. jarak antara desa Bandarejo dengan kecamatan Kenjeran berjarak 5 km, sedangkan jarak desa dengan pusat kota terbilang sedikit jauh karena letak desa yang termasuk dalam kawasan pesisir yakni berjarang ± 13 km.

Luas Desa Bandarejo sendiri yakni ± 20 m² untuk kawasan pemukiman warga, dan 30 m² untuk tambak ikan yang dimiliki warga Bandarejo.⁷

e. Jumlah penduduk

⁵ Dokumen data statistic, Desa Bandarejo, Kelurahan BulakBanteng, Kecamatan kenjeran

⁶ Hasil wawancara sekretaris Kelurahan Bulak Banteng , (tanggal 8 Agustus 2018)

⁷ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Khoirul (35),(tanggal 8 Agustus 2018)

Jumlah penduduk di Desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya berjumlah 447 jiwa terhitung sejak Mei 2018.⁸

f. Profesi

Profesi masyarakat desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng Kecamatan Kenjeran Surabaya, 60 % masyarakat berprofesi sebagai wiraswasta yakni usaha olahan ikan, 15% masyarakat berprofesi sebagai pengelola tambak dan 25% warga berprofesi sebagai pegawai suatu lembaga pemerintahan.⁹

Maka dapat dianalisis sebegini besar profesi masyarakat desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng kecamatan Kenjeran Kota Surabaya mengarah pada pengolahan ikan dan pengolahan tambak di kawasan sekitar desa.

2. Paparan Proses Jual Beli Tanah

Jual beli adalah saling menukar barang dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan. Dalam definisi ini ditekankan kata milik dan pemilikan, karena ada juga tukar menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti sewa menyewa.

Dalam paparan proses jual beli tanah peneliti meneliti tahap jual beli tanah berjenjang (bertahap) di desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng Kecamatan Kenjeran, menemukan 3 tahap jual beli

⁸ Dokumen data statistik, Desa Bandarejo, Kelurahan Bulak Banteng, Kecamatan Kenjeran.

⁹ Dokumen Desa Bandarejo, Kelurahan Bulak Banteng, Kecamatan Kenjeran.

tanah melalui proses berjenjang. Yakni tahap jual beli tanah milik bapak (Moh. Zeini, Sutarno, Mugianto)

Hasil wawancara penulis tahap bapak Moh Zeini (38) yakni melakukan pembelian sebidang tanah di desa Bandarejo tanpa sertifikat dari bapak Permadi (51). Pembelian sebidang tanah dilakukan pada tahun 2002, pada waktu itu pembelian sebidang tanah hanya dilengkapi surat petok D yang dikeluarkan PPAT kelurahan Bulak Banteng.¹⁰

Pada tahap bapak Sutarno (67) yakni melakukan penjualan sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah dengan luas 3x5 m kepada bapak Supri pada tahun 1999. Pada saat ini bapak Sutarno (67) sudah tidak bertempat tinggal di desa Bandarejo, beliau tinggal di jalan Bulak Banteng gang Kamboja. Pada tahun 1999 bapak Sutarno (67) menjualnya dengan bentuk kwitansi sebagai tanda bukti pembelian sebidang tanah, dikarenakan minimnya pengetahuan.¹¹

Penulis mewawancarai lebih dalam mendapatkan informasi, pada tahun 2005 bapak Supri menjual kembali sebidang tanah beserta bangunan yang telah di beli dari bapak Sutarno (67) kepada bapak Munirul tanpa sertifikat hanya menggunakan surat petok D sebagai

¹⁰ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Moh Zeini (38), (tanggal 8 Agustus 2018)

¹¹ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sutarno (67), (tanggal 9 Agustus 2018)

akta tanah tersebut yang dikeluarkan PPAT kelurahan Bulak Banteng.¹²

Hasil wawancara penulis tahap bapak Mugianto (40) membeli sebidang tanah berukuran 5x8 m² dari bapak Supriyanto pada tahun 2013 dengan hanya menyertakan tanda bukti surat hijau HPL (hak pengolahan lahan) sebagai bukti tanah yang telah bapak Mugianto beli.¹³

B. Analisis Data

1. Proses Jual Beli Perspektif Hukum Perdata

Pada umumnya jual beli tidak terikat kepada suatu proses tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Proses jual beli ada dua yaitu :

- a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.

