

BAB IV LAPORAN PENELITIAN

A. Penyajian Data

1. Deskripsi Kasus

Pada tahun 1979, MD mengajukan permohonan untuk melakukan *jual beli hidup* (sanda) kepada JA, dengan alasan untuk modal untuk bisnisnya. Dalam kesepakatan tersebut, mereka menyusun surat perjanjian yang menetapkan bahwa tanah sawah yang menjadi objek *jual beli hidup* dapat dimanfaatkan dan dikelola oleh JA dan mengenai waktu penebusan tidak ditentukan lamanya. Namun di dalam perjanjiannya, jika MD ingin melunasi tanah tersebut, sesuai dengan kesepakatan ia harus mengembalikan emas murni sebanyak yang disepakati saat perjanjian itu dibuat yaitu 120 gram emas murni yang kemudian MD meminta lagi sebanyak 40 gram emas murni dengan total 160 gram emas murni.

Sekitar tahun 2009, ahli waris dari pihak pemberi *jual beli hidup* mengunjungi rumah istri penerima *jual beli hidup* untuk menanyakan mengenai kesepakatan perjanjian tersebut. Mereka meminta keringanan pembayaran dari jumlah awal 160 gram emas, yang kemudian disepakati oleh istri penerima *jual beli hidup* menjadi 150 gram emas.

Pada tahun 2021, ahli waris pemberi *jual beli hidup* kembali mendatangi rumah penerima *jual beli hidup*. Karena istri penerima telah meninggal dunia, mereka hanya menemui anak dari pasangan tersebut, yaitu Aulia, ahli waris keempat. Pihak ahli waris penjual (pemberi *jual beli*

hidup) menyatakan bahwa mereka tidak sanggup untuk melunasi tanah tersebut dengan 150 gram emas, sehingga mereka memutuskan untuk menyerahkan tanah itu kepada pihak penerima *jual beli hidup*.

Namun, penyerahan tanah tersebut dilakukan tanpa disertai surat hak kepemilikan. Mereka hanya menyampaikan ketidakmampuan untuk melunasi dan menyerahkan tanah itu secara suka rela kepada ahli waris penerima *jual beli hidup*. Mereka juga meninggalkan surat *jual beli hidup* (sanda) sebagai satu-satunya bukti bahwa tanah tersebut telah beralih kepemilikan secara penuh, sekaligus menandakan bahwa perjanjian tersebut sudah berakhir.¹

2. Uraian hasil wawancara

Berdasarkan wawancara yang dilakukan langsung oleh penulis dengan ahli waris penerima *jual beli hidup*, terdapat total 5 (lima) informan yang terlibat dalam praktik *jual beli hidup* (sanda) atas tanah tanpa batas waktu. Berikut adalah uraian hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis:

a. Identitas Informan

1) Ahli waris pertama

Nama	: Masliana
Tempat/Tanggal Lahir	: Simpang Empat, 3 November 1965
Umur	: 59 tahun

¹ Aulia, Pegawai Swasta, *Wawancara Pribadi*, Pemurus Dalam, 11 Desember 2024.

Agama : Islam
Pendidikan : SD
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Ibu Masliana tidak mengetahui adanya ketentuan dalam Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 yang mengatur bahwa jika perjanjian gadai tanah pertanian telah berlangsung selama 7 tahun, maka tanah tersebut berhak dikembalikan kepada pemberi gadai tanpa adanya kewajiban untuk melunasi utang. Ibu Masliana juga tidak mengetahui bahwa ada perlindungan hukum bagi pemberi gadai dalam hal ini. Ibu Masliana, menganggap bahwa hukum itu berbelit-belit prosesnya dan sulit diakses oleh orang awam. Hal ini membuatnya tidak tertarik untuk mempelajari atau memahami lebih lanjut, termasuk hak-hak dan perlindungan yang sebenarnya diatur dalam undang-undang. Menurutnya jika sudah tanda tangan atau sepakat dengan *jual beli hidup* tersebut, itu sudah cukup baginya untuk menganggap bahwa perjanjian itu sah. Tanpa mementingkan batas waktu atau syarat tertentu yang harus ada di sebuah perjanjian

Membahas tentang kenapa tidak ada batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian ini, Ibu Masliana menjawab bahwa hal itu sudah menjadi kebiasaan dan tidak ingin memberatkan pemberi gadai. Sebab kebanyakan masyarakat dahulu bekerja

sebagai petani, sehingga tergantung pada musim panennya. Oleh karena itu, Ibu Masliana tidak terlalu mementingkan hal itu.

Mengenai hak retensi, Ibu Masliana tidak memahami konsep ini, namun ia paham bahwa penerima gadai bisa menjual barang jaminan jika pemberi gadai tidak mampu melunasi utangnya, karena itulah pemahaman yang sudah ada di masyarakat.

Dalam aspek hukum Islam, Ibu Masliana tidak tahu bahwa dalam agama Islam ada larangan bagi *murtahin* (penerima gadai) untuk mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin dari *rahin* (pemberi gadai). Di Desa dulu, tradisi memang memperbolehkan penerima gadai untuk memanfaatkan barang tersebut selama masa gadai. Namun, ia tahu bahwa *murtahin* tidak boleh menjual barang gadai tanpa persetujuan *rahin*. Ibu Masliana juga mengerti bahwa jika *rahin* tidak mampu melunasi utang, *murtahin* berhak untuk menjual barang gadai tersebut untuk melunasi piutang. Namun, ia tidak mengetahui bahwa *murtahin* boleh meminta biaya tambahan untuk perawatan barang gadai, karena dalam praktik yang ia ketahui, biaya perawatan barang gadai biasanya menjadi tanggung jawab penerima gadai.²

2) Ahli waris kedua

Nama : Utih

Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 7 April 1970

² Masliana, Ibu Rumah Tangga, *Wawancara Pribadi*, Pemurus Dalam, 11 Desember 2024.

Umur : 54 tahun
Agama : Islam
Pendidikan : Aliyah
Pekerjaan : Wiraswasta

Utih tidak mengetahui adanya ketentuan dalam Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 yang mengatur bahwa jika perjanjian gadai tanah pertanian sudah berlangsung selama 7 tahun, tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemberi gadai tanpa kewajiban untuk melunasi utang. Ia hanya mengikuti tradisi yang berlaku di masyarakat. Menurutnya kalau tanah digadaikan, itu artinya tanah dipinjamkan sampai uangnya dikembalikan.

Mengenai hak retensi, Utih tidak memahami konsep ini, tetapi ia tahu bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika pemberi gadai tidak mampu melunasi utangnya, karena hal itu sudah menjadi pemahaman umum di masyarakat. Dalam konteks hukum Islam, Utih tidak tahu bahwa penerima gadai (*murtahin*) dilarang mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin dari pemberi gadai (*rahin*), meskipun menurut tradisi di desanya, penerima gadai diperbolehkan memanfaatkan barang tersebut. Ia juga memahami bahwa penerima gadai tidak boleh menjual barang jaminan tanpa sepengetahuan pemberi gadai.

Mengenai perlindungan hukum untuk *murtahin*, Utih mengerti bahwa *murtahin* dapat menjual barang jaminan jika

rahin tidak sanggup melunasi utangnya. Namun, ia tidak mengetahui bahwa *murtahin* berhak meminta biaya tambahan untuk perawatan barang gadai, karena menurutnya, selama barang gadai dipegang oleh penerima gadai dan dimanfaatkan, biaya perawatan seharusnya menjadi tanggung jawab penerima gadai. Dengan demikian, meskipun Utih memahami sebagian besar praktik gadai yang ada di masyarakat, ia masih kurang memahami banyak tentang perlindungan hukum yang seharusnya diterapkan baik menurut hukum positif maupun hukum Islam.³

3) Ahli waris ketiga

Nama	: Riduan S. Ag
Tempat/Tanggal Lahir	: Banjarmasin, 7 Februari 1974
Umur	: 50 tahun
Agama	: Islam
Pendidikan	: S1
Pekerjaan	: Wiraswasta

Bapak Riduan tidak mengetahui adanya ketentuan dalam Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 yang mengatur bahwa tanah gadai harus dikembalikan kepada pemberi gadai setelah 7 tahun tanpa adanya kewajiban untuk melunasi utang. Ia hanya mengikuti kebiasaan yang berlaku di masyarakat, dimana pelunasan utang bisa cepat jika ada uangnya, namun jika tidak ada uang, pelunasan

³ Utih, Wiraswasta, *Wawancara Pribadi*, Teluk Tiram, 11 Desember 2024.

tidak dipaksakan. Tetapi ia mengetahui bahwa tidak mencantumkan batas waktu atau ketentuan yang jelas dapat menjadi masalah besar karena tidak ada yang tau kapan tanah itu akan kembali ke pemilik aslinya (pemberi gadai).

Mengenai hak retensi, Bapak Riduan tidak memahami konsep ini, namun ia paham bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika pemberi gadai tidak mampu melunasi utangnya. Dalam aspek hukum Islam, Bapak Riduan mengetahui bahwa *murtahin* (penerima gadai) dilarang untuk mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin *rahin* (pemberi gadai), akan tetapi pada praktiknya di masyarakat, penerima gadai diperbolehkan untuk memanfaatkan barang tersebut. Ia juga tahu bahwa *murtahin* tidak boleh menjual barang gadai tanpa sepengetahuan *rahin*.

Mengenai perlindungan hukum untuk *murtahin*, Riduan memahami betul bahwa *murtahin* berhak menjual barang jaminan jika *rahin* tidak mampu melunasi hutangnya. Namun, ia tidak tahu bahwa *murtahin* berhak meminta biaya tambahan untuk perawatan barang gadai, karena menurut pemahamannya, penerima gadai yang memegang dan memanfaatkan barang tersebut seharusnya yang mengurus biaya perawatannya.⁴

⁴ Riduan, Wiraswasta, *Wawancara Pribadi*, Belitung Darat, 12 Desember 2024.

4) Ahli waris keempat

Nama : Taipur
Tempat/Tanggal Lahir : Simpang Empat, 7 Januari 1979
Umur : 48 tahun
Agama : Islam
Pendidikan : SMP
Pekerjaan : Wiraswasta

Ibu Taipur tidak mengetahui bahwa Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 mengatur bahwa tanah gadai harus dikembalikan kepada pemberi gadai setelah 7 tahun tanpa kewajiban untuk melunasi utang. Bagi Ibu Taipur, pelunasan utang lebih bergantung pada situasi masing-masing pihak. Jika pemberi gadai memiliki hasil panen yang bagus, maka utangnya bisa segera dilunasi. Namun, jika hasil panen kurang memuaskan, maka perjanjian dapat berlanjut tanpa batas waktu yang jelas. Mengenai hak retensi, Ibu Taipur tidak memahami hal tersebut, tetapi ia tahu bahwa jika pemberi gadai tidak mampu membayar utangnya, penerima gadai dapat menjual barang jaminan untuk menutupi hutang tersebut. Dalam aspek hukum Islam, Ibu Taipur tidak mengetahui larangan yang melarang penerima gadai mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin pemberi gadai. Menurutnya, kebiasaan di masyarakat adalah bahwa penerima gadai diperbolehkan memanfaatkan barang tersebut. Namun, ia

tahu bahwa penerima gadai tidak boleh menjual barang gadai tanpa izin dari pemberi gadai. Mengenai biaya perawatan barang gadai, Ibu Taipur tidak mengetahui bahwa *murtahin* dapat meminta biaya tambahan, karena ia berpendapat bahwa biaya perawatan barang adalah tanggung jawab penerima gadai selama barang tersebut dimanfaatkan oleh penerima gadai.⁵

