

Analisis Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Wadiah menurut Fikih Muamalah dan KUHPerdara di Kampung Pajagan Desa Cihamerang Kabupaten Sukabumi

Fadhila Azzahra *, Panji Adam Agus Putra, Ira Siti Rohmah Maulida

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

Fadhilazzahra911@gmail.com, panjiadam@unisba.ac.id, ira.siti@unisba.ac.id

Abstract. This study is motivated by a case in which Mrs. X entrusted her land to Mr. Y, who later sold it without her knowledge or consent. The aim of this research is to examine the implementation of entrusted land (wadiah) transactions and to analyze the legal protection available for landowners in such cases, specifically in Pajagan Village, Cihamerang, Sukabumi Regency. This research uses a qualitative method with an empirical-normative approach. The findings reveal that the dispute between Mrs. X and Mr. Y arose due to the absence of a clear agreement and a valid legal basis of ownership, as they relied solely on the SPPT, which does not constitute legal proof. In Islamic jurisprudence, selling land without the owner's permission is invalid, as the object of sale must be in the seller's legal possession. This is consistent with the Civil Code, which also considers such actions unlawful. The rightful owner may seek compensation. While formal documents are prioritized in the Civil Code, Islamic law also recognizes ownership through valid testimony or possession.

Keywords: *Legal Protection, Fiqh Muamalah, Civil Code.*

Abstrak. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh penitipan tanah oleh Ibu X kepada Bapak Y, yang kemudian dijual tanpa sepengetahuan pemilik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah titipan (wadiah) serta tinjauan dan analisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap pelaksanaan jual beli tanah titipan (wadiah) di Kampung Pajagan Desa Cihamerang Kabupaten Sukabumi. Penelitian ini merupakan penelitian jenis kualitatif dengan pendekatan normatif empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan muncul akibat ketidakjelasan akad dan tidak adanya alas hak yang sah, hanya mengandalkan SPPT sebagai bukti kepemilikan. Dalam fikih, jual beli tanah tanpa izin pemilik tidak sah karena objek transaksi harus berada dalam kepemilikan penjual, sejalan dengan KUHPerdara. Tindakan menjual tanah titipan tergolong perbuatan melawan hukum, dan pemilik berhak menuntut ganti rugi. Islam melindungi hak milik melalui prinsip haq al-milkiyyah, sedangkan dalam KUHPerdara, perlindungan bergantung pada dokumen resmi. Meski tidak memiliki sertifikat, pemilik masih dapat memperkuat posisinya melalui kwitansi atau surat pernyataan.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Fikih Muamalah, KUHPerdara.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan utama dalam dinamika kehidupan masyarakat saat ini dan memiliki peranan penting dalam mendukung pembangunan. Setiap individu memerlukan tanah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk memenuhi kebutuhan pangan, sehingga tanah berfungsi secara vital dalam upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat dan pembangunan masyarakat. Dalam konteks hukum, seseorang yang memiliki hak milik atas suatu benda diberikan kewenangan untuk memanfaatkan dan menikmati hasil dari kepemilikannya tersebut. (Indriyani et al., 2021) Benda tersebut dapat dijual, digadaikan, atau dimanfaatkan dengan cara lain selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. (Kansil, 1980)

Dalam hukum Islam, kepemilikan tanah secara individu dalam relasi sosial diakui secara yuridis. Pemilik tanah memiliki kewenangan untuk memanfaatkannya sesuai kehendaknya, dengan perlindungan hukum Islam dalam prinsip *hifzu al-mal*, yang merupakan salah satu bagian dari *kulliyah al-khams* (Muhammad Rizky Sya'bani Abidin et al., 2024).

Transaksi jual beli tanah memiliki karakteristik yang berbeda dari jual beli barang pada umumnya, karena memerlukan proses pendaftaran tanah untuk melakukan perubahan data dan pengalihan nama pada sertifikat kepemilikan. Dalam perspektif hukum ekonomi Islam, jual beli tanah diperbolehkan selama hak kepemilikan jelas, kewajiban para pihak dipenuhi, tidak menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat, serta seluruh proses transaksi dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. (Umar, 2014)