¹² Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sutarno (67), (tanggal 9 Agustus 2018)

¹³ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Mugianto (40), (tanggal 10 Agustus 2018)

b. Tulisan, yaitu Perjanjian Jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawaipepegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.¹⁴

Mengenai Akta Autentik diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta autentik dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Akta Pejabat (*acte amtelijke*) Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Contohnya Akta Kelahiran.
- b. Akta Para Pihak (*acte partij*) Akta Para Pihak adalah akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Contohnya akta sewa menyewa.

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.¹⁵ Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari para pihak yang membuatnya. Hal ini bermakna kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat

¹⁴ Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Pustaka Yustisia: Yogyakarta, 2003), 10.

¹⁵ *Ibid*, 11

dipersamakan dengan akta autentik sepanjang para pembuat akta dibawah tangan mengakui dan membenarkan apa yang telah ditandatanganinya. Dengan kata lain akta di bawah tangan merupakan akta perjanjian yang baru memiliki kekuatan hukum pembuktian apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatanganinya sehingga agar akta perjanjian tersebut tidak mudah dibantah, maka diperlukan pelegalisasian oleh notaris, agar memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat seperti akta autentik.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta otentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya.¹⁶ Maksudnya adalah bahwa jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan harus dapat membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut, Sedangkan apabila akta otentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta otentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang menyangkali yang harus membuktikan bahwa akta otentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta otentik adalah pembuktian kepalsuan

¹⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta ,2007), 15

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara). Iktikad baik ada dua yaitu :¹⁷

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- b. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

2. Proses Jual Beli Perspektif *Maqasid al-syari'ah*

Prinsip Dasar dalam Muamalah Perdagangan baik objeknya barang (benda) atau jasa yang dalam muamalah disebut dengan muamalah *al maliyyah wa al maadiyyah*, secara teknis tidak diatur tata cara pelaksanaannya, tapi hanya prinsip dasarnya saja yang ditetapkan sebagaimana pada aktifitas muamalah lainnya. Di antara prinsip dasar muamalah antara lain adalah :

- a. Hukum Dasar / Pokok

Dasar hukum Muamalah adalah mubah (boleh), sepanjang tidak ada nash (dalil) yang melarangnya. Prinsip tersebut sejalan dengan kaidah fiqh yang mengatakan :¹⁸

¹⁷Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Pustaka Yustisia : Jakarta, 2009), 4

الأصل في الأشياء إلا باحتمال يدلّ الدليل على التحريم

Artinya : *Hukum asal (pokok) atas sesuatu adalah mubah sampai ada nash (dalil) yang menunjukkan atas keharamannya.*

Kaidah tersebut masih sangat mutlak sifatnya, sehingga perlu diberi batasan (qayid). Oleh karenanya, kata Al Asyya' oleh Nasrun Haroen¹⁹ dipertegas dalam lingkup Al Muamalah. Atas dasar kaidah tersebut maka dinamika dalam konteks muamalah merupakan suatu keniscayaan, termasuk bidang perdagangan akan berkembang baik obyek, cara maupun bentuk usahanya dari waktu ke waktu sesuai dengan trend zaman. Dan tidak menutup kemungkinan, aktifitas perdagangan mengabaikan ketentuan-ketentuan Hukum Islam (syarie) yang seharusnya menjadi acuan.

b. Perdagangan yang Dilarang Islam

Perdagangan bagian dari muamalah yang prinsip dasarnya adalah boleh. Namun perdagangan bisa menjadi terlarang, jika akan menimbulkan dampak negatif bagi kehidupan (manusia)

Perubahan status hukum atas sesuatu dalam Islam bisa saja terjadi, jika didukung oleh *illat* (motif ditetapkan hukum) hukum yang kuat. Abd. Wahhab Khallaf²⁰, perubahan status hukum atas sesuatu dari dilarang menjadi boleh dan sebaliknya dapat terjadi bila didukung *illat* hukum. *Illat* hukum dapat

¹⁸ Asjurni A. Rahman, *Qaidah – Qaidah Fiqih*, (Bulan Bintang: Jakarta, 1976), 42.

