

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli adalah proses pemindahan hak milik atau barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Suatu transaksi jual beli sah apabila penjual dan pembeli telah setuju tentang harga dan barang yang diperjualbelikan. Salah satu barang yang sering diperjual belikan adalah tanah. Jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah dengan cara menyerahkan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang dengan harga yang sudah ditetapkan oleh penjual dan disetujui oleh pembeli dengan jelas dan terang (Sinaga 2007).

Jual beli tanah dalam Islam tidak dilarang asalkan hak milik jelas, kewajiban dipenuhi, dan tidak berdampak pada masyarakat secara keseluruhan. Selain itu, transaksi atau jual beli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sebagaimana di sampaikan dalam Qs.al-Baqarah (2) 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."

Selain menegaskan tentang kebolehan transaksi jual beli, dalam Al-Qur'an juga menjelaskan tentang cara berlangsungnya transaksi jual beli tersebut, jual beli atau transaksi di dalam al-Qur'an diartikan dengan tiarar cara berlangsung nya tiarar ini menurut al-Qur'an, harus ada prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya (Sarwat 2019).

Jual beli pada hakekatnya bukanlah menjadi sesuatu yang dilarang dalam Islam asalkan dapat menjamin kejelasan hak milik serta kewajiban yang dilakukan terpenuhi dan dalam kitab undang-undang hukum perdata juga disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mana pihak yang

satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Setelah membenarkan praktek jual beli Islam juga mengatur tata cara jual beli yaitu dengan unsur Ridho antara kedua belah pihak yang bersangkutan transaksi yang dilakukan tidak dapat dikatakan telah mencapai sebuah bentuk kesepakatan yang didalamnya terdapat unsur kerelaan diantara para pihak yang melakukan transaksi apabila di dalamnya terdapat kecurangan paksaan tipuan dan Miss statement dalam artian tidak terdapat pihak yang dirugikan (Madjid 2018).

Istilah jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 26 Ayat 1, jual beli, penghibahan, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepemilikan tanah melalui jual beli hendaknya tanah tersebut memiliki sertifikat karna dalam Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan sertifikat merupakan tanda bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. Praktik jual beli tanah sering ditemukan pada masyarakat umum, tetapi sebagian dari mereka melakukan transaksi tersebut tanpa sertifikat.

Problematika jual beli tanah yang tidak bersertifikat memungkinkan adanya akibat Hukum yang ditimbulkan yakni tidak terjadinya kepastian peralihan hak atas tanah serta tidak terdapat kepastian dalam peralihan hak atas tanah, serta tidak terjaminnya kepastian hukum juga perlindungan hukumnya. Agar dapat memperoleh kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Kepemilikan tanah tanpa sertifikat dapat mempengaruhi aspek sosial ekonomi masyarakat. Banyak pemilik tanah yang tidak dapat mengakses layanan perbankan, karena tanah yang mereka miliki tidak memiliki bukti hukum yang sah (Zulkarnain, 2022). Oleh karena itu, penting untuk melakukan

analisis mendalam mengenai keabsahan kepemilikan tanah yang dibeli tanpa sertifikat dari perspektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah, guna memberikan solusi yang tepat bagi masyarakat.

Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN), sekitar 60% tanah di Indonesia belum bersertifikat, dan kebanyakan dari pemilik tanah tersebut mengandalkan kesepakatan lisan dan hubungan sosial untuk membuktikan kepemilikan mereka (BPN, 2021). Praktik ini tidak hanya berisiko secara hukum, tetapi juga dapat bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, yang menekankan kejelasan dan keadilan dalam transaksi. Hukum ekonomi syariah menilai bahwa kepemilikan dan transaksi tanah harus dilakukan dengan transparansi dan tanpa ketidakpastian (Muhammad, 2004).

Berdasarkan Undang-Undang atau hukum yang berlaku bahwa tanah yang diperjualbelikan harus bersertifikat sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut, tetapi disisi lain masi banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Maka dari itu dalam praktik jual beli tanah tersebut tentu ada pihak yang dirugikan apabila terjadi suatu sengketa terhadap hak kepemilikan. Pihak yang dirugikan jelas adalah pihak kedua atau si pembeli dikarenakan si pembeli tidak memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tersebut secara hukum. (Kholishayatuddin, 2022).

Praktik kepemilikan tanah tanpa sertifikat sering kali berakar dari tradisi dan kebiasaan masyarakat lokal yang lebih mengandalkan perjanjian verbal atau dokumen tidak resmi. Dalam perspektif hukum Islam, kepemilikan tanah juga dikenal melalui konsep *ihyā' al-mawāt*, yaitu menghidupkan tanah mati atau tanah yang tidak dimanfaatkan oleh siapa pun (Ritawati, 2024). Tanah yang tergolong *al-mawāt* adalah tanah yang tidak dimiliki, tidak dikelola, dan tidak berada dalam penguasaan seseorang maupun negara. Islam memberikan legitimasi kepada siapa saja yang menghidupkan tanah tersebut misalnya dengan mengolah, menanami, atau memanfaatkannya untuk memperoleh hak atas tanah tersebut. Hal ini didasarkan pada hadis Nabi

Muhammad SAW yang menyatakan bahwa “Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya” (HR. Ahmad).

Konsep *ihyā' al-mawāt* ini menunjukkan bahwa dalam hukum Islam, penguasaan dan kepemilikan tanah tidak semata-mata bergantung pada bukti administratif formal, tetapi juga pada aspek pemanfaatan nyata dan kemaslahatan (Umam, 2022). Dalam konteks masyarakat adat seperti di Kenagarian Simpang, kepemilikan tanah yang diperoleh melalui penguasaan turun-temurun dan pemanfaatan secara terus-menerus memiliki kemiripan dengan prinsip *ihyā' al-mawāt*. Namun demikian, ketika praktik tersebut dihadapkan dengan sistem hukum positif yang mensyaratkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, muncul persoalan ketidakpastian hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa, sehingga perlu dikaji lebih lanjut dari perspektif prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Masyarakat di Kenagarian Simpang, misalnya, cenderung menganggap bahwa hubungan baik dan kepercayaan antar individu sudah cukup untuk menjamin hak atas tanah. Namun, pendekatan ini menghadapi tantangan serius ketika munculnya sengketa kepemilikan, baik di antara individu maupun antara individu dan institusi.

Praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat sebanyak ±136 yang terjadi di Kenagarian Simpang, Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman. Praktik ini telah menjadi kebiasaan masyarakat yang dilakukan berdasarkan adat setempat, tanpa melibatkan pejabat pertanahan negara. Berdasarkan hasil wawancara awal dengan tokoh masyarakat setempat, diketahui bahwa sebagian besar masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan menghadirkan penjual, pembeli, saksi, serta tokoh adat, tanpa sertifikat resmi. Sebagaimana disampaikan oleh Septarial selaku tokoh masyarakat, *“Masyarakat disiko banyak tanahnya indak bersertifikat, dan jual beli tanah hanyo dilakukan asal ado saksi jo tokoh masyarakat”* (Septarial, 2025).

Pada kasus ini pihak penjual tidak memiliki bukti apapun baik itu sertifikat atau pun yang lainnya. Dalam hal ini pihak pertama hanya memiliki

surat penyerahan hak atas tanah dan hanya ditandatangani oleh Pengulu Nagari. Kemudian Si pemilik hanya meyakini jika tanah tersebut miliknya begitu pun dengan menentukan luas serta batas tanah tersebut. Keyakinan tersebut muncul dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah turun menurun dari keluarga si pemilik. Si pembeli dalam hal ini, menyetujui transaksi jual beli tanah tersebut tanpa bukti yang kuat untuk menjadi jaminan bagi si pembeli. Jual beli yang disetujui kedua belah pihak hanya sebatas surat pernyataan jual beli saja dan berupa kwitansi saja serta tidak ada bukti yang sah seperti sertifikat.

Jual beli tanah tanpa sertifikat dapat dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat akad yang sesuai dengan prinsip syari'ah. Pertama, harus ada kejelasan objek yaitu tanah yang diperjualbelikan harus jelas dan spesifik termasuk batas, ukuran serta lokasinya. Kedua, kejelasan harga menjadi syarat mutlak dimana harga jual beli harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak tanpa adanya perselisihan. Ketiga, kerelaan kedua belah pihak sangat penting artinya transaksi harus dilakukan secara suka rela tanpa unsur paksaan. Keempat, transaksi harus bebas dari unsur gharar atau ketidakjelasan yang dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari. Selama keempat unsur ini terpenuhi, maka akad jual beli tanah tersebut sah menurut islam meskipun tanpa sertifikat resmi negara (Ramadhani, 2021).

Menurut pernyataan dari Ibu Yetni Dotti selaku pembeli tanah, saya membeli tanah pada tahun 2005 dengan luas 8.000 Ma, pada saat itu hanya ada surat keterangan jual beli tanpa ada sertifikat kepemilikan. Saya membeli tanah juga diketahui oleh kepala waris dan akta jual beli juga ada. Tapi saat ini anak dari yang menjual tanah tersebut tidak mengakui jual belinya sah karena sertifikat kepemilikan belum keluar dan hanya ada akta jual beli. Sehingga mereka mengatakan bahwa tanah itu masih dalam kepemilikan mereka. Saat saya mengajukan pembuatan sertifikat maka pihak BPN mengatakan bahwa tanahnya bermasalah. (Yetni Dotti, *Pembeli Tanah, Wawancara*, Simpang, 22 Mei 2025)

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap tinjauan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Nagari Simpang Alahan Mati. Dilain sisi terhadap besarnya potensi yang memungkinkan dapat terjadinya persengketaan atas hak-hak tanah yang mana kondisi tanah tersebut belum terdapat sertifikat yang berfungsi sebagai pengikat hukum, dari hal-hal yang melatar belakangi permasalahan di atas maka penulis merumuskan dan tertarik untuk mengangkat masalah ini ke dalam penulisan skripsi dengan judul: *“Praktik Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus Kenagarian Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman)”*

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang masalah yang sudah penulis paparkan diatas, perlu untuk merumuskan permasalahan yang diteliti. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana tinjauan dari praktik jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat dari prespektif hukum ekonomi syari’ah khususnya di Nagari Simpang Alahan Mati?

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana praktik jual beli tanah tidak bersertifikat di Nagari Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman?
2. Apa faktor penyebab dilakukannya jual beli tanah tidak bersertifikat di Nagari Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman?
3. Bagaimana prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam praktik jual beli tanah tidak bersertifikat di Nagari Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan bagaimana praktik jual beli tanah tidak bersertifikat di

Nagari Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman.

2. Untuk mengidentifikasi penyebab dilakukannya jual beli tanah tidak bersertifikat di Nagari Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman.
3. Untuk menganalisis prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam praktik jual beli tanah tidak bersertifikat di Nagari Simpang, Kecamatan Simpang Alahan Mati, Kabupaten Pasaman.

1.5 Signifikansi Penelitian

Adapun signifikansi penelitian ini untuk diangkat adalah sebagai berikut:

- 1) Secara teoritis ini dapat membantu peneliti dalam mendalami bidang keilmuan terhadap permasalahan jual beli terhadap tanah yang tidak bersertifikat, khususnya di Nagari Simpang Alahan Mati. Serta menambah wawasan untuk memahami tentang prinsip-prinsip hukum ekonomi syari'ah dalam jual beli tanah.
- 2) Secara praktis, penelitian ini berguna sebagai bahan rujukan dan pertimbangan bagi suatu keadaan dalam menyelesaikan masalah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah khususnya dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat.

1.6 Studi Literatur

Studi literatur memuat tentang uraian yang sistematis mengenai hasil-hasil dari penelitian yang sebelumnya pernah dilakukan, penelitian terdahulu yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang akan datang. Adapun yang menjadi referensi dari penelitian sebelumnya adalah sebagai berikut:

- 1) Skripsi yang ditulis oleh Trisya Putri Asmi (1821030427) program studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul penelitian "Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus). Hasil

Penelitian ini didapati bahwa menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 26 Ayat 1, jual beli, penghibahan, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kepemilikan tanah melalui jual beli hendaknya tanah tersebut memiliki sertifikat karna dalam Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan sertifikat merupakan tanda bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. Praktik jual beli tanah sering ditemukan pada masyarakat umum, tetapi sebagian dari mereka melakukan transaksi tersebut tanpa sertifikat. Berdasarkan Undang-Undang atau hukum yang berlaku bahwa tanah yang diperjual belikan harus bersertifikat sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut, tetapi disisi lain masi banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Maka dari itu dalam praktik jual beli tanah tersebut tentu ada pihak yang dirugikan apabila terjadi suatuseketa terhadap hak kepemilikan. Pihak yang dirugikan jelas adalah pihak kedua atau si pembeli dikarenakan si pembeli tidak memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tersebut secara hukum.

- 2) Skripsi yang ditulis oleh Dwi Nurina Fitri (92215155) Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Fakultas Syariah Dan Hukum, Jurusan Hukum Perdata Islam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dengan judul penelitian "Analisis Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo" Hasil Penelitian ini didapati bahwa Dalam tinjauan hukum Islam terhadap jual beli yang dilakukan antara petani selaku penjual dengan pembeli adalah sah karena telah memenuhi rukun dan syarat. Sedangkan jual beli yang terjadi antara penjual dan para pembeli adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat barang yakni bukan milik sendiri dan tidak atas penguasaan. Pembeli pun awalnya tidak tahu bahwa tanah tersebut masih menjadi milik petani. Adanya unsur gharar karena terjadi kerjasama antara Pembeli dengan para

pejabat kampung setempat untuk mengatakan bahwa tanah tersebut telah menjadi milik Pembeli padahal tanah tersebut masih milik petani. Dalam Tinjauan hukum positif jual beli yang dilakukan antara petani selaku penjual dan selaku pembeli adalah sah menurut hukum karena dilakukan di depan Notaris dan sertifikat tanah tersebut milik petani selaku penjual, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan jual beli yang dilakukan antara penjual dengan para pembeli adalah tidak sah karena tidak dilakukan di depan Notaris dan sertifikat tanah tersebut bukan milik penjual, sehingga tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 3) Jurnal Hukum Lex Generalis yang ditulis oleh Muhammad Alrizky Ekiawan dan Tedy Lesmana dengan judul “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tidak bersertifikat, hal ini karena kurangnya pemahaman akan pentingnya sertifikat tanah. Padahal hal tersebut beresiko dan berakibat hukum, seperti tidak terbentuknya peralihan hak atas tanah serta tidak ada penjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
- 4) Skripsi yang ditulis oleh Dika Azmi Syuhada (16103080001) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dengan judul: “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Bandar Pulo Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Berdasarkan tinjauan Hukum positif, Jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum positif di Indonesia, yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengakibatkan jual beli tanah yang belum terdaftar tersebut sah dan memperoleh jaminan kepastian serta perlindungan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan tinjauan Dalam Hukum Islam, praktik jual beli tanah tidak bersertifikat tersebut Sah, Apabila praktek jual beli tanah tanpa sertifikat dilakukan dengan menggunakan surat jual beli yang ketahui oleh para saksi maka hukumnya adalah sah.

- 5) Skripsi yang ditulis oleh Riskon Afilah (2021030326) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah'ah (*Mu'amalah*) dengan judul: "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sengketa Jual Beli Tanah Bersertifikat Ganda (Studi di Kecamatan Rajabasa Kelurahan Rajabasa Nyunyai Bandar Lampung). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa jual beli tanah yang bersertifikat ganda yang terjadi di RT 06 Kecamatan Rajabasa Kelurahan Rajabasa Nunyai sudah diupayakan dengan cara bermusyawarah dan mediasi bersama Bapak RT tetapi cara ini tidak bisa membantu dikarenakan pemilik tanah sudah membuat tuntutan di Pengadilan Negeri. Dalam hasil putusan sidang tersebut menyatakan pemilik asli dengan sertifikat terbitan tahun lama lah yang menang dan memiliki hak atas tanah itu. Berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah bersertifikat ganda dapat disimpulkan bahwa setelah memperoleh putusan akhir dari Pengadilan Negeri, diketahui terdapat unsur penipuan karna objek jual beli berupa tanah tersebut bukan barang miliknya sehingga menjadi tidak sah serta tidak memenuhi prinsip-prinsip dalam jual beli. Dalam hukum ekonomi syariah, menjual barang yang bukan miliknya dilarang karena melanggar prinsip kepemilikan, kejujuran, dan bebas dari ketidakpastian.
- 6) Skripsi yang ditulis oleh Rinjani Nursari (12004024) Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah dengan judul: "Praktik Jual Beli Tanpa Tanpa Sertifikat Pada Masyarakat Desa Tanjung Saleh Dalam Kompilasi Hukum

Ekonomi Syariah). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Proses pada praktik jual beli tanah tanpa sertifikat didesa tanjung saleh secara sederhana dalam proses yang dilakukan nya sebagian masyarakat tanjung saleh tidak menggunakan surat kepemilikan tanah. 2) Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang membeli tanah tanpa adanya sertifikat atas tanah , transaksi dapat dianggap sah atau halal menurut hukum Islam. Hal ini karena jual beli tersebut memenuhi rukun dan syarat dalam Islam, yakni dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak sesuai ketentuan yang dibuat antara penjual dan pembeli. Jual beli tanah ini dianggap halal karena tidak ada unsur penipuan. Penjual telah menyerahkan semua hak atas tanah tersebut, meskipun pembeli belum mengurus sertifikat kepemilikan atas nama pribadinya. Mereka juga telah menjalankan hak dan kewajiban masing-masing dengan benar.

- 7) Skripsi yang ditulis oleh Rosa Febriani (2013040060) Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah UIN Imam Bonjol Padang dengan Judul: "Implementasi Fatwa DSN MUI No. 108/DSN MUI/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Ekonomi Syari'ah Pada Eco Park Syari'ah Tankayao Nagari Padang Laweh Malalo Kabupaten Tanah Datar". Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dapat disimpulkan: Pertama, pelaksanaan Pariwisata halal di Eco Park Syariah Tankayo belum sepenuhnya menerapkan secara utuh, karena masih ditemukan hal yang mendekati zina, makanan dan minuman belum memiliki sertifikat halal serta masih menggunakan Bank Konvensional dalam pengelolaannya. Kedua, Pandangan masyarakat terhadap penyelenggaraan wisata halal Tankayo secara umum positif. Mereka merasakan manfaat ekonomi dan mendukung partisipasi dalam pengelolaan. Ketiga, penerapan Fatwa DSN-MUI pada Eco Park Syariah Tankayo belum semuanya diterapkan secara sempurna, seperti masih ditemukan pasangan muda-mudi yang berpacaran. Masih menggunakan Bank Konvensional dalam pengelolaannya serta makanan dan minuman yang belum memiliki

sertifikat halal.

- 8) Skripsi yang ditulis oleh Siti Rahmah (11822043) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Mu'amalah*) dengan judul: "Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus di Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap)". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Praktik jual beli tanah Tanpa Sertifikat di Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap tersebut dilakukan hanyamelibatkan penjual, pembeli, dan saksi, tanpa disaksikan oleh perangkat desa ataunotaris, akibatnya secara negara transaksi tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Jual beli tanah antara penjual dan pembeli terjadi atas dasar suka sama suka, tanpapaksaan dari salah satu pihak. Dengan demikian, apabila unsur-unsur pokok dansyarat-syarat transaksi tersebut terpenuhi, maka praktik jual beli tersebut sah menurut hukum Islam atau Hukum Ekonomi Syariah. 2) Akibat hukum jual belitanah tanpa sertifikat dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari karena tidakadanya kepastian hukum apabila terjadi suatu masalah. Berdasarkan Pasal 19 UUPA, pemerintah berkewajiban untuk memberikan kepastian hukum melaluipendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah. Pendaftaran ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan dokumentasi tanah, pendaftaran hak atas tanah dan pengalihannya, serta penerbitan sertifikat bukti hak, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Dalam hukum Islam, atau hukum ekonomi syariah, pembelian dan penjualan tanah tanpa sertifikat diperbolehkan, asalkan rukun dan syarat penting transaksi terpenuhi. Namun, praktik ini menimbulkan unsur gharar, atau ketidakpastian, karena tidak adanya sertifikat tanah yang lengkap.

1.7 Landasan Teori

1.7.1 Defenisi Jual Beli

Secara etimologi, Jual beli dalam bahasa Arab berasal dari kata (البيع) yang berarti menukar, menjual, mