

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Jual beli kavling merupakan transaksi jual beli yang dilakukan oleh anggota koperasi atas tanah perkebunan sawit plasma mereka sendiri yang kepemilikannya di buktikan dengan sertifikat hak milik. Satu kavling memiliki luas dua hektar tanah yang dikelola oleh PT. Agrowiratama. Biasanya, anggota koperasi menjual kavling plasmanya disebabkan oleh kebutuhan ekonomi yang mendesak. Dalam praktiknya, anggota koperasi akan menerima hasil dari perkebunan sawit plasma berdasarkan seberapa banyak kavling yang dimilikinya. Plasma pun menjadi salah satu sumber pendapatan yang menggiurkan bagi masyarakat di Nagari Air Haji, sebab seseorang yang memiliki plasma akan menerima pemasukan dari hasil plasmanya tanpa harus susah payah mengelolanya. Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB) Air Haji berkedudukan di Nagari Ranah Air Haji, Kecamatan Sungai Aur, Kabupaten Pasaman Barat. Koperasi dikukuhkan pada tanggal 2 Agustus 1999 dengan badan hukum No. 123/BH/KDK.32/VIII/1999. Wilayah kerja plasma kelompok tani Bancah Paleh Sepakat (BPS) Air Haji yang bekerja sama dengan mitra kerja PT. Agrowiratama.

Berdasarkan laporan dari Badan Pengawas Koperasi Produsen Sawit Bersama mengenai tata kehidupan Koperasi Produsen Sawit Bersama selama periode 1 Januari 2024 hingga 31 Desember 2024, diketahui bahwa jumlah anggota per 31 Desember 2023 adalah 509 orang. Selama tahun 2024, terjadi mutasi anggota di mana 22 orang berhenti dan 23 orang bergabung, sehingga total anggota per 31 Desember 2024 menjadi 510 orang, semuanya berasal dari Kelompok Tani Bancah Paleh Sepakat. Anggota yang berhenti adalah mereka yang menjual kavling plasma dan tidak memiliki kavling lagi, sedangkan anggota yang baru adalah pembeli kavling plasma tersebut.

Menurut pernyataan dari Nasran selaku ketua pengurus Koperasi Produsen Sawit Bersama, pengurus tidak dapat melarang anggotanya menjual kavling plasma dengan alasan bahwa terkadang terdapat kebutuhan mendesak dari anggota tersebut. Namun, koperasi hanya mengingatkan bahwa apabila anggota plasma menjual kavling plasmanya, maka tidak ada lagi penyesalan dan lepaslah hak mereka atas hasil dari perkebunan plasma tersebut. Apabila penjual dan pembeli sudah sepakat atas harga kavling plasma yang dijual tersebut kemudian, dilakukan akad jual beli, barulah disahkan oleh koperasi yang dibuktikan dengan adanya surat jual beli. (Nasran, *Ketua Koperasi Sawit Bersama, Wawancara, Nagari Ranah Air Haji: Sabtu 1 Maret 2025*)

Berdasarkan hasil observasi awal yang dilakukan penulis, jual beli yang dilakukan tidak pernah langsung dilakukan balik nama di sertifikat hak milik. Karena, sebelum dilakukan balik nama pada sertifikat hak milik, maka terlebih dahulu dilakukan pemecahan di akta kepemilikan bersama, karena terdapat beberapa sertifikat hak milik membawahi beberapa orang pemilik. Jadi, bukti kepemilikan sementara hanyalah surat jual beli bawah tangan yang dikeluarkan oleh koperasi, meskipun pembeli sudah membayar lunas tanah kavling yang dibelinya. Prosesnya terkadang juga tidak singkat, karena koperasi mengumpulkan nama-nama yang akan diubah balik namanya pada sertifikat terlebih dahulu dan harus disepakati dalam Rapat Anggota Tahunan dengan pengurus koperasi. Sertifikat hak milik tidak dikuasai oleh pemilik kavling, tetapi disimpan oleh pihak koperasi karena takut sertifikat tersebut hilang atau digadaikan.

Hasil wawancara dengan Musliadi selaku penjual tanah kavling plasma mengatakan bahwa, "Kalau waktu jual beli hanya sekadar pemutusan hak saja, artinya sertifikat hak milik dapat beralih setelah dia menjadi anggota baru dan dapat dipecah menjadi atas nama pembeli. Begitu juga biasanya, untuk lamanya belum bisa dipastikan, tergantung pengurusnya lagi. Setelah jual beli, dia akan menjadi anggota baru dan bisa diurus. Cuma butuh proses karena banyak anggota, jadi paling cepat satu tahun jika sudah diproses pengurus.