¹⁹ Nasrun Haroen, *Perdagangan Saham di Bursa Efek Tinjauan Hukum Islam* (Yayasan Kalimah : Jakarta, 2000), 4

²⁰ Abd. Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh, Alih Bahasa Moh. Zukri, dsb* (Dina Utama : Semarang, 1994),85.

berfungsi sebagai penguat terjadinya perbuatan hukum, selain juga sebagai manat alhukm (hubungan hukum), sebab dan tanda hukum. Dari sisi akad suatu aktifitas perdagangan dipandang sah (boleh), tapi bisa menjadi tidak sah (dilarang) ketika objeknya sesuatu yang secara syarie tidak bernilai, perdagangan manusia (*human traffic*) misalnya atau perdagangan yang objeknya bangkai, darah, daging babi, daging anjing, minuman keras dan lainnya yang dilarang nash, atau dari sisi objek sah (boleh), tapi sisi akadnya tidak mencerminkan kesepakatan/kerelaan kedua belah pihak yang berakad, maka perdagangan tersebut tidak dibenarkan (dilarang). Sebagai contoh, seorang petani yang tebelit hutang dipaksa menjual hasil pertaniannya pada orang yang menghutangi (si berpiutang) dengan harga murah (di bawah standar harga pasar). Hal tersebut berarti perdagangan dengan objek sah namun akadnya tidak atas dasar kesepakatan/kerelaan si pemilik barang (petani). (QS.An-nissa 29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Selain faktor-faktor yang terkait langsung (intern) dengan perdagangan yang dapat sebagai penyebab dilarangnya suatu

perdagangan, juga ada factor-faktor lain (extern) yang menjadikan suatu perdagangan dilarang, yaitu seperti :

- i. Adanya unsur gharar (samar/ketidakpastian). Seperti, kalau hasil bumi/pertanian belum saatnya dipanen; Sesuatu yang tidak kasat mata (kandungan dalam perut hewan).
- ii. Adanya unsur *tadlis* (menyembunyikan cacat/curang). Tindakan ini bertentangan dengan prinsip-prinsip kemanusiaan yang dijunjung etika (norma) Islam. Tadlis dapat saja berkenaan dengan kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang/objek perdagangan.²¹ *Tadlis* dalam hal kuantitas, berupa kecurangan dalam jumlah, ukuran, timbangan/tonase dan sebagainya. Dalam hal kualitas, tadlis dapat berupa menyembunyikan cacat barang atau memalsukan merk, dan tadlis berkenaan dengan harga dapat berupa perdagangan yang tidak sesuai dengan harga aktual di pasar, sedang tadlis dari segi waktu penyerahan bisa saja pihak yang menerima order pekerjaan pada dasarnya dari awal order diterima/kontrak disepakati yang bersangkutan sudah memperkirakan tidak akan mampu menyelesaikan order tepat waktu sesuai akad kontrak.

²¹ Adiwarmanto Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Tnp : Jakarta, 2001), 35.

- iii. Perdagangan yang melanggar prinsip tidak saling mencelakakan (*la tadhlimuma wa la tudhlamun*)

Dimaksudkan dengan maqashid asy syariah adalah tujuan yang hendak dicapai/diwujudkan dari ditetapkannya syariat bagi manusia. Sedang syariat itu sendiri adalah seperangkat ajaran wahyu disebut juga dengan dinul Islam. Imam Ghazali dan Ibnu Al-Qayyim mengatakan²², tujuan utama syariat adalah memelihara kesejahteraan manusia yang mencakup perlindungan keimanan, kehidupan, akal, keturunan, dan harta benda mereka. Apa saja yang menjamin terlindunginya lima perkara ini adalah maslahat bagi manusia dan dikehendaki (Imam Ghazali). Basis syariat adalah hikmah dan kemaslahatan manusia di dunia dan akhirat. Kemaslahatan ini terletak pada keadilan sempurna, rahmat, kesejahteraan dan hikmah. Apa saja yang membuat keadilan menjadi aniaya, rahmat menjadi kekerasan, kemudahan menjadi kesulitan dan hikmah menjadi kebodohan, maka hal itu tidak ada kaitannya dengan syariat (Ibnu Al-Qayyim).

3. Perbandingan Maqosid dan Hukum Perdata tentang Proses Jual Beli

Perbandingan Maqasid dan Hukum Perdata tentang proses jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat di Desa Bandarejo Kelurahan Bulak Banteng, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya dalam 3 model jual beli tanah yang berbeda penulis akan membandingkan dalam

²² Umer Chapra, *Islam dan Tantangan Ekonomi*, (Gema Insani: Jakarta, 2000), 3.

perspektif hukum Agraria dan dalam perspektif Maqosid syari'ah.

Terdapat 3 model jual beli tanah yakni :

- a. Pada model jual beli tanah bapak Moh Zeini (38) yakni melakukan pembelian sebidang tanah di desa Bandarejo tanpa sertifikat dari bapak Permadi (51). Pembelian tanpa sertifikat melaikan hanya surat Petok D sebagai akta kepemilikan.

Menurut perspektif Maqasid Al-Syari'ah Prinsip Dasar dalam Muamalah Perdagangan baik objeknya barang (benda) atau jasa yang dalam muamalah disebut dengan muamalah *al maliyyah wa al maadiyyah*, hukum dasar / pokok muamalah adalah mubah (boleh), sepanjang tidak ada nash (dalil) yang melarangnya. Prinsip tersebut sejalan dengan kaidah fiqih yang mengatakan :²³

الأصل في الأشياء إلا باحتمال يدل الدليل على التحريم

Artinya : *Hukum asal (pokok) atas sesuatu adalah mubah sampai ada nash (dalil) yang menunjukkan atas keharamannya.*

Dalam pelaksanaan jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat yang dilakukan oleh bapak Moh Zeini (38) masih tergolong dalam Kelima hajat manusia tersebut yakni:

- i. *Hifz ad-din*(melindungi agama)

Melindungi Agama, yaitu memelihara dan melaksanakan kewajiban keagamaan yang masuk peringkat primer, sebab lokasi tanah beradah pada masyarakat yang kondisi keagamaanya

²³ Asjurni A. Rahman, *Qaidah – Qaidah Fiqih*, (Bulan Bintang: Jakarta, 1976), 42.

beragam, sehingga melindungi dari konflik yang tidak diinginkan, sehingga tidak menggagu dalam hal beribadah.

ii. *Hifz an-Nafs*(melindungi jiwa)

Melindungi jiwa, keberadaan surat petok D sudah diperbolehkan agar tidak menimbulkan konflik yang membahayakan jiwa individu yang terkait. Surat petok D sebagai alat bukti yang diperbolehkan sebagai bukti kepemilikan tanah.

iii. *Hifz al-'Aql*(melindungi akal)

Melindungi akal, keberadaan surat Petok D sebagai tanda bukti yang dimiliki dapat melindungi dari kurangnya pengetahuan meliputi akta tanah.

iv. *Hifz al-Mal*(melindungi harta)

Melindungi harta, secara langsung keberadaan surat petok D yang ada melindungi harta yang dimiliki oleh bapak Moh.Zeini sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah.

v. *Hifz an-Nasl* (melindungi keturunan)

Melindungi keturan, sebagaimana keberadaan surat petok D akan menjadi objek yang menjadi harta yang dapat diwariskan kepada keturunan bapak Moh.Zeini.

Sedangkan dalam perspektif hokum Perdata jual beli yang dilakukan oleh bapak Moh.Zeini (38) dengan bapak Permadi

melaksanakan Perjanjian dengan iktikad baik yang terdapat pada (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara) yaitu :

- i. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- ii. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

Adanya tanda bukti petok D sebagai objek untuk mengindahkan kepatutan dan kesusilaan yang digunakan sebagai bukti untuk disertakan dalam proses jual beli agar legalitas tanah yang diperjual belikan dapat diakui oleh pejabat pengurusan akta tanah (PPAT).