5) Ahli waris kelima

Nama	: Aulia
Tempat/Tanggal Lahir	: Simpang Empat, 15 Juli 1983
Umur	: 41 tahun
Agama	: Islam
Pendidikan	: SMP
Pekerjaan	: Pegawai Swasta

Ibu Aulia juga tidak mengetahui tentang Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 yang mengatur bahwa tanah gadai harus dikembalikan kepada pemberi gadai setelah 7 tahun tanpa melunasi utang. Baginya, berakhirnya gadai dan pelunasan utang lebih tergantung pada apakah pemberi gadai memiliki uang untuk membayar atau tidak. Jika tidak ada uang, perjanjian gadai dapat berlarut-larut tanpa batas waktu yang jelas. Mengenai hak retensi, Ibu Aulia tidak tahu apa itu, tetapi ia paham bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika pemberi gadai tidak mampu

⁵ Taipur, Wiraswasta, *Wawancara Pribadi*, Pemurus Dalam, 11 Desember 2024.

melunasi utangnya sebuah pemahaman yang umum di masyarakat tempatnya tinggal. Dalam aspek hukum Islam, Ibu Aulia tidak mengetahui bahwa dalam Islam terdapat larangan bagi penerima gadai untuk mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin pemberi gadai. Bagi Ibu Aulia, selama barang gadai digunakan oleh penerima gadai, mereka diperbolehkan untuk memanfaatkannya tanpa adanya batasan. Namun, ia mengerti bahwa penerima gadai tidak boleh menjual barang gadai tanpa persetujuan dari pemberi gadai. Mengenai biaya perawatan barang gadai, Ibu Aulia tidak mengetahui bahwa *murtahin* bisa meminta biaya tambahan untuk itu, karena ia berpendapat bahwa penerima gadai yang harus menanggung biaya perawatan selama barang tersebut digunakan.⁶

Tabel 1. Matriks Hasil Wawancara

No	Nama Informan	Praktik <i>Jual Beli Hidup</i> (sanda)
1	Masliana	Ibu Masliana tidak mengetahui adanya ketentuan Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960. Menurutnya, tradisi masyarakat menganggap bahwa perjanjian gadai yang tidak perlu dibatasi oleh waktu agar tidak membebani pemberi gadai, khususnya petani yang bergantung pada hasil panen. Ia tidak memahami konsep hak retensi, tetapi ia mengetahui bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika utang tidak dilunasi. Dalam hukum Islam, ia tidak mengetahui adanya larangan bagi penerima gadai untuk mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin. Biaya perawatan, menurutnya, adalah tanggung jawab

⁶ Aulia, Pegawai Swasta, *Wawancara Pribadi*, Pemurus Dalam, 11 Desember 2024.

		penerima gadai karena barang tersebut berada di penerima gadai.
2	Utih	Utih tidak mengetahui ketentuan Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 dan hanya mengikuti tradisi yang ada di masyarakat, di mana gadai tanah dipahami sebagai perjanjian yang berlangsung sampai utang dilunasi. Ia tidak memahami hak retensi, tetapi mengetahui bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika utang tidak dibayarkan. Utih juga tidak mengetahui larangan hukum Islam mengenai penerima gadai yang memanfaatkan barang jaminan tanpa izin, meskipun praktik tersebut lazim dilakukan. Ia berpendapat bahwa biaya perawatan barang gadai adalah tanggung jawab penerima gadai, terutama jika barang tersebut digunakan olehnya.
3	Riduan S. Ag	Bapak Riduan tidak mengetahui ketentuan Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960, tetapi ia menyadari bahwa tidak mencantumkan batas waktu dapat menjadi masalah besar dalam perjanjian gadai. Ia tidak memahami hak retensi, namun ia tahu bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika utang tidak dilunasi. Dalam hukum Islam, ia mengetahui bahwa penerima gadai tidak boleh memanfaatkan barang jaminan tanpa izin, meskipun praktik masyarakat sering kali berbeda. Ia menganggap biaya perawatan adalah tanggung jawab penerima gadai, karena barang tersebut digunakan dan dimanfaatkan olehnya.
4	Taipur	Ibu Taipur tidak mengetahui ketentuan Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960. Ia merasa bahwa perjanjian gadai lebih bergantung pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dan kondisi ekonomi masing-masing. Ia tidak memahami hak retensi, tetapi tahu bahwa penerima gadai dapat menjual barang jika utang tidak dibayarkan. Ia tidak mengetahui larangan hukum Islam mengenai penerima gadai yang mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin pemberi gadai, dan

		praktik tersebut dianggap wajar oleh masyarakat. Mengenai biaya perawatan, Ibu Taipur menganggap bahwa itu adalah tanggung jawab penerima gadai selama barang tersebut digunakan olehnya.
5	Aulia	Ibu Aulia tidak mengetahui ketentuan Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960. Ia menyatakan bahwa durasi perjanjian gadai bergantung pada kemampuan pemberi gadai untuk melunasi utangnya, dan perjanjian dapat berlangsung tanpa batas waktu. Ia tidak memahami hak retensi, tetapi tahu bahwa penerima gadai dapat menjual barang jaminan jika utang tidak dilunasi. Dalam hukum Islam, ia tidak mengetahui adanya larangan untuk penerima gadai yang mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin. Ia juga berpendapat bahwa biaya perawatan barang gadai menjadi tanggung jawab penerima gadai selama barang tersebut digunakan.

B. Analisis

1. Perlindungan hukum pada praktik *jual beli hidup* (sanda) atas tanah tanpa batas waktu antara MD dengan JA

Pada praktiknya, pelaksanaan akad gadai di masyarakat sering kali tidak sepenuhnya mengikuti tata cara yang telah diatur dalam perundang-undangan atau sesuai dengan ajaran Islam. Banyak masyarakat yang masih mempraktikkan tradisi warisan nenek moyang saat melakukan gadai, tanpa memperhatikan aspek-aspek pada hukum yang berlaku. Hal serupa terjadi di Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, di mana sebagian besar masyarakatnya bekerja di sektor pertanian, ladang, dan sejenisnya. Praktik gadai tanpa batas waktu banyak dilakukan oleh para petani yang

membutuhkan dana mendesak untuk keperluan seperti biaya pendidikan anak, pengobatan, tambahan modal usaha, dan kebutuhan lainnya.

Penduduk Desa Simpang Empat lebih memilih meminjam uang dengan menggadaikan tanah sawah mereka daripada mengajukan pinjaman ke koperasi atau bank. Pilihan ini didasari oleh kemudahan dalam akad yang tidak memerlukan persyaratan rumit. Cukup dengan pertemuan antara kedua pihak untuk membuat perjanjian, akad gadai dapat langsung dilaksanakan.⁷

Akad gadai yang sering digunakan di kalangan masyarakat Banjar adalah akad *jual beli hidup* (sanda). Selain disebut *jual beli hidup*, masyarakat juga menggunakan istilah jual beli sanda atau jual beli putus.⁸ Praktik ini menjadi salah satu alternatif untuk menghindari unsur riba dalam transaksi gadai. *Jual beli hidup* dapat dilakukan terhadap berbagai jenis objek, seperti tanah, rumah, kendaraan, dan lainnya. Namun, objek yang paling sering dijadikan sebagai *jual beli hidup* adalah tanah sawah.

Praktik *jual beli hidup* yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Simpang Empat masih menggunakan cara tradisional. Proses ini dimulai ketika pihak penjual yang membutuhkan sejumlah besar uang mendatangi pembeli untuk menawarkan kesediaan melakukan akad *jual beli hidup*. Penawaran ini disertai dengan pembuatan surat perjanjian *jual beli hidup*

⁷ Riduan, Wiraswasta, *Wawancara Pribadi*, Belitung Darat, 12 Desember 2024.

⁸ H.M Hanafiah, *Muamalat dalam Tradisi Masyarakat Banjar dalam Persepektif Hukum Islam* (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2012), hlm. 204.

sebagai bukti perjanjiannya. Setelah keduanya mencapai suatu kesepakatan, maka terbentuklah sebuah perjanjian dan memiliki kekuatan mengikat yang secara otomatis hak pengelolaan sawah sepenuhnya berpindah ke pembeli, untuk mengelola atau memanfaatkan sawah tersebut hingga utang penjual terlunasi.⁹

Berikut ini adalah hasil wawancara ahli waris pembeli (penerima gadai) terhadap kasus *jual beli hidup* (sanda) atas tanah tanpa batas waktu yang dilakukan oleh MD dengan JA di Desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar

Berdasarkan wawancara pada tanggal 11 Desember 2024 dengan Ibu Aulia selaku ahli waris penerima gadai bahwa Bapak MD selaku pihak pemberi gadai atau penjual yang memiliki sawah, datang kerumah Bapak JA selaku pihak pembeli atau yang memiliki modal, dan langsung mengatakan kedatangannya, bahwa ia ingin menggadaikan tanahnya, karena Bapak MD membutuhkan uang untuk modal usahanya. Bapak MD menggadaikan tanah sawah sebanyak 26 borongan dibarter atau diberi pinjaman dengan emas murni sebanyak 160 gram. Dengan kesepakatan Bapak JA boleh mengambil manfaat tanah sawah tersebut sampai Bapak MD bisa mengembalikan lagi emas murni sebanyak 160 gram, kesepakatan tersebut terlaksana pada tanggal 9 Januari 1979 yang disaksikan oleh saksi yaitu A. Namun, pada tahun 2021, ahli waris Bapak MD menyatakan bahwa

⁹ Riduan, Wiraswasta, *Wawancara Pribadi*, Belitung Darat, 12 Desember 2024.

mereka tidak mampu melunasi jumlah emas yang telah disepakati dalam perjanjian awal. Tanpa adanya upaya lebih lanjut untuk menyelesaikan perjanjian, ahli waris Bapak MD menyerahkan tanah mereka sebagai ganti atas emas yang telah dipinjamkan dan meninggalkan surat *jual beli hidup*. Hal ini menimbulkan kebingungan terkait hak kepemilikan tanah sawah tersebut bagi ahli waris Bapak JA.¹⁰

Berdasarkan wawancara tersebut, dapat dipahami bahwa jika Bapak MD tidak mampu melunasi pinjamannya, maka Bapak JA akan tetap mengelola tanah sawah tersebut. Kondisi ini berpotensi memberikan keuntungan sepihak kepada penerima *jual beli hidup*, karena selama pemilik sawah belum melunasi utangnya, penerima *jual beli hidup* dapat terus memanfaatkan tanah tersebut hingga utang yang disepakati dalam perjanjian awal dilunasi. Selain itu, situasi ini juga menimbulkan kebingungan di antara ahli waris Bapak JA, sebab ahli waris Bapak MD telah merelakan tanahnya tetapi tidak menyerahkan surat kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya meninggalkan surat *jual beli hidup* (sanda).

Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa peneliti berhasil mengidentifikasi sejumlah poin penting untuk dianalisis. Selain itu, ditemukan bahwa praktik *jual beli hidup* (sanda) atas tanah tanpa batas waktu di Desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar masih memerlukan evaluasi lebih mendalam.

¹⁰ Aulia, Pegawai Swasta, *Wawancara Pribadi*, Pemurus Dalam, 11 Desember 2024

Pelaksanaan *jual beli hidup* atas tanah sawah di Desa Simpang Empat menjadi solusi utama dalam mengatasi permasalahan ekonomi yang dihadapi masyarakat setempat. Dalam kasus ini, praktik *jual beli hidup* antara MD dan JA mencerminkan adanya kebutuhan mendesak dari pihak MD untuk memperoleh dana, yang mendorongnya untuk menggadaikan tanah sawah miliknya. Transaksi semacam ini telah dianggap oleh masyarakat sebagai solusi pragmatis dalam memenuhi kebutuhan ekonomi. Hal tersebut mencerminkan prinsip *al-'adatu muhakkamah*, di mana kebiasaan yang berlaku di masyarakat dapat dijadikan landasan hukum selama tidak bertentangan dengan syariat Islam. Melalui mekanisme *jual beli hidup (sanda)*, masyarakat dapat memperoleh pinjaman uang dengan proses yang sederhana dan persyaratan yang mudah, cukup dengan membuat surat perjanjian jual beli hidup yang disaksikan oleh saksi dan ditandatangani oleh kepala desa. Jaminan tersebut dapat dikembalikan apabila pihak yang berutang mampu melunasi kewajibannya, sementara tanah sawah yang dijadikan jaminan dapat dikelola atau dimanfaatkan oleh penerima jual beli hidup selama masa perjanjian berlangsung.

Berdasarkan uraian diatas, ketiadaan batas waktu dalam kasus *jual beli hidup (sanda)* yang dilakukan MD dengan JA mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan), hal ini tidak memenuhi unsur perlindungan agama (*hifdz al-din*) dan bertentangan dengan Q.S an-Nisa/5: 29.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“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”¹¹

Adapun diantara hadis yang menyebutkan larangan akan transaksi yang mengandung unsur *gharar* adalah hadis dari Abu Hurairah yang berbunyi:

هَي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْخِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

“Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli al-hashah dan jual beli gharar” (HR. Muslim).¹²

Ketidakjelasan mengenai waktu pelunasan utang dalam perjanjian ini menciptakan situasi di mana pemberi *jual beli hidup*, MD, tidak memiliki kepastian kapan ia dapat memperoleh kembali hak atas tanah sawahnya, sementara penerima *jual beli hidup*, JA, juga tidak memiliki kepastian kapan ia dapat mendapatkan kembali emas yang telah dipinjamkannya.

Akad *bai' al-wafa'* atau *jual beli hidup* pada hakikatnya merupakan bentuk gadai (*rahn*), sehingga hukum yang berlaku dalam praktik ini adalah hukum gadai.¹³ Dari segi perlindungan jiwa (*hifdz al-nafs*), ketergantungan ekonomi yang timbul dari praktik ini dapat menyebabkan penjual sangat bergantung pada pembeli. Ketergantungan tersebut dipicu oleh

¹¹ “Surat An-Nisa Ayat 29 Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir | Baca Di TafsirWeb,” diakses 17 Desember 2024.

¹² Securities Commission, *Resolutions of the Securities Commission's Shariah Advisory Council* (Kuala Lumpur: Securities Commission, 2006), hlm. 93.

¹³ Ali Haidar, *Duraru al Hukkam Syarhu Majallatu al Ahkam*, Jilid IV (Beirut: Dar al Kutub al Ilmiyah, 1991), hlm. 97.

ketidakmampuan melunasi pinjaman, hilangnya akses terhadap lahan sawah yang digadaikan, serta ketidakpastian waktu berakhirnya perjanjian, yang berpotensi menimbulkan keresahan.

Praktik *jual beli hidup* tanpa batas waktu dalam unsur perlindungan keturunan (*hifdz al-nasl*) berdampak pada kesejahteraan generasi berikutnya. Hilangnya akses terhadap tanah sawah sebagai sumber ekonomi dapat mempengaruhi kemampuan keluarga dalam memenuhi kebutuhan di masa yang akan mendatang. Perjanjian yang berlangsung hingga puluhan tahun telah menyebabkan peralihan pengelolaan tanah antar generasi. Kondisi ini menciptakan beban ekonomi yang terus berlanjut bagi keturunan penjual, karena pinjaman yang belum terlunasi akan menjadi tanggungan bagi generasi berikutnya.

Perlindungan akal (*hifdz al-aql*) dalam kasus ini berkaitan dengan pemahaman dan kesadaran para pihak terhadap konsekuensi perjanjian. Ketiadaan bimbingan hukum yang memadai serta minimnya pemahaman tentang prinsip-prinsip syariah dalam bermuamalah mencerminkan keterbatasan para pihak dalam mengambil keputusan. Hal ini terlihat dari pembuatan perjanjian tanpa batas waktu, yang menunjukkan kurangnya pertimbangan terhadap dampak jangka panjang.

Rahn yang berlandaskan prinsip tolong-menolong (*ta'awun*), namun karena tidak adanya batasan waktu, dapat memicu kesenjangan sosial, meningkatkan kemiskinan, dan menciptakan ketidakadilan antara kedua

belah pihak.¹⁴ Kondisi ini bertentangan dengan tujuan *rahn*, seperti yang terjadi pada kasus *jual beli hidup* (sanda) yang terjadi antara MD dengan JA. Dimana akad *rahn* tidak hanya dimaksudkan untuk tolong-menolong, tetapi karena tidak ada batas waktu yang ditentukan maka hal ini juga digunakan sebagai sarana memperoleh keuntungan dari pengelolaan sawah sebagai lahan pertanian produktif. Padahal, *rahn* seharusnya tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan, melainkan sebagai bentuk perjanjian yang bertujuan untuk saling tolong-menolong.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*, perlindungan *rahin* (pemberi gadai) terdapat pada *marhun* (barang jaminan), yang mana *marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* (penerima gadai) kecuali atas izin *rahin*. Pada kasus ini, dalam surat *jual beli hidup* (sanda), Bapak MD mengizinkan Bapak JA untuk mengelola dan mengambil manfaat dari tanah yang digadaikan. Namun, berdasarkan fatwa ini, ketentuan pemanfaatan *marhun* seharusnya hanya untuk mengganti biaya pemeliharaan dan perawatan, bukan untuk mengambil hasil dari pemanfaatan tersebut. Oleh karena itu, dalam kasus ini, terdapat pertentangan dengan fatwa yang ada, karena *murtahin* mengambil seluruh hasil dari pemanfaatan tanah tersebut dan meskipun *rahin* memberikan izin kepada *murtahin* untuk memanfaatkan *marhun*, ketiadaan batas waktu

¹⁴ Ahmad Al-Mursi Husain Jauhar, *Maqashid Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2013), hlm. 167.

dalam pemanfaatan tersebut justru dapat menimbulkan kerugian bagi *rahin*. Hal ini dapat dianggap sebagai bentuk eksploitasi terhadap harta *rahin* yang berdampak merugikan. Jika dilihat dari salah satu tujuan utama *maqashid syariah*, yaitu perlindungan terhadap harta (*hifdz al-mal*), praktik gadai seperti ini tidak sesuai dengan prinsip tersebut. Barang jaminan sejatinya adalah milik penggadai, termasuk hasil atau manfaat yang melekat pada barang tersebut, seperti hasil panen sawah. Pemanfaatan barang jaminan oleh penerima gadai tanpa adanya batasan waktu jelas bertentangan dan merusak unsur perlindungan harta (*hifdz al-mal*), yang merupakan aspek penting dalam *maqashid syariah* pada tingkat kebutuhan darurat (*daruriyyat*).

Adapun perlindungan hukum untuk JA (penerima *jual beli hidup*) yaitu berhak menahan *marhun* sebagai alat jaminan untuk pelunasan utang, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn. Jika *rahin* tidak dapat melunasi utang mereka, maka *murtahin* diperbolehkan menjual *marhun* dengan izin dari *rahin*. Hal ini sudah sesuai, yang mana ahli waris MD telah menyerahkan *marhun* kepada ahli waris JA sebagai ganti dari pinjamannya.

Berdasarkan hukum positif peneliti berpendapat bahwa praktik *jual beli hidup* (sanda) atas tanah tanpa batas waktu pada kasus ini tidak sejalan dengan hukum positif yang berlaku. Sebagaimana hak gadai atas tanah yang diatur dalam Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang menyatakan bahwa maksimal waktu gadai pada

tanah persawahan adalah 7 tahun. Setelah periode tersebut berakhir, penerima gadai wajib mengembalikan tanah kepada pemberi gadai tanpa tebusan, karena hasil yang diperoleh dari tanah tersebut biasanya sudah melebihi jumlah pinjaman yang diberikan. Dalam kasus antara MD dan JA di Desa Simpang Empat, perjanjian gadai yang berlangsung melanggar ketentuan ini, karena telah melebihi 7 tahun. Bahkan, perjanjian ini dilanjutkan oleh ahli waris, seharusnya sejak tahun 1986 (7 tahun setelah dimulainya perjanjian pada 1979), tanah tersebut sudah bisa dikembalikan kepada keluarga MD tanpa syarat apa pun.

Realitas yang terjadi justru sebaliknya. Ketidaktahuan akan hak perlindungan akan hukum yang dimiliki dan kuatnya budaya yang ada di masyarakat masih berlaku menyebabkan keluarga MD tidak mampu mempertahankan haknya atas tanah sawah yang digadaikan. Oleh karena itu perlindungan tersebut tidak terlaksana. Akibatnya, ketika pada tahun 2021 mereka tidak sanggup melunasi dengan 150 gram emas, mereka terpaksa melepaskan hak atas tanah, yang sejatinya sudah menjadi hak mereka secara hukum sejak tahun 1986.

Perlindungan hukum yang dimiliki JA (penerima sanda) terletak pada hak retensi. Berdasarkan Pasal 1812 KUHP, hak retensi memberikan kewenangan kepada penerima gadai untuk menahan barang jaminan hingga seluruh kewajiban utang dipenuhi. Dalam kasus ini, hak retensi memungkinkan JA untuk tetap memegang tanah pertanian sebagai jaminan

atas pinjaman yang belum dilunasi. Hasil penjualan dari barang jaminan bisa dikembalikan kepada pihak ahli waris MD.

Namun, hak retensi ini memiliki batasan. Pasal 1154 KUHPer dengan tegas melarang penerima gadai untuk mengalihkan barang jaminan menjadi miliknya sendiri, meskipun pemberi gadai mengalami wanprestasi. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah praktik sewenang-wenang dan melindungi kepentingan pemberi gadai. Dalam kasus ini, ahli waris MD telah menyatakan bahwa mereka menyerahkan tanah tersebut kepada ahli waris JA. Oleh karena itu, kepemilikan tanah telah beralih menjadi milik penerima *jual beli hidup*.

Mengacu pada ketentuan KUHPerdata dan Perpu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, praktik *jual beli hidup* (sanda) yang dilakukan antara MD dan JA bertentangan dengan peraturan tersebut. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya batas waktu untuk penebusan barang gadai sebagai objek perjanjian. Kondisi semacam ini dapat merugikan hak atas tanah milik penggadai karena jangka waktu yang terlalu lama dan ketidakpastian kapan berakhirnya perjanjian tersebut. Oleh karena itu, dalam praktik *jual beli hidup* (sanda), sebaiknya diterapkan batas waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu tidak lebih dari 7 tahun.