Saat ini, ketersediaan lahan semakin berkurang. Tanah yang ada jumlahnya terbatas dan tidak dapat diperbarui. Kondisi ini mendorong setiap individu untuk berusaha mendapatkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup dan keberlangsungan hidupnya. Karena kelangkaan dan pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, timbul ketimpangan yang berdampak pada berbagai aspek kehidupan. Salah satu dampaknya terlihat di bidang ekonomi, misalnya munculnya praktik jual beli tanah yang tidak sesuai dengan nilai wajar. (Sari et al., 2023)

Berdasarkan wawancara yang telah penulis lakukan, Ibu Yani Memiliki aset berupa tanah seluas 1,6 hektar di Kampung Pajagan Desa Cihamerang Kabupaten Sukabumi. Namun, karena Ibu Yani bertempat tinggal di Kecamatan Pelabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi, maka beliau menitipkan tanah tersebut kepada Bapak X yang merupakan warga Kampung Pajagan. Dikarenakan jarak yang jauh, Ibu Yani selaku pemilik tanah jarang mengunjungi tanah miliknya dan hanya sesekali menanyakan kondisi tanah miliknya melalui telepon.

Pada tahun 2012, Ibu Yani berkesempatan untuk mengunjungi tanah miliknya di Kampung Pajagan. Beliau terkejut karena di atas tanah miliknya telah dibangun rumah oleh orang lain tanpa sepengetahuan dirinya. Setelah beliau bertanya kepada pemilik rumah tersebut, pemilik rumah mengaku telah membeli tanah tersebut dari Bapak X. Setelah dicari tahu lebih lanjut, ditemukan bahwa Bapak X menjual tanah milik Ibu Yani seluas 300 meter persegi. Ibu Yani pun meminta pertanggung jawaban berupa ganti rugi kepada Bapak X dan pemilik rumah tersebut, namun keduanya tidak menerima jika harus membayar ganti rugi karena merasa bahwa jual beli tersebut sudah terlaksana.

Dalam kasus tersebut penulis melihat bahwa adanya sesuatu yang terlarang karena merupakan perbuatan *ta'addi* yaitu tindakan seseorang yang melampaui batas kewajiban dan mengakibatkan kerugian, sedangkan berdasarkan KUHPerdara pasal 1365, kasus tersebut merupakan salah satu perbuatan melawan hukum karena menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah titipan (*wadiah*) serta tinjauan dan analisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap pelaksanaan jual beli tanah titipan (*wadiah*) di Kampung Pajagan Desa Cihamerang Kabupaten Sukabumi.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif empiris. Pendekatan normatif-empiris dipilih karena penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap jual beli tanah *wadiah* tidak hanya dari sisi aturan hukum (*fikih muamalah* dan KUHPerdara), tetapi juga dari praktik yang terjadi di masyarakat Kabupaten Sukabumi. Pendekatan normatif membantu mengkaji dasar hukumnya, sementara pendekatan empiris melihat penerapannya di lapangan. Sumber data primer dan metode pengumpulan data yang digunakan oleh

penulis adalah berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik tanah, perangkat desa di desa Cihamerang, masyarakat kampung Pajagan, Ahli Fikih dan Notaris juga dokumentasi yang berasal dari laporan yang dimiliki oleh perangkat desa di desa Cihamerang.

Dan data sekunder diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada. Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti buku, jurnal dan semua informasi yang berkaitan tentang perlindungan hukum jual beli tanah wadiah. Selain melakukan studi pustaka, penelitian ini juga melibatkan studi dokumen yang mencakup berbagai sumber hukum, seperti peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki norma hukum. Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan yaitu deskriptif, evaluatif, dan preskriptif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktik Jual Beli Tanah Wadiah di Kampung Pajagan

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan, kegiatan jual beli tanah di Kampung Pajagan memiliki beberapa prosedur seperti harus melibatkan saksi yang merupakan pihak berwenang di Kampung Pajagan baik itu ketua rt, ketua rw, staff desa yaitu mandor yang merupakan bagian dari kantor desa yang memiliki tugas di bidang pertanahan dan juga jalan. Saksi diharapkan dapat memastikan bahwa proses jual beli berlangsung secara adil dan sesuai dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli, juga dapat memberikan kesaksian bahwa jual beli tanah diantara kedua belak pihak benar terjadi sehingga dapat terhindar dari risiko terjadinya sengketa dikemudian hari. Kemudian penjual tanah dan pembeli harus menandatangani surat jual beli tanah dan melakukan pengukuran tanah untuk melakukan legalisasi jual beli tanah tersebut.

Dalam praktik jual beli tanah di kampung pajagan, pemerintah desa memiliki kebijakan dalam mendampingi masyarakat saat melakukan jual beli tanah. Untuk menghindari terjadinya sengketa, pemerintah desa akan menanyakan terkait legalitas kepemilikan tanah sebelum membuatkan akte jual beli tanah. (Yulio, 2025)

Permasalahan antara Ibu Yani dan Bapak X terjadi karena adanya kesalahpahaman yang timbul dikarenakan adanya ketidak jelasan dalam praktik jual beli tanah yang sebelumnya dilakukan oleh Ibu Yani melalui perantara Bapak X. Ibu yani juga tidak bisa membuktikan dugaannya karena beliau tidak memiliki akte jual beli tanah karena selain jual beli lewat perantara, jual beli tanah yang dilakukan juga hanya jual beli secara lisan.

Dalam tradisi masyarakat Kampung Pajagan, jual beli yang dilakukan secara lisan tanpa adanya surat masih dianggap sah, namun tentu masyarakat mengetahui bahwa hal tersebut tidak sah secara hukum dan memiliki resiko terjadinya sengketa dari tradisi tersebut. Bahkan sering kali terjadi sengketa yang diakibatkan oleh jual beli tanah yang dilakukan secara lisan. salah satu penyebab praktik jual beli tanah yang tidak diikuti dengan pembuatan akte jual beli disebabkan oleh pembeli tanah yang tidak memiliki biaya untuk pembuatan akte jual beli tanah. (Euis, 2025)

Sebagian besar tanah yang berada di Kampung Pajagan masih belum memiliki bukti kepemilikan tanah seperti akte jual beli tanah, bahkan hanya sedikit masyarakat yang memiliki sertifikat tanah. Masyarakat di Kampung pajagan masih menggunakan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) sebagai bukti kepemilikan tanah. (Nunung, 2025)

SPPT yang dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah merupakan salah satu sumber permasalahan sengketa tanah di Kampung Pajagan. SPPT yang diberikan saat praktik jual beli tanah tidak dapat menjadi bukti kepemilikan yang kuat sehingga saat penjual tanah telah meninggal, anak atau cucunya akan menggugat pengembalian tanah kepada pembeli tanah karena pembeli tanah tidak bisa memberikan bukti kuat bahwa jual beli tanah telah dilakukan sebelumnya.

Tinjauan Fikih Muamalah dan KUHPdata Terhadap Jual Beli Tanah Wadiah

Wadiah adalah akad titipan, di mana seseorang menitipkan hartanya kepada pihak lain untuk dijaga dengan baik. Dalam pelaksanaannya, wadiah bukan sekadar transaksi, melainkan juga bentuk nyata dari solidaritas sosial dan kepercayaan antar sesama.

Dalam fikih muamalah, akad wadiah dipahami sebagai bentuk penitipan yang bersifat murni dan tidak disertai imbalan (iwad). Apabila dalam praktiknya terdapat pemberian kompensasi atas jasa penitipan tersebut, maka akad tersebut berubah status menjadi ijarah atau sewa. Esensi dari akad wadiah terletak pada asas amanah dan saling percaya antara pihak yang menitipkan dan pihak yang

menerima titipan. (Ramdan, 2025)

Akan terjadi penyimpangan terhadap prinsip wadiah ketika tanah titipan diperjual belikan tanpa seizin pemiliknya. Tindakan tersebut dinilai sebagai pelanggaran terhadap amanah, karena penerima titipan tidak memiliki hak dan kekuatan hukum untuk melakukan transaksi jual beli atas barang yang bukan miliknya. Dalam perspektif fikih, pihak tersebut bukan pemilik yang sah dan tidak memiliki milkiyyah tammah (hak kepemilikan sempurna) atas objek yang dititipkan.

Penerima titipan memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menjaga titipan tersebut dengan baik, seolah menjaga miliknya sendiri. Sementara penitip pun didorong untuk memberi kepercayaan berdasarkan itikad baik dan sikap saling membantu, bukan untuk mencari keuntungan pribadi semata.

Dalam Islam, akad memiliki konsekuensi hukum dan moral yang harus dijaga dengan baik. Islam sangat menekankan prinsip kejujuran, amanah, dan kejelasan hak milik dalam transaksi. Oleh karena itu, menjual barang yang bukan milik adalah bentuk pelanggaran terhadap prinsip tersebut. Rasulullah saw bersabda:

وَلَا يَبْعُ إِلَّا فِيمَا تَمْلِكُ

"Janganlah kamu menjual sesuatu yang bukan milikmu." (HR. Abu Dawud dan Tirmidzi)

Hadits tersebut menegaskan bahwa seseorang tidak berhak menjual barang yang tidak ia miliki secara sah. Dalam konteks wadiah, barang yang dititipkan tetap menjadi milik penitip, bukan penerima titipan. Maka, menjual barang tersebut tanpa izin jelas merupakan perbuatan ghasab (mengambil hak orang lain secara tidak sah), bahkan bisa tergolong pengkhianatan terhadap amanah. Allah dalam surat Al-Baqarah juga melarang memakan harta orang lain.

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

"Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui." (Q.S. Al-Baqarah [2]: 188)

Lebih dari itu, menjual barang titipan juga bisa menimbulkan kerugian bagi pemilik barang, apalagi jika dijual tanpa sepengetahuan dan tanpa pengembalian nilai yang setara. Tindakan ini merusak kepercayaan dan mengubah prinsip dari akad wadiah yang pada dasarnya adalah tolong-menolong dan menjaga harta orang lain. Dari perspektif hukum fikih, transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh seseorang yang bukan pemilik atau tidak memperoleh izin dari pemilik sahnya tidak memenuhi rukun dan syarat sah jual beli. Salah satu syarat pokok dalam akad jual beli adalah bahwa objek yang menjadi bahan transaksi (ma'qud 'alaih) harus berada dalam kepemilikan penuh pihak penjual. Dalam kasus ini, karena penjual tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah yang dijual, maka dari segi ma'qud 'alaih, akad tersebut dinyatakan tidak sah.

Tanah wadiah merupakan istilah yang berasal dari fikih muamalah yang merujuk pada praktik penitipan tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain untuk dijaga, dirawat, atau disimpan. Namun demikian, istilah tanah wadiah tidak dikenal secara jelas dalam peraturan pertanahan nasional ataupun KUHPerdota. Meskipun istilah "wadiah" tidak secara jelas disebutkan dalam sistem hukum nasional, namun penitipan tanah dalam akad wadiah dapat disesuaikan dengan bentuk-bentuk hubungan hukum perdata, seperti perjanjian penitipan, surat kuasa, atau perjanjian pengelolaan tanah, asalkan memenuhi ketentuan sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. (Luthfiani, 2025)

Berdasarkan hal tersebut, pemilik tanah yang menitipkan tanahnya kepada orang lain akan mendapatkan perlindungan hukum apabila dilakukan secara tertulis dan dapat dibuktikan secara hukum. Oleh karena itu, penerima titipan tanah tidak bisa sembarangan memanfaatkan tanah yang dititipkan tanpa adanya persetujuan atau kuasa dari pemilik tanah, hal tersebut diatur dalam Pasal 1712 KUHPerdota yang berbunyi:

"Si penerima titipan barang tidak diperbolehkan mempergunakan barang yang dititipkan untuk keperluan sendiri tanpa izin orang yang menitipkan barang. Yang dinyatakan secara tegas atau dipersangkakan, atas ancaman penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada alasan untuk itu."

Pasal tersebut menegaskan bahwa penerima titipan harus mendapatkan izin dari pemilik barang apabila hendak memanfaatkan barang titipan. Penerima titipan yang memanfaatkan barang titipan tanpa seizin pemilik barang harus menanggung resiko ganti rugi apabila terjadi kerusakan

ataupun kehilangan dari barang tersebut.

Oleh karena itu dalam perjanjian penitipan, pemilik barang harus memastikan bahwa penerima titipan sanggup untuk memenuhi syarat yang terdapat dalam Pasal 1694 yaitu bahwa penerima titipan harus menyimpan dan mengembalikan barang titipan dalam wujud asalnya. Penerima titipan harus memenuhi syarat tersebut, maka tindakan pemanfaatan barang atau bahkan menjual barang yang telah dititipkan merupakan tindakan melawan hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah wadiah merupakan tindakan melawan hukum dan pemilik tanah dapat mengajukan permintaan ganti rugi atas kerugian yang telah dialaminya.