Perbandingan hokum perdata dan Maqosid dalam model jual beli tanah bapak Moh Zeini (38) yakni melakukan pembelian sebidang tanah di desa Bandarejo tanpa sertifikat dari bapak Permadi (51). Pemebelian tanpa sertifikat melaikan hanya surat Petok D sebagai akta kepemilikan, dapat dinyatakan masih sesuai dengan ketentuan kedua perspektif yang tidak merugikan salah satu pihak dan bebas dari rana hokum, sebab bapak Permadi tidak menyalahi aturan dalam menjual sebidang tanah kepada bapak Moh.Zeini masih terdaftar dalam tingkat PPAT kelurahan.

b. Pada model jual beli tanah berjenjang tanpa sertifikat yang dilakukan bapak Sutarno (67) yakni melakukan penjualan sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah dengan luas 3x5 m kepada bapak Supri pada tahun 1999. Pada tahun 1999 bapak Sutarno (67) menjualnya dengan bentuk kwitansi sebagai tanda bukti pembelian sebidang tanah, dikarenakan minimnya pengetahuan.²⁴ Keberadaan tanah yang diperjual belikan menggunakan kwitansi yang diperjual belikan oleh bapak Sutarno benar dan disaksikan oleh warga sekitar dan pejabat RT di Desa Bandarejo Kecamatan Kenjeran.

Menurut perspektik Hukum Agraria proses awal yang dilakukan bapak Sutarno tidak sesuai dengan undang-undang Mengenai Akta Autentik diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta autentik dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Akta Pejabat (*acte amtelijke*) Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Contohnya Akta Kelahiran.

²⁴ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sutarno (67), (tanggal 9 Agustus 2018)

- b. Akta Para Pihak (*acte partij*) Akta Para Pihak adalah akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Contohnya akta sewa menyewa

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.²⁵ Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari para pihak yang membuatnya

Perbandingan dengan Maqosid yang ada nya kwitansi sebagai tanda bukti pembelian oleh bapak Supri masih dalam ketentuan melindungi kelima hajat manusia tersebut yakni:

- a. *Hifz ad-din*(melindungi agama)

Melindungi Agama, yaitu memelihara dan melaksanakan kewajiban keagamaan yang masuk peringkat primer, sebab lokasi tanah beradiah pada masyarakat yang kondisi keagamaanya beragam, sehingga melindungi dari konflik yang tidak diinginkan, sehingga tidak menggagu dalam hal beribadah.

- b. *Hifz an-Nafs*(melindungi jiwa)

Melindungi jiwa, keberadaan kwitansi sudah diperbolehkan agar tidak menimbulkan konflik yang membahayakan jiwa individu yang terkait. kwitansi sebagai alat bukti yang diperbolehkan sebagai bukti jual beli tanah.

²⁵ *Ibid*, 11

c. *Hifz al-'Aql*(melindungi akal)

Melindungi akal, keberadaan kwitansi sebagai tanda bukti yang dimiliki dapat melindungi dari kurangnya pengetahuan meliputi tanda bukti pembelian.

d. *Hifz al-Mal*(melindungi harta)

Melindungi harta, secara langsung keberadaan kwitansi yang ada melindungi harta yang dimiliki oleh bapak Sutarno sebagai bukti pembelian sebidang tanah.

e. *Hifz an-Nasl* (melindungi keturunan)

Melindungi keturan, sebagaimana keberadaan kwitansi akan menjadi objek yang menjadi harta yang dapat diwariskan kepada keturunan bapak Sutarno.