Penetapan batas waktu dalam *jual beli hidup* memiliki peran yang sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dalam praktik tersebut. Langkah ini bertujuan untuk menjaga keamanan tanah yang dijadikan objek

gadai serta memastikan tidak ada keberpihakan kepada salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, apabila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, penting untuk memastikan bahwa kedua belah pihak tidak dirugikan.¹⁵ Penerima *jual beli hidup* perlu memiliki alat bukti berupa surat perjanjian yang disepakati bersama, dibuat secara tertulis, dan disahkan oleh pejabat setempat, minimal kepala desa, dengan disaksikan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, aparat desa, dan saksi-saksi. Pihak *rahin* maupun *murtahin* berhak mendapatkan perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak berwenang di masyarakat, dengan menggunakan perjanjian tertulis, seperti surat perjanjian bermaterai yang dilengkapi tanda tangan saksi. Transaksi *jual beli hidup* (sanda) dianggap memperoleh perlindungan hukum apabila dilakukan secara sah, yaitu secara terang-terangan di hadapan kepala desa atau perangkat desa. Maka dari itu dalam kasus ini, para pihak sudah mendapatkan perlindungan hukum akan tetapi tidak maksimal.

Apabila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh C.S.T. Kansil, penting untuk menekankan bahwa perlindungan hukum harus menciptakan rasa aman bagi kedua belah pihak

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2003), hlm. 121.

dalam transaksi *jual beli hidup* (sanda).¹⁶ Dalam hal ini, aparat penegak hukum seharusnya berperan aktif dalam memberikan bimbingan dan pengawasan terhadap praktik *jual beli hidup* yang dilakukan oleh masyarakat. Ini termasuk memastikan bahwa perjanjian antara MD dengan JA memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku serta memberikan informasi yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam kasus *jual beli hidup* (sanda) ini menunjukkan bahwa pengawasan dan bimbingan tersebut belum terpenuhi secara optimal.

Selanjutnya, merujuk pada pandangan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum seharusnya tidak hanya berfokus pada aspek formalitas perjanjian, tetapi juga pada pengakuan terhadap harkat dan martabat para masing-masing pihak.¹⁷ Dalam kasus ini, MD sebagai pemberi gadai berhak untuk mendapatkan kembali tanahnya setelah jangka waktu yang ditentukan. Dan JA sebagai penerima gadai berhak untuk mendapatkan pelunasan dari pinjaman yang sudah dia berikan. Ketidakjelasan mengenai batas waktu dalam perjanjian *jual beli hidup* dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak-hak para pihak, yang berpotensi merendahkan martabat para pihak yang terlibat. Berdasarkan teori ini, kasus *jual beli hidup* (sanda) antara MD dan JA menunjukkan bahwa pengakuan

¹⁶ Dian Dwi Jayanti, "Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum | Klinik Hukumonline," 11 Oktober 2023.

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

terhadap harkat dan martabat masing-masing pihak belum sepenuhnya terpenuhi.

Mengacu pada pandangan Mukhtie A. Fadjar, perlindungan hukum harus berkaitan dengan hak dan kewajiban individu sebagai subjek hukum.¹⁸ Pada praktik *jual beli hidup* ini, MD memiliki hak untuk mendapatkan kembali tanahnya setelah jangka waktu tertentu, sementara JA sebagai penerima gadai memiliki kewajiban untuk mengembalikan tanah tersebut setelah utang dilunasi, tetapi tanpa adanya ketentuan yang jelas, kewajiban ini menjadi kabur.

Dengan demikian, berdasarkan pandangan para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik *jual beli hidup* (sanda) antara MD dan JA perlu diperbaiki agar sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan hukum. Hal ini mencakup penetapan batas waktu yang jelas dalam perjanjian, pengawasan dari aparat penegak hukum, serta penghormatan terhadap hak dan martabat individu. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan praktik *jual beli hidup* dapat dilakukan secara adil dan memberikan perlindungan yang setara bagi semua pihak yang terlibat.

2. Kendala dalam Penerapan Perlindungan Hukum pada Praktik *Jual beli hidup* (sanda) atas tanah tanpa batas waktu antara MD dengan JA

¹⁸ Mukhtie A. Fadjar, *Tipe Negara Hukum* (Malang: Bayu Media Publishing, 2005), hlm. 74..

Minimnya pengetahuan hukum menjadi kendala utama dalam perlindungan hak-hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini. Berdasarkan hasil wawancara, tidak seorangpun ahli waris penerima *jual beli hidup* mengetahui ketentuan Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960. Undang-undang tersebut secara tegas menyatakan bahwa tanah gadai harus dikembalikan kepada pemberi gadai setelah jangka waktu 7 tahun, tanpa kewajiban melunasi utang. Akibat ketidaktahuan ini, perjanjian *jual beli hidup* tetap berlangsung hingga tahun 2021, meskipun secara hukum seharusnya telah berakhir pada tahun 1986, yaitu 7 tahun setelah perjanjian awal dilakukan. Ketidaktahuan terhadap ketentuan hukum tersebut mencerminkan rendahnya pemahaman masyarakat terhadap aspek-aspek hukum yang berlaku. Kondisi ini tidak hanya memperpanjang ketidakjelasan status hukum tanah, tetapi juga semakin melemahkan perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak yang terlibat didalamnya.

Rendahnya tingkat pendidikan juga menjadi salah satu sebab terbatasnya pemahaman mereka terhadap aturan hukum positif yang berlaku. Sebagian besar dari mereka cenderung mengandalkan tradisi dan budaya yang sudah ada dalam masyarakat tanpa mencoba menggali atau memahami dasar hukum yang sah yang diatur oleh negara dan agama. Pemahaman yang terbatas tentang hukum membuat mereka kurang kritis terhadap perjanjian yang dibuat sehingga tidak menyadari adanya konsekuensi hukum yang dapat merugikan di kemudian hari.