Kalau lama diproses pengurus, ya lambat juga jadinya.” (Musliadi, *Penjual, Wawancara*, Air Haji: Jumat, 10 Oktober 2025)

Pemecahan sertifikat adalah ketika tanah kavling tersebut dimiliki secara bersama oleh lebih dari satu orang pemilik, tetapi nama di atas sertifikat hak milik adalah satu orang. Kemudian, untuk menguatkan kepemilikan orang lain atas tanah kavling tersebut, pengurus koperasi membuat akta perjanjian kepemilikan bersama atas tanah perkebunan yang menerangkan bahwa objek kepemilikan bersama satu bidang tanah pertanian dimiliki oleh beberapa orang secara bersama-sama, yang dibuat di hadapan notaris. Oleh karena itu, penjual atau pengurus koperasi harus memastikan bahwa pembeli mendapatkan informasi lengkap tentang kondisi kavling yang dibelinya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu pembeli tanah kavling plasma, yaitu Ibu Romina, dia mengatakan bahwa, “Iya, waktu jual beli itu yang diberikan oleh pihak koperasi hanya surat jual beli bawah tangan saja. Kalau sertifikat Hak Milik kavling, Ibu tidak diberikan penjelasan oleh pihak koperasi tentang cara mengurusnya, jadi Ibu sebenarnya juga belum memahami tentang bagaimana prosesnya. Tetapi biasanya, sejak dulu memang seperti itu. Mengurus balik nama sertifikat Hak Milik itu cukup rumit, dan jarang orang yang melakukan balik nama pada sertifikat tersebut. Kalau sertifikat asli biasanya disimpan di koperasi.” (Romina, *Pembeli, Wawancara*, Air Haji: Rabu, 8 Oktober 2025)

Ketika setelah akad jual beli dilakukan, pembeli menyampaikan bahwa yang diberikan sebagai bukti kepemilikan sementara hanya surat jual beli bawah tangan yang diberikan oleh pihak koperasi, tanpa menjelaskan tentang bagaimana cara mengurus sertifikat Hak Milik. Jadi, Ibu Romina sebagai pembeli mengaku belum memahami langkah-langkah yang perlu diambil untuk balik nama pemilik di sertifikat. Informan juga mengatakan bahwa memang dari dulu proses mengurus balik nama sertifikat cukup rumit dan jarang orang yang melakukannya, karena tidak mudah dan memerlukan waktu serta biaya yang tidak sedikit. Mereka menambahkan bahwa sertifikat asli

biasanya disimpan di koperasi, sehingga yang menjadi pegangan oleh pemilik sebatas fotokopi sertifikat saja. Jadi, tidak mudah untuk mengaksesnya sendiri jika ingin mengurus sesuatu terkait hak atas tanah tersebut.

Anggota koperasi berhak meminta keterangan dan pertanggungjawaban pengurus serta pengawas mengenai pengelolaan koperasi. Kemudian, hasil penerimaan anggota plasma yang tidak selalu stabil, yang terkadang mengalami kenaikan dan penurunan, perlu membahas segala aspek yang terdapat dalam jual beli kavling dan berusaha mencari solusi masalah tersebut untuk menghindari konflik. Kadang-kadang, konflik bukan cuma karena ada aturan atau hak yang dipermasalahkan, tetapi juga karena orang-orang merasa tidak dimengerti atau bingung tentang apa yang sebenarnya terjadi. Dengan begitu, proses penyelesaian masalah tidak cuma menyangkut aturan atau langkah formal saja, tetapi juga membangun kepercayaan satu sama lain agar semua orang diperlakukan dengan adil, sehingga hasilnya pun lebih bermakna dan dapat diterima oleh semua pihak.

Hasil wawancara dengan Nazwar selaku sekretaris Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB) Air Haji mengatakan bahwa, "Prosedur mediasi yang diterapkan koperasi dalam menyelesaikan konflik jual beli kavling pertama-tama, tentu kita memanggil kedua belah pihak. Setelah itu, kita melakukan mediasi dan menanyakan sejauh mana kesepakatan yang telah dicapai. Secara tertulis, biasanya sudah ada surat jual beli, meskipun transaksi tersebut sering hanya dilakukan secara bawah tangan. Meski demikian, seluruh isi transaksi biasanya sudah dituangkan dalam catatan-catatan yang ada, dan yang belum lengkap hanyalah pengesahan hukum atas dokumen tersebut. Oleh karena itu, kita memanggil pihak-pihak terkait untuk melakukan mediasi. Jika selama proses terungkap bahwa masih ada hal yang kurang atau belum tertuang dalam surat jual beli, maka kita akan memperbaikinya bersama. Biasanya, konflik jarang terjadi karena masing-masing pihak sudah memahami hak dan kewajibannya yang telah tertuang dalam surat jual beli tersebut. (Nazwar,

Sekretaris Koperasi Produsen Sawit Bersama, Wawancara, Air Haji: Senin, 13 Oktober 2025)

Islam tidak membatasi kehendak seseorang dalam mencari dan memperoleh harta selama yang demikian telah dilakukan dalam prinsip umum yang berlaku, yaitu halal dan baik. Hal ini berarti Islam tidak melarang seseorang untuk mencari kekayaan sebanyak mungkin. Karena bagaimanapun yang menentukan kekayaan yang dapat diperoleh seseorang adalah Allah swt. sendiri. Di samping itu, dalam pandangan Islam harta itu bukanlah tujuan, tetapi, merupakan alat untuk menyempurnakan kehidupan dan untuk mencapai keridhan Allah. (Ghazaly, Ihsan, Shidiq: 2010, hal. 25)

Hukum ekonomi syariah yang merupakan kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik ekonomi manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial didasarkan pada berbagai kumpulan hukum Islam yang menjadi lingkup kajian *fiqh muamalah*. Oleh karenanya hukum ekonomi syariah merupakan bagian dari kajian fiqh muamalah terutama kajian *al-ahkam al-iqtishadiyah wa al-maliyah* (hukum-hukum ekonomi dan harta benda). (Soemitra: 2019, hal. 3) Seluruh ajaran dalam agama apapun, terlebih dalam *din al-Islam*, pada dasarnya merupakan panduan atau bimbingan moral (nilai-nilai ideal) agar terbentuk perilaku manusia yang ideal. Panduan moral tersebut bertumpu pada ajaran akidah, aturan hukum (*syari'ah*), budi pekerti luhur dan mulia (*akhlak al-karimah*). (Muhit: 2023, hal. 6)

Jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut *al-ba'i* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah al-Zuhailly mengartikannya secara bahasa dengan "menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain". Kata *al-ba'i* dalam Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *al-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-ba'i* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli. Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan para ulama *fiqh*, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi sama. Sayyid Sabiq, mendefinisikan jual beli dengan pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan". Atau,

"memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan" (Ghazaly, Ihsan, Shidiq: 2010, hal. 67) Dalam memenuhi kebutuhan yang sifatnya kebendaan, seperti jual beli (*al-bai'*), tidak saja ditujukan untuk mendapatkan keuntungan (*profit*) semata, tetapi juga bagaimana dalam aturan mainnya harus memenuhi aturan jual beli yang ditetapkan *syara'*. (Siregar, Khoerudin: 2019, hal. 11)

Transaksi jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya, karena dalam jual beli tanah harus melakukan proses pendaftaran tanah untuk perubahan data dan balik nama pada sertifikat tanah tersebut. Dalam hukum ekonomi Islam transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan syariat Islam (Umar: 2014, hal. 207-208). Oleh karena perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual. (Siregar, Khoerudin: 2019, hal. 122)

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri atas sebagai berikut. (1) Adanya pihak penjual dan pihak pembeli. *Akid* adalah pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli, yang terdiri atas penjual dan pembeli. Baik itu merupakan pemilik asli, maupun orang lain yang menjadi wali/wakil dari sang pemilik asli. (2) *Ma'qud 'alaihi* (objek akad). Adanya uang dan benda. Harus jelas bentuk, kadar dan sifat-sifatnya. Diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli. Abu Hurairah, berkata, "*Nabi SAW. Telah melarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.*" (HR. Muslim dan lainnya). (3) Adanya lafal atau *shighat* (*ijab* dan *kabul*). Ijab adalah perkataan dari penjual, seperti "aku jual barang ini kepadamu dengan harga sekian." Kabul adalah ucapan dari pembeli, seperti "*aku beli barang ini darimu dengan harga sekian.*" (Wajdi, Lubis: 2020, hal. 241)

Sekalipun sudah beralih hak dalam penguasaan pembeli (misalnya dalam jual beli) yang dibuktikan dengan adanya akta jual belinya, namun peralihan hak harus mengikuti formalitas yang dilakukan, yakni harus dilanjutkan pada pendaftaran balik nama haknya. Dengan demikian, akta PPAT tersebut berguna untuk mengokohkan suatu perbuatan hukum atas tanah tersebut. Material penguasaan telah beralih tapi karena formalitas (syarat peralihan balik nama) belum dilakukan, maka secara formal juga si pembeli tanah, sebelum melakukan pendaftaran balik nama ke kantor pertanahan masih belum diakui sebagai pemilik sah dalam buku tanah. Jika tidak dilakukan pendaftaran balik namanya dan terjadi persoalan hukum sebelum didaftar, maka para pihak sajalah yang bertanggung jawab. Pihak ketiga tidak perlu menghormatinya untuk ikut bertanggung jawab yang timbul dari kewajiban karena asas publisitas. (Sutedi: 2012, hal. 220-221)

Sengketa muamalah adalah sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang mana objek sengketa adalah transaksi kehartabendaan (*mu-awadah al-maliyah*). Mahmud Hilmy memandang sengketa muamalah dengan sengketa yang terjadi dalam lingkup pemindahan harta dan hak, dari satu pihak kepada pihak lain melalui proses akad. Mediasi dalam muamalah tertumpu pembahasannya pada akad perdamaian yang mengakhiri sengketa kehartabendaan. Sengketa kehartabendaan muncul dari adanya para pihak atau salah satu pihak mengingkari atau tidak menjalankan kesepakatan yang tertuang dalam akad yang disepakati bersama. Mediator sebelum menjalankan mediasi terlebih dahulu memahami secara mendalam akad, objek akad dan kewajiban serta hak para pihak yang terikat dalam akad. Pemahaman ini penting karena akan memudahkan mediator untuk menjembatani para pihak duduk bersama guna menyelesaikan sengketa muamalah. (Abbas: 2017, hal. 203)

Akad adalah kesepakatan yang lahir dari dua keinginan yang menimbulkan sejumlah hak dan kewajiban. Kesepakatan tersebut dipegang oleh kedua belah pihak, karena kedua belah pihak telah mengikatkan diri

untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk akad. Ketika salah satu pihak mengingkari kesepakatan, maka pihak lain merasa dirugikan atas tindakan itu dan berusaha untuk kembali kepada akad yang disepakati bersama. Tujuan kembali kepada akad adalah untuk melihat sejauh mana tingkat *inkonsistensi* dan *wanprestasi* dari komitmen yang dituangkan dalam akad. Penyelesaian sengketa muamalah dapat diupayakan melalui jalur mediasi oleh para pihak yang terikat dengan akad, ataupun oleh pihak ketiga, yaitu mediator. Mediasi bertujuan untuk mewujudkan perdamaian dan mengakhiri sengketa muamalah. (Abbas: 2017, hal. 203-204)

Mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa memiliki ruang lingkup utama berupa wilayah privat/perdata. Sengketa-sengketa perdata berupa sengketa keluarga, waris, kekayaan, kontrak, perbankan, bisnis, lingkungan hidup dan berbagai jenis sengketa perdata lainnya dapat diselesaikan melalui jalur mediasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dapat ditempuh di pengadilan maupun di luar pengadilan. Mediasi yang dijalankan di pengadilan merupakan bagian dari rentetan proses hukum di pengadilan, sedangkan bila mediasi dilakukan di luar pengadilan, maka proses mediasi tersebut merupakan bagian tersendiri yang terlepas dari prosedur hukum acara pengadilan. Dalam perundang-undangan Indonesia ditegaskan ruang lingkup sengketa yang dapat dijalankan kegiatan mediasi. Dalam UU NO. 30 Tahun 2000 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada iktikad baik dengan menyampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri (Pasal 6). (Abbas: 2017, hal. 22-23)

Menurut tinjauan hukum ekonomi syariah, jual beli yang dianggap sah adalah transaksi yang memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Setiap transaksi yang melanggar hukum yang berlaku atau ketentuan syariat dianggap tidak sah. Objek yang diperjualbelikan harus memiliki kejelasan

dalam bentuk, ukuran, dan karakteristiknya, sehingga baik penjual maupun pembeli dapat memahaminya dengan baik. Ketidakjelasan pada objek kontrak tidak hanya dilarang oleh Nabi untuk digunakan sebagai objek transaksi, tetapi juga dapat menimbulkan perselisihan di masa mendatang, yang sebaiknya dihindari. Studi kasus yang penulis temui di lapangan yang melatar belakangi permasalahan praktik jual beli tanah kavling kebun plasma yaitu para pembeli belum bisa mendapatkan hak berupa balik nama pada sertifikat hak milik, karena harus dilakukan dan direncanakan terlebih dahulu dalam Rapat Anggota Tahunan dan melalui kebijakan koperasi serta dilakukan pemecahan kepemilikan bersama dalam sertifikat hak milik. Maka secara anggota, pembeli sudah menjadi anggota koperasi namun sertifikat kepemilikan masih atas nama penjual karena belum dapat langsung dilakukan balik nama, sementara penjual sudah menerima haknya secara penuh terhadap harga tanah kavling tersebut. Terdapat juga jual beli atas kepemilikan bersama atas tanah kavling tersebut. Selanjutnya, tidak semua pembeli mendapatkan informasi lengkap mengenai tanah kavling sebagai objek dari jual beli tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis merasa termotivasi dan menarik untuk diteliti lebih lanjut mengenai masalah yang dihadapi oleh anggota Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB) Nagari Ranah Air Haji, Kecamatan Sungai Aur, Kabupaten Pasaman Barat terkait dengan jual beli kavling plasma. Selanjutnya, penulis ingin menuangkan temuan tersebut ke dalam sebuah karya ilmiah yang disusun dalam bentuk Skripsi yang berjudul **“Jual Beli Kepemilikan Bersama Tanah Kavling Plasma dan Mediasi Penyelesaian Konflik dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Koperasi Produsen Sawit Bersama Nagari Air Haji Pasaman Barat).”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah yang telah diuraikan di atas, selanjutnya penulis akan merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syari’ah terhadap praktik jual

beli kepemilikan bersama tanah kavling perkebunan sawit plasma serta penyelesaian konflik melalui mediasi di koperasi produsen sawit bersama Nagari Air Haji, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat?

1.3 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas dapat ditarik pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- 1.3.1 Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syari'ah terhadap praktik jual beli kepemilikan bersama tanah kavling plasma di Koperasi Produsen Sawit Bersama Nagari Air haji?
- 1.3.2 Bagaimana mediasi penyelesaian konflik jual beli kepemilikan bersama tanah kavling perkebunan sawit plasma di Koperasi Produsen Sawit Bersama ditinjau dari hukum ekonomi Syari'ah?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah dan pertanyaan penelitian maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini ialah:

- 1.4.1 Untuk menganalisis praktik jual beli kepemilikan bersama tanah kavling plasma di Koperasi Produsen Sawit Bersama Nagari Air Haji menurut Hukum Ekonomi Syari'ah
- 1.4.2 Untuk menganalisis tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap mediasi penyelesaian konflik jual beli kepemilikan bersama tanah kavling plasma di Koperasi Produsen Sawit Bersama Nagari Air Haji

1.5 Signifikansi Penelitian

Adapun signifikansi dalam penelitian ini ialah:

1.5.1 Teoritis

Menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi Penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya dan sebagai sumbangan pemikiran ilmiah kepada pemilik

plasma dan koperasi produsen sawit bersama supaya praktiknya terhindar dari konflik.

1.5.2 Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan tambahan mengenai gambaran informasi-informasi yang berkenaan dengan jual beli terutama jual beli kepemilikan bersama tanah kavling plasma ditinjau dari konsep hukum ekonomi syariah.

Temuan dari penelitian ini juga memiliki manfaat sebagai sumbangan pemikiran dan pengetahuan dari penulis, di samping dapat menambah koleksi referensi di perpustakaan.

Selain itu, hasil ini juga akan berfungsi sebagai pedoman bagi masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Imam Bonjol Padang.