Penulis mewawancari lebih dalam mendapatkan informasi, pada tahun 2005 bapak Supri menjual kembali sebidang tanah berserta bangunan yang telah di beli dari bapak Sutarno (67) kepada bapak Munirul tanpa sertifikat hanya menggunakan surat petok D sebagai akta tanah tersebut yang dikeluarkan PPAT kelurahan Bulak Banteng.²⁶

Menurut perspektif hokum Agraria proses penjualan kembali oleh bapak supri, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. Kini, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pengguna tanah. Jadi, surat ini

²⁶ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sutarno (67), (tanggal 9 Agustus 2018)

sangat lemah jika difungsikan sebagai surat kepemilikan atas tanah. Akibat dari masih banyaknya masyarakat yang tidak tahu dengan adanya perubahan peraturan tersebut, surat Petok D kerap menjadi bukti yang menimbulkan permasalahan dalam jual-beli tanah.

Frasa “melalui jual-beli” di atas menunjukkan bahwa proses peralihan tanah melalui jual-beli merupakan bentuk peralihan yang sah dan diakui oleh hukum.

- c. Hasil wawancara penulis model jual beli tanah bapak Mugianto (40) membeli sebidang tanah berukuran 5x8 m² dari bapak Supriyanto pada tahun 2013 dengan hanya menyertakan tanda bukti surat hijau HPL (hak pengolahan lahan) sebagai bukti tanah yang telah bapak Mugianto beli.²⁷

Menurut perspektif hukum Perdata Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

Peraturan pemerintah tentang HPL (Hak Pengelolaan Lahan) tanah ini termasuk dalam tanah yang disewakan oleh pemerintah kepada warga kota tertentu. Peraturan surat hijau

²⁷ Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Mugianto (40), (tanggal 10 Agustus 2018)

terdapat pada Perda Kota Surabaya No.1 Tahun 1997.²⁸ Perda Surat Hijau tidak terdapat pada Undang-Undang Agraria sehingga tanah Surat hijau tidak dilindungi oleh Undang-Undang Agraria melainkan Peraturan daerah yang memberi perlindungan.

Perbedaan dalam perspektif Maqosid syariah, pada prinsipnya sewa menyewa dalam Islam diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan syari'at. Terdapat ayat yang menjelaskan transaksi sewa pada surat al-Qashash ayat 26 :

قَالَتْ إِحْنَهُمَا يَأْتِيَنَّكَ أُسْتَجْرَةٌ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنَ أُسْتَجْرْتِ ۖ آل
الْأَمِينِ

salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".

masih dalam ketentuan melindungi kelima hajat manusia tersebut yakni:

a. *Hifz ad-din*(melindungi agama)

Melindungi Agama, yaitu memelihara dan melaksanakan kewajiban keagamaan yang masuk peringkat primer, sebab lokasi tanah beradach pada masyarakat yang kondisi keagamaanya beragam, sehingga melindungi dari konflik yang tidak diinginkan, sehingga tidak menggagu dalam hal beribadah.

²⁸ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Djambatan:Jakarta, 2005).54

b. *Hifz an-Nafs*(melindungi jiwa)

Melindungi jiwa, keberadaan Surat Hijau sudah diperbolehkan agar tidak menimbulkan konflik yang membahayakan jiwa individu yang terkait. Surat HPL sebagai alat bukti yang diperbolehkan dalam pandangan islam sebagai kepemilikan tanah.

c. *Hifz al-'Aql*(melindungi akal)

Melindungi akal, keberadaan Surat Hijau sebagai tanda bukti yang dimiliki dapat melindungi dari kurangnya pengetahuan meliputi tanda bukti pembelian.

d. *Hifz al-Mal*(melindungi harta)

Melindungi harta, secara langsung keberadaan Surat Hijau yang ada melindungi harta yang dimiliki oleh bapak Mugianto sebagai bukti pembelian sebidang tanah.

e. *Hifz an-Nasl* (melindungi keturunan)

Melindungi keturan, sebagaimana keberadaan Surat Hijau akan menjadi objek yang menjadi harta yang dapat diwariskan kepada keturunan bapak Mugianto.

Perdagangan bagian dari muamalah yang prinsip dasarnya adalah boleh. Namun perdagangan bisa menjadi terlarang, jika akan menimbulkan dampak negatif bagi kehidupan (manusia).²⁹

²⁹ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Cv Pustaka Setia: Bandung, 2001).34