Sistem hukum adat Banjar, yang berakar pada tradisi *batutulungan* (tolong-menolong) dan *kada purun* (tidak tega), mendominasi praktik gadai dalam masyarakat. Praktik ini lebih bergantung pada budaya yang ada di masyarakat dibandingkan aturan hukum tertulis. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Riduan, Ibu Aulia, dan Ibu Taipur, ditemukan bahwa pemahaman masyarakat mengenai pelunasan utang sepenuhnya bergantung pada kemampuan ekonomi pemberi gadai. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip *kada purun* (tidak tega) membuat masyarakat enggan memaksakan pelunasan jika pemberi gadai dianggap belum mampu secara finansial. Akibatnya, ketentuan hukum formal yang menetapkan batas waktu tertentu, seperti yang diatur dalam Pasal 7 Perpu Nomor 56 Tahun 1960, menjadi terabaikan.

Ketidakjelasan perjanjian juga menjadi salah satu kendala dalam perlindungan hukum pada praktik *jual beli hidup* ini. Sebagian informan, seperti Ibu Masliana dan Ibu Aulia, lebih mengandalkan kebiasaan masyarakat yang tidak menetapkan batas waktu jelas dalam perjanjian gadai. Hal ini mengarah pada ketidakjelasan mengenai kapan perjanjian tersebut berakhir, yang seharusnya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Akibatnya, perjanjian yang seharusnya selesai dalam jangka waktu tertentu menjadi terkatung-katung tanpa kepastian kapan itu akan berakhir.

Konsep-konsep hukum, seperti hak retensi, tampaknya tidak dipahami dengan baik oleh para informan. Mereka hanya mengerti secara sederhana bahwa penerima gadai berhak menjual barang jaminan jika

pemberi gadai gagal melunasi utangnya. Pemahaman ini sangat terbatas, karena mereka tidak menyadari hak-hak lain yang seharusnya dimiliki dalam perjanjian gadai, seperti kewajiban penerima gadai untuk menjaga dan merawat barang jaminan dengan baik. Perbedaan yang mencolok antara sistem hukum Islam, hukum positif, dan budaya lokal masyarakat menciptakan kesenjangan pemahaman yang mendalam. Dalam perspektif hukum Islam, misalnya, penerima gadai (*murtahin*) dilarang untuk mengambil manfaat dari barang jaminan tanpa izin dari pemberi gadai (*rahin*), untuk menjaga keadilan dan hak-hak pemberi gadai. Namun, di masyarakat, praktik ini sering kali diabaikan, dan penerima gadai dianggap sah untuk memanfaatkan barang tersebut selama masa gadai. Budaya masyarakat yang sangat kental dengan nilai-nilai saling *betetolongan* (tolong-menolong) dan tradisi justru memperbolehkan hal tersebut, meskipun bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang ada. Perbedaan ini memperburuk kesenjangan dalam pemahaman hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat, serta mempersulit penerapan hukum yang seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Ibu Masliana mengungkapkan bahwa hukum sering kali dianggap rumit dan sulit diakses oleh masyarakat. Menurutnya, banyak orang di desanya merasa terhambat oleh prosedur hukum yang panjang dan birokratis, yang membuat mereka enggan untuk melakukan gadai tanah di lembaga yang resmi. Ia juga merasa bahwa proses hukum terlalu berbelit-

belit. Hal ini menciptakan jarak antara masyarakat dan sistem hukum, di mana kebanyakan orang lebih memilih untuk menyelesaikan masalah mereka melalui jalur adat atau kebiasaan yang sudah berlangsung lama, meskipun jalur tersebut sering kali tidak memberikan perlindungan hukum yang cukup bagi para pihak. Akibatnya, masyarakat cenderung mengabaikan atau tidak memperhatikan hak-hak hukum yang seharusnya mereka terima, karena mereka merasa kesulitan untuk memahami atau mengakses proses hukum yang ada.

Solusi terhadap permasalahan kepemilikan pada *jual beli hidup* (sanda) atas tanah yang terjadi dalam kasus MD dengan JA dapat diselesaikan melalui surat perjanjian *jual beli hidup* yang ada. Dikarenakan ahli waris dari pihak pemberi *jual beli hidup* telah pindah rumah dan terakhir kali terlihat pada tahun 2021. Pada tanggal 19 Desember, pada pukul 14.30 WITA, peneliti berkonsultasi dengan salah satu karyawan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Banjarmasin mengenai kekuatan surat perjanjian *jual beli hidup* yang ditinggalkan oleh pihak pemberi gadai. Menurutnya, jika tanah tersebut sudah terbit sertifikat, maka tanah tersebut sudah sah secara hukum sebagai tanda bukti kepemilikan. Namun, meskipun surat perjanjian *jual beli hidup* tidak memiliki kekuatan hukum penuh dalam hal kepemilikan, surat tersebut tetap dapat digunakan sebagai alat tanda bukti hak di depan pengadilan negeri.¹⁹

¹⁹ Karyawan BPN, *Wawancara Pribadi*, Kantor Badan Pertanahan Nasional Banjarmasin, 19 Desember 2024

Dalam kasus sengketa pertanahan, jika yang dipermasalahkan adalah hak kepemilikan atas tanah dan bukan keabsahan penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka penyelesaiannya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri (PN) untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa kepemilikan tersebut. Hal ini berdasarkan eksepsi dalam Putusan PTUN No. 221/G/2011/PTUN-JKT yang merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22/K/TUN/1998 jo. 16 K/TUN/2000 jo. 93/K/TUN/1996, yang menyatakan bahwa sengketa mengenai kepemilikan tanah, berdasarkan kaidah hukum, tidak termasuk dalam kewenangan peradilan Tata Usaha Negara (TUN), melainkan menjadi kewenangan peradilan umum, dengan melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan.²⁰

Dengan demikian, pihak ahli waris JA dapat menggunakan surat *jual beli hidup* ini sebagai dasar alat bukti hak dalam proses hukum yang dilakukan di pengadilan negeri untuk memperoleh kejelasan status hukum atas tanah tersebut.

²⁰ Eko Hidayat, "Kapabilitas Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia," *Jurnal ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2017, hlm. 101.