1.6 Studi Literatur

Untuk mendukung penelitian ini, maka diperlukan penelitian-penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan plasma, diantara-Nya:

- 1.6.1 Nur Ainun S, (2024), Jurnal Sistem Jual Beli Tanah Kavling Syariah Secara Angsuran, Vol. 4, No. 2. Jurnal ini membahas sistem jual beli tanah kavling syariah secara angsuran yang diterapkan oleh PT Miliarder Ijabah Berkah di Kota Palopo, dengan penekanan pada prosedur dan prinsip syariah yang diikuti dalam transaksi tersebut. Penelitian ini menemukan bahwa sistem pembayaran angsuran sesuai dengan hukum syariah dan melibatkan langkah-langkah seperti survei lokasi, pembayaran booking fee, pengumpulan data pengguna, dan penandatanganan kontrak. Namun, terdapat masalah terkait pemotongan biaya komisi dan administrasi yang dapat melanggar asas-asas hukum ekonomi syariah, seperti kesetaraan dan transparansi, terutama ketika pembeli tidak dapat melunasi sisa angsuran. Hal ini

menciptakan tantangan dalam penerapan prinsip keadilan dan amanah dalam transaksi, serta menyarankan perlunya perbaikan untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum syariah yang lebih baik.

Persamaan penelitian yaitu jual beli tanah kavling, perbedaan penelitian ini adalah penelitian sebelumnya jual beli tanah kavling secara angsuran, adanya survei lokasi, penelitian ini tidak balik nama pada sertifikat hak milik atas nama pembeli karena kepemilikan harus dipecah terlebih dahulu karena status nya milik bersama dalam sertifikat hak milik sementara pembeli sudah membayar lunas tanah kavling yang dibelinya, serta sebelum akad berlangsung pembeli tidak melihat tanah kavling sebagai objek dari jual beli tersebut atau tidak adanya survei lokasi.

- 1.6.2 Made Agus Satria Wahyudi, (2022), Jurnal Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah Kavling, Vol. 3, No.1. Jurnal ini membahas kekuatan hukum akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah, khususnya di Bali. Penelitian dilakukan melalui metode survei hukum untuk mengevaluasi keabsahan dan legitimasi tanah yang dikelola oleh masyarakat dan investor. Penelitian dilakukan melalui metode survei hukum untuk mengevaluasi keabsahan dan legitimasi tanah yang dikelola oleh masyarakat dan investor. Dengan merujuk pada perundang-undangan, jurnal ini menyoroti pentingnya akta otentik dalam menjamin hak dan kewajiban pihak-pihak terkait dalam transaksi tanah, serta mengidentifikasi masalah umum yang muncul dalam jual beli tanah kaveling, seperti kurangnya izin resmi penjual. Selain itu, penekanan diberikan pada prosedur pengeluaran sertifikat tanah yang tepat, serta kebutuhan untuk memastikan akta tersebut memenuhi syarat sebagai akta otentik agar memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Persamaan penelitian yaitu terkait objek jual beli tanah kavling, perbedaan penelitian ini adalah penelitian sebelumnya menyoroti pentingnya akta otentik dalam menjamin hak dan kewajiban pihak-pihak terkait dalam transaksi tanah, serta mengidentifikasi masalah umum yang muncul dalam jual beli tanah kaveling, seperti kurangnya izin resmi penjual, penelitian ini membahas badan hukum yang resmi yaitu koperasi serta memiliki akta otentik hanya saja setelah berlangsungnya akad jual beli, pembeli belum bisa balik nama pada sertifikat hak milik sementara pembeli sudah membayar lunas tanah kavling yang dibelinya karena adanya kepemilikan bersama pada objek jual beli, serta sebelum akad berlangsung pembeli tidak melihat tanah kavling sebagai objek dari jual beli tersebut atau tidak adanya survei lokasi serta adanya kepemilikan bersama sebagai objek jual beli.

- 1.6.3 Tuti Unani (1413030444) (2018), "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Kartu Kepemilikan Koperasi Unit Desa (Studi Kasus di Batahan, Kabupaten Mandailing Natal Provinsi Sumatera Utara)." Kesimpulannya adalah pelaksanaan jual beli kartu kepemilikan koperasi unit desa merupakan yang diperjual belikan hak keanggotaannya sebagai anggota koperasi dalam peserta plasma. Pemilik kartu koperasi unit desa menjual haknya sebagai peserta keanggotaan plasma kepada pembeli, setelah ada kesepakatan harga yang ditentukan oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah oleh pengurus surat pernyataan tentang pengalihan hak anggota koperasi dari pihak pertama kepada pihak kedua yang telah ditanda tangani oleh pengurus. Setelah surat menyurat selesai pihak pertama menyerahkan kartu kepemilikan koperasi unit desa, buku simpanan anggota, dan buku pengambilan SHP KUD kepada pihak kedua dan pihak kedua memberikan uang kepada pihak pertama sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Sementara, praktik jual beli kavling perkebunan sawit plasma yang terjadi di Nagari Ranah Air Haji Kabupaten Pasaman Barat, memiliki beberapa perbedaan dengan jual beli plasma yang dilakukan oleh masyarakat Batahan, Kabupaten Mandailing Natal, Provinsi Sumatera Utara, yaitu tanah kavling kebun plasma yang menjadi objek dari jual beli tidak dapat langsung balik nama pada sertifikat kepemilikan yang terkuat dan terpenuhi secara hukum nasional karena adanya kepemilikan bersama yang harus dipecah terlebih dahulu dan pembeli tidak melihat secara langsung bentuk dan karakteristik kavling yang dibelinya serta adanya kepemilikan bersama sebagai objek jual beli.

- 1.6.4 Darmaliani Safitri (1413030324), (2018), *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Kontrak Kebun Sawit (Studi Kasus di Desa Pangkalan Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau."* Kesimpulannya adalah perjanjian kontrak antara masyarakat desa Pangkalan dengan PT. Tri Bakti Sarimas yaitu lahan sawit dari masyarakat desa Pangkalan, pengembangan dilakukan PT. Tri Bakti Sarimas dan hasil sawit dibagi sesuai kesepakatan. Dalam perjanjian disebutkan bahwa tanah masyarakat desa Pangkalan akan dibagikan setelah lunas utang di bank. Akan tetapi setelah utang bank lunas, tanah masyarakat desa Pangkalan belum juga dibagikan. Penyebab PT. Tri Bakti Sarimas belum membagikan tanah masyarakat desa Pangkalan adalah sertifikat tanah masyarakat desa Pangkalan belum selesai seluruhnya. Oleh karena itu, tanah tersebut belum bisa dibagikan kepada masyarakat desa Pangkalan.

Persamaan penelitian yaitu terkait dengan objek yang sama yaitu sertifikat tanah, perbedaan penelitian ini adalah penelitian sebelumnya terkait dengan sertifikat tanah yang belum dibagikan ke masyarakat, penelitian ini membahas terkait jual beli tanah kavling perkebunan sawit plasma di Koperasi yang tidak dapat langsung balik nama pada

sertifikat hak milik karena adanya kepemilikan bersama sebagai objek jual beli, serta tidak dilihatnya tanah kavling sebagai objek jual beli oleh penjual dan pembeli sebelum akad berlangsung.

- 1.6.5 Bambang Purwanto, (2016), Jurnal Kewajiban Penjual Menyerahkan Sertifikat Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Desa Kalimas Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya, Vol. 4. Jurnal ini membahas perjanjian jual beli tanah secara kavling tersebut tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut, artinya pihak penjual dan pihak pembeli masing-masing telah melakukan wanprestasi atau lalai dalam melaksanakan perjanjian. Wanprestasi pihak pembeli adalah melakukan penunggakan pembayaran angsuran kredit, sedangkan wanprestasi pihak penjual adalah belum menyerahkan sertifikat tanah kepada pihak pembeli yang telah melunasi pembayaran angsuran kreditnya. Faktor-faktor penyebab pihak pembeli wanprestasi adalah karena belum mempunyai uang dan uang yang ada dipergunakan untuk keperluan yang mendesak. Sedangkan faktor-faktor yang menyebabkan pihak penjual wanprestasi adalah karena sertifikat tanah masih dalam proses penyelesaian dan belum mempunyai uang yang cukup sebagai biaya pembuatan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan.

Persamaan penelitian yaitu terkait dengan objek yang sama yaitu sertifikat, perbedaan penelitian ini adalah penelitian sebelumnya terkait dengan jual beli dengan sistem kredit dan tidak adanya biaya penjual untuk biaya pembuatan sertifikat tanah, penelitian ini membahas jual beli tanah kavling plasma secara lunas dan belum bisa balik nama atas nama pembeli karena adanya kepemilikan bersama sebagai objek jual beli, serta sebelum akad berlangsung pembeli tidak melihat tanah kavling sebagai objek dari jual beli tersebut atau tidak adanya survei lokasi.

1.7 Kerangka Teori

1.7.1 Jual Beli

Konsep jual beli atau perdagangan dalam bahasa Arab sering disebut dengan kata *al-bay'*, *al-tijarah*, atau *al-mubadalah*. Secara bahasa, jual-beli atau *al-bay'* berarti menukar sesuatu dengan sesuatu. Kata *al-bay'* dalam bahasan Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya yaitu beli (*syira*), sehingga kata itu tidak saja bermakna jual tetapi juga beli sekaligus, dengan demikian *bay'* dapat diartikan dengan jual beli. Jual beli, dalam AL-Qur'an merupakan bagian dari ungkapan perdagangan atau dapat juga disamakan dengan perdagangan. Pengungkapan perdagangan ini ditemui dalam tiga kata, yaitu *tijarah*, *bay'*, dan *syira'*. Konsep jual beli mengandung dua kegiatan sekaligus yaitu salah satu pihak menjual dan pihak lain membeli. Dengan demikian, jual beli mengandung konsep serah terima suatu objek yang mengandung nilai secara hukum sebagai ganti atas pembayaran dari suatu harga tertentu. Dengan demikian, berdasarkan sejumlah definisi di atas, konsep jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang (barter) atau uang dengan barang atas dasar saling rela yang melibatkan aktivitas menjual dan membeli harta lewat suatu proses ijab dan kabul atas segala sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan berdasarkan kebiasaan (*'urf*) dan tidak dilarang oleh syariah Islam dengan konsekuensi terjadinya pelepasan hak kepemilikan dari satu pihak kepada pihak yang lain. (Soemitra: 2019, hal. 63-64)

Jual beli hukumnya boleh (*mubah*) berdasarkan dalil Al-Qur'an, Sunnah, serta *Ijma'* ulama. Sejumlah dalil ayat Al-Qur'an, antara lain QS. Al-Baqarah [2]: 275: "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba," QS. Al-Baqarah[2]: 198: "tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu." QS. an-Nisaa' [4]: 29: "Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu." Ulama telah sepakat atas kebolehan akad jual beli. *Ijma'* atas

kebolehan transaksi jual beli memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan. (Soemitra: 2019, hal. 64-64)

Akid (orang yang berakad), disyaratkan mempunyai kemampuan (*ahliyah*) dan kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad yakni mempunyai kewenangan melakukan akad. Ahliyah adalah kemampuan atau kepantasan seseorang untuk menerima beban *syara'* berupa hak-hak dan kewajiban serta kesahan tindakan hukumnya, seperti berakal dan *mumayiz*. Wilayah merupakan kekuasaan atau kewenangan secara syar'i yang memungkinkan pemiliknya melakukan akad dan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum. (Rozalinda: 2016, hal 47)

Objek akad harus jelas (dapat ditentukan, *mu'ayyan*) dan diketahui oleh kedua belah pihak. Ketidakjelasan objek kontrak selain ada larangan Nabi untuk menjadikannya sebagai objek kontrak, ia juga mudah menimbulkan persengketaan di kemudian hari, dan ini harus dihindarkan. Mengenai penentuan kejelasan suatu objek kontrak ini, adat kebiasaan (*'urf*) mempunyai peranan penting. Seluruh ulama sepakat bahwa syarat ini berlaku dalam akad *mu'awadhah*, karena jika syarat ini tidak terpenuhi, maka akan menimbulkan perselisihan (Sahroni dan Hasanuddin: 2016, hal. 38). Menurut pendapat yang unggul tidak boleh menjual barang yang ghaib, yaitu barang yang tidak terlihat oleh kedua orang yang berakad atau salah satunya. Sedangkan dalam qaul jadid-nya. Imam Asy-Syafi'i menyatakannya tidak sah, dengan dalil hadis Abu Hurairah: Bahwa Nabi SAW melarang menjual sesuatu yang tidak diketahui (Azzam: 2010, hal. 60).

1.7.2 Mediasi

Secara umum mediasi dapat diartikan upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana

keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dengan kata lain, proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. (Nugroho: 2019, hal. 24)

Mediasi berorientasi pada dua hal, yaitu sebagai proses yang bertujuan serta berorientasi pada hak para pihak atau kepentingan para pihak. Kalau berorientasi pada hak, maka gambaran yang diberikan adalah hak apa kiranya yang didapat apabila sengketa ini dibawa ke pengadilan. Orientasi ini sebenarnya tidak begitu disarankan karena tidak menyelesaikan masalah sampai ke akarnya. Sementara kalau berorientasi pada kepentingan, maka sifatnya lebih condong kepada perbaikan keadaan yang berusaha untuk mengakomodasikan keinginan para pihak dengan memecahkan inti permasalahannya.

Berdasarkan ulasan tersebut di atas, maka pengertian mediasi mengandung unsur-unsur: a. Sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan. b. Pihak ketiga atau mediator diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa. c. Mediator bertugas untuk membantu pihak yang bersengketa mencari jalan keluar pemecahan masalah. d. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk membuat keputusan-keputusan selama proses mediasi berlangsung. e. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa untuk mengakhiri persengketaan. (Nugroho: 2019, hal. 40)

1.8 Metode Penelitian

1.8.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan cara untuk mendapatkan data yang mendalam, lengkap, serta memberi jawaban yang tepat terhadap permasalahan yang sedang diteliti, maka dari itu, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian lapangan (*field research*). Metode ini melibatkan pengumpulan data primer secara

langsung di tempat atau lingkungan di mana fenomena yang diteliti terjadi, yaitu dilakukan di Koperasi Produsen Sawit Bersama yang terletak di Nagari Ranah Air Haji, Kecamatan Sungai Aur, Kabupaten Pasaman Barat. Peneliti turut serta dalam aktivitas tersebut dengan cara mengamati perilaku dan mengajukan pertanyaan, serta informasi langsung dari sumbernya.

Berdasarkan pendekatan yang digunakan, penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang berfokus pada pemahaman mendalam tentang fenomena sosial dari perspektif partisipan melalui eksplorasi, deskripsi, dan interpretasi (Denzin, Lincoln: 2018, hal. 10). fenomena sosial yang terjadi yaitu mengenai adanya jual beli kepemilikan bersama dalam bentuk kavling plasma dan sulitnya untuk dilakukan balik nama pada sertifikat hak milik setelah akad jual beli. Pendekatan ini mencoba mengungkap makna, proses, dan penjelasan yang tidak dapat diukur secara kuantitatif.

Berdasarkan sumber data, penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mempelajari hukum bukan hanya sebagai norma atau kaidah, tetapi juga sebagai fenomena sosial yang terjadi di dalam masyarakat (Soekanto: 2014, hal. 51). Penelitian ini melihat bagaimana hukum beroperasi, diimplementasikan, dan berinteraksi dengan berbagai faktor sosial dalam kegiatan jual beli kavling plasma di Nagari Ranah Haji Kabupaten Pasaman Barat.

1.8.2 Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat beberapa jenis sumber data yang terbagi diantara-Nya:

1.8.2.1 Data Primer

Data Primer adalah sumber data yang memberikan informasi secara langsung kepada pengumpul data (Sugiyono: 2019, hal. 225). Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari (Azwar: 2018, hal. 91). Data ini

dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yaitu wawancara langsung dengan informan dari pihak Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB), observasi lapangan, dan dokumen asli seperti arsip dari koperasi produsen sawit bersama Air Haji.

1.8.2.2 Data Sekunder

Data Sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiyono: 2019, hal. 225). Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subjek penelitiannya (Azwar: 2018, hal. 91). Data ini telah dikumpulkan oleh pihak lain untuk tujuan tertentu dan dapat digunakan oleh peneliti untuk memberikan gambaran tambahan, pelengkap, atau pendukung data primer, seperti buku dan literatur ilmiah, jurnal penelitian, laporan pengurus koperasi, dan hasil penelitian terdahulu.

1.8.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (Sugiyono: 2019, hal. 224). Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan (Arikunto: 2016, hal. 203). Metode pengumpulan data dalam penelitian hukum empiris meliputi wawancara dengan pengurus koperasi, staf koperasi, pengawas koperasi, penjual dan pembeli tanah kavling plasma. Survei terhadap penjual dan pembeli terkait pemahaman hukum, observasi langsung di koperasi produsen sawit bersama, dan analisis dokumen terkait dengan penelitian.

Untuk mendapatkan data yang relevan, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1.8.3.1 Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung atau melalui media penghubung tertentu (Nawawi: 2015, hal. 118).

Wawancara dilaksanakan secara langsung dengan penjual dan pembeli tanah kavling plasma, pengurus dan staf koperasi, serta pengawas koperasi (*semistructured interview*), yaitu wawancara dengan pedoman umum namun tetap memberikan keleluasaan bagi peneliti untuk mengembangkan pertanyaan. (Herdiansyah: 2019, hal. 123-125)

1.8.3.2 Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian (Sugiyono: 2019, hal. 240). Diperoleh peneliti dari pengurus Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB) Ranah Air Haji Pasaman Barat, serta pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian berupa dokumen pribadi, dokumen resmi lembaga, foto dan rekaman audio-visual, dan arsip.

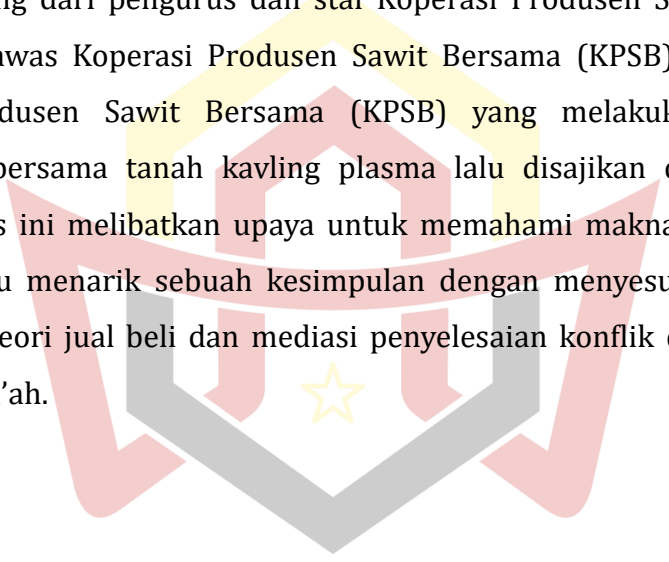
1.8.3.3 Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang memiliki ciri spesifik dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu tidak terbatas pada orang tetapi juga objek-objek alam yang lain (Sugiyono: 2019, hal. 145). Dalam hal ini peneliti yaitu tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen (*Observasi non-partisipatif*).

1.8.4 Teknik Analisis dan Interpretasi Data

Analisis yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif kualitatif, yang mencakup menganalisis dan menjelaskan data yang diperoleh dari dokumentasi dan wawancara di lapangan. Setelah mengumpulkan data dari berbagai sumber terkait dengan objek penelitian, proses selanjutnya adalah pengolahan data, diikuti dengan analisis dan penarikan kesimpulan yang logis dan sistematis. Untuk meningkatkan efektivitas penelitian dari segi biaya dan waktu, penulis membatasi objek penelitian berdasarkan data yang telah terkumpul dan menganalisis data tersebut. Karena data awal yang diperoleh masih bersifat acak, perlu dilakukan pengolahan agar dapat dijadikan bahan untuk menjawab pokok masalah yang dicantumkan dalam penelitian.

Interpretasi data merupakan kegiatan yang dilakukan dengan tujuan mencari makna dan arti yang lebih luas dari hasil penelitian dengan menghubungkannya pada ilmu pengetahuan (Sugiyono: 2019, hal. 253). Dalam konteks penelitian kualitatif, interpretasi data dilakukan dengan cara meninjau kembali catatan lapangan dan berbagai hasil wawancara untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang data yang telah dikumpulkan (Bungin: 2020, hal. 196-197). Dalam hal ini, peneliti mengumpulkan data dari proses observasi, wawancara dan dokumentasi secara langsung dari pengurus dan staf Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB), pengawas Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB) dan anggota Koperasi Produsen Sawit Bersama (KPSB) yang melakukan jual beli kepemilikan bersama tanah kavling plasma lalu disajikan dalam bentuk tulisan. Proses ini melibatkan upaya untuk memahami makna dari temuan penelitian, lalu menarik sebuah kesimpulan dengan menyesuaikan konsep berdasarkan teori jual beli dan mediasi penyelesaian konflik dalam Hukum Ekonomi Syari'ah.



UIN IMAM BONJOL
PADANG