Dalam praktik jual beli tanah wadiah, terdapat potensi risiko hukum yang akan dihadapi oleh penerima titipan dan juga pembeli tanah wadiah karena penerima titipan tidak memiliki bukti kepemilikan resmi atas tanah yang telah diperjual belikan. Dalam hal ini, pemilik tanah dapat mengajukan pembatalan jual beli yang telah terjadi ke Pengadilan dengan menunjukkan alas hak yang dimilikinya dan menunjukkan bahwa jual beli tanah antara penerima titipan dan pembeli tanah cacat secara hukum.

Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Wadiah Menurut Fikih Muamalah dan KUHPerdara

Hukum Islam memberikan pengakuan terhadap hak kepemilikan individu, meskipun kepemilikan tersebut bersifat relatif dan terbatas pada aspek pengelolaan serta pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan syariat. Dalam pandangan Islam, hak milik sejati tetap berada di tangan Allah SWT, sementara manusia hanya diberi wewenang sebagai pengelola (khalifah) untuk menggunakan harta tersebut secara bertanggung jawab dan sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan oleh-Nya.

Dalam pandangan fikih muamalah, kepemilikan atas suatu harta tidak hanya didasarkan pada bukti fisik atau dokumen administratif, melainkan juga diakui secara syar'i melalui prinsip haq al-milkiyyah. Apabila seseorang menitipkan tanah kepada pihak lain, maka hubungan yang terbentuk adalah akad wadiah, yaitu akad penitipan yang didasari oleh prinsip kepercayaan dan amanah. Dalam konteks ini, pihak yang menerima titipan tidak memiliki wewenang untuk menguasai, mengalihkan, atau menjual tanah tersebut, kecuali dengan persetujuan tegas dari pemilik yang sah.

Apabila tanah tersebut diperjualbelikan tanpa izin dari pemilik, maka tindakan tersebut termasuk bentuk khiyanah atau pelanggaran terhadap amanah, dan digolongkan sebagai bentuk transaksi jual beli fudhuli. Menurut pendapat mazhab Syafi'i, jenis transaksi semacam ini termasuk akad yang batil (tidak sah). (Rizqillah, 2019) Meskipun pemilik tanah tidak memiliki dokumen formal sebagai alat bukti, dalam kerangka fikih, kepemilikannya tetap dihormati. Sementara itu, pihak yang menjual secara tidak sah tetap dibebani tanggung jawab syar'i untuk mengembalikan hak pemilik atau memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Dalam sistem muamalah Islam, tanggung jawab seorang individu tidak hanya terbatas pada hukum dunia, tetapi juga mencakup pertanggung jawaban akhirat. Dalam Islam setiap perbuatan yang menyangkut harta orang lain, terlebih yang berkaitan dengan amanah dan hak milik, bukan sekadar urusan legal formal, tetapi juga bernilai moral dan spiritual. Oleh karena itu, apabila seseorang melakukan pelanggaran terhadap amanah atau memperjual belikan harta milik orang lain tanpa hak yang sah, maka tindakan tersebut dikategorikan sebagai bentuk pengkhianatan yang tidak hanya melanggar norma syariat, tetapi juga berpotensi menimbulkan dosa di sisi Allah SWT. (Ramdan, 2025)

Meskipun dalam praktiknya hukum positif lebih memihak kepada pihak yang lebih dahulu menguasai tanah atau memiliki dokumen administratif, pandangan Islam tetap memberikan perlindungan hak yang hakiki kepada pemilik sebenarnya. Inilah yang disebut sebagai aspek pertanggung jawaban ukhrawi, yaitu bahwa keadilan sejati tidak berhenti di meja pengadilan dunia, melainkan akan ditegakkan oleh Allah SWT di akhirat. Allah tidak akan membiarkan hak seorang hamba diambil tanpa izin, sekalipun pelakunya berhasil menghindari jerat hukum di dunia.

Dengan demikian, Islam secara tegas memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, terutama dalam kasus-kasus yang melibatkan pengkhianatan amanah. Perlindungan ini tidak

hanya bersifat normatif, tetapi juga mencakup aspek moral dan spiritual. Hal ini menjadi pengingat bahwa setiap individu harus berhati-hati dalam menjalankan muamalah, karena setiap bentuk pelanggaran hak akan dimintai pertanggungjawaban, baik di dunia maupun di akhirat.

Perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia yang mengalami kerugian akibat tindakan orang lain. Perlindungan ini bertujuan agar setiap anggota masyarakat dapat secara utuh menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum mencakup berbagai langkah atau upaya yang dilakukan oleh aparat penegak hukum guna menjamin rasa aman, baik secara mental maupun fisik, dari segala bentuk gangguan dan ancaman yang datang dari pihak mana pun. (Raharjo, 2000)

Hukum berperan dalam menjamin perlindungan atas hak dan kewajiban setiap individu secara nyata. Melalui perlindungan hukum yang kuat, tujuan utama hukum dapat tercapai, yaitu menciptakan ketertiban, keamanan, ketenangan, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan. Baik hukum tertulis seperti undang-undang maupun hukum tidak tertulis, keduanya memuat norma-norma umum yang menjadi pedoman bagi individu dalam bertindak laku di tengah masyarakat. Pedoman tersebut mengatur interaksi antarindividu maupun hubungan individu dengan masyarakat secara luas, sekaligus menjadi batasan dalam memberikan beban atau melakukan tindakan terhadap seseorang.

Dalam upaya memberikan jaminan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana. Aturan tersebut menjelaskan bahwa untuk memperoleh jaminan hukum atas kepemilikan tanah, setiap warga negara wajib terlebih dahulu mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Setelah proses pendaftaran dilakukan, pemerintah akan menerbitkan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah atas hak kepemilikan tanah tersebut. (Fu'adah, 2024)

Oleh karena itu, memperoleh sertifikat hak milik atas tanah bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemilik tanah yang telah dijamin dan diakui oleh undang-undang. (Santoso, 2010)

Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk membentuk pusat informasi yang memuat data bidang-bidang tanah, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, dapat dengan mudah mengakses informasi yang dibutuhkan dalam melakukan tindakan hukum terkait tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar. (Santoso, Hukum Agraria& Hak-Hak Atas Tanah, 2005)

Pemilik tanah mendapatkan perlindungan hukum preventif atas tanah yang dimilikinya apabila telah memiliki sertifikat tanah. Apabila terjadi sengketa tanah seperti tanah yang dititipkannya di jual tanpa sepengetahuan pemilik tanah, pemilik tanah dapat mengajukan pembatalan peralihan hak dengan menunjukan sertifikat atau alas hak yang dimilikinya karena sertifikat dan alas hak merupakan bukti kuat atas bukti kepemilikan tanah.

Berdasarkan hal tersebut, sertifikat tanah merupakan hal yang sangat penting bagi pemilik tanah karena menjadi bukti kepemilikan yang sah di mata hukum dan memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang dimilikinya.

Dalam permasalahan yang terjadi antara Ibu Yani dan Bapak X, dapat dikatakan bahwa hal tersebut terjadi dikarenakan kesalah pahaman yang timbul akibat ketidakjelasan dalam jual beli tanah dan kedua belah pihak tidak bisa membuktikan kepemilikannya melalui alas hak.

Berdasarkan hal tersebut, Ibu Yani selaku pemilik tanah sulit mendapatkan perlindungan hukum represif karena tidak memiliki sertifikat atau alas hak untuk membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Selain itu, SPPT yang dimilikinya pun tidak dapat dijadikan acuan dalam bukti kepemilikan sehingga apabila Ibu Yani mengajukan gugatan ke pengadilan, akan sulit baginya untuk menang karena bukti kepemilikannya tidak kuat.

Ibu Yani masih bisa mendapatkan perlindungan hukum apabila memiliki kwitansi jual beli tanah dan surat pernyataan bahwa Ibu Yani benar melakukan jual beli tanah tersebut sebelumnya. Meskipun lebih baik jika Ibu Yani membuat sertifikat tanah dan mendaftarkan tanah miliknya ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperkuat bukti kepemilikannya dan mendapatkan perlindungan hukum untuk mengurangi risiko terjadinya sengketa seperti yang terjadi antara Ibu Yani dan Bapak X.

D. Kesimpulan

Setelah penulis melakukan penelitian dan analisis tentang pembahasan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa permasalahan antara Ibu Yani dan Bapak X terjadi akibat ketidakjelasan dalam jual beli tanah Ibu Yani melalui Bapak X, sehingga menimbulkan kesalahpahaman. Keduanya juga tidak memiliki alas hak yang kuat dan hanya mengandalkan SPPT sebagai bukti kepemilikan.

Dari sudut pandang fikih dan KUHPdata, jual beli tanah oleh pihak yang bukan pemilik atau tanpa izin pemilik tidak sah, karena tidak memenuhi syarat sahnya akad. Dalam hal ini, penjual tidak memiliki hak atas tanah (ma'qud 'alaih), sehingga transaksi batal demi hukum. Jual beli tanah titipan (wadi'ah) juga dianggap melawan hukum dalam KUHPdata karena merugikan pihak lain, dan pemilik tanah berhak menuntut ganti rugi.

Islam memberikan perlindungan kuat atas hak milik tanah melalui prinsip haq al-milkiyyah, meskipun tanpa bukti tertulis, asalkan terbukti secara syar'i melalui saksi, pengakuan, atau penguasaan yang sah. Berbeda dengan KUHPdata, yang mengandalkan dokumen resmi sebagai bukti kepemilikan, sehingga Ibu Yani sulit mendapatkan perlindungan hukum karena tidak memiliki sertifikat atau alas hak. SPPT juga tidak cukup kuat sebagai bukti. Perlindungan hukum masih dimungkinkan jika Ibu Yani memiliki kwitansi jual beli dan surat pernyataan kepemilikan.

Ucapan Terimakasih

Pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, rezeki, serta nikmat yang tak terhingga dan juga kekuatan lahir maupun batin kepada saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Kedua orang tua peneliti, ayah Dody Suryadarma dan ibu Herlis Yurri Annita yang selalu membantu dalam segala usahanya, keringat dan doa dalam setiap sujudnya, selalu memberikan semangat serta motivasi dan kasih sayang yang tak terhingga untuk penulis, sehingga membuat penulis semangat untuk menyelesaikan pendidikan. Bapak Dr. Panji Adam Agus Putra, S.Sy., M.H. dan Ibu Ira Siti Rohmah Maulida, S.Sy., M.E. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya untuk memberikan kritik, saran, motivasi dan pengarahan kepada penulis. Semoga diberi keberkahan dan kesehatan oleh Allah SWT.

Daftar Pustaka

- Indriyani, Yunus, M., & Hadiyanto, R. (2021). Analisis Akad Jual-beli Kain Gulungan dalam Penggunaan Hak Khiyar Menurut Fikih Muamalah. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 1(2), 68–77. <https://doi.org/10.29313/jres.v1i2.398>
- Kansil, C. (1980). Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka.
- Luthfiani, L. (2025, Juni 29). Notaris. (Penulis, Interviewer)
- Muhammad Rizky Sya'bani Abidin, Arif Rijal Anshori, & Ira Siti Rohmah Maulida. (2024). Tinjauan Fikih Muamalah pada Praktik Bagi Hasil Pertanian Kentang. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 65–70. <https://doi.org/10.29313/jres.v4i1.3832>
- Nunung. (2025, Mei 21). Masyarakat Kampung Pajagan. (Penulis, Interviewer)
- Raharjo, S. (2000). Ilmu Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ramdan, A. (2025, Juli 1). Ahli Fikih. (Penulis, Interviewer)
- Rizqillah, I. N. (2019). Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Bukan Kepemilikan (Studi Kasus di Desa Lebuai Kecamatan Air Ningan Kabupaten Tanggamus). Universitas Negeri Raden Intan, 69..

- Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria& Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Toguan, Z. (2020). *Hukum Pasar Modal*. Pekanbaru: Taman Karya.
- Umar, H. (2014). *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Yulio. (2025, Mei 21). Perangkat Desa di desa Cihamerang. (Penulis, Interviewer)Muhammad Rizky Sya'bani Abidin, Arif Rijal Anshori, & Ira Siti Rohmah Maulida. (2024). Tinjauan Fikih Muamalah pada Praktik Bagi Hasil Pertanian Kentang. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 65–70. <https://doi.org/10.29313/jres.v4i1.3832>
- Sari, D., Fawzi, R., Irwansyah, S., & Hukum Keluarga Islam, P. (2023). *Upaya KUA Dalam Menangani Masjid Wakaf Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Kecamatan Sumedang Utara)*. <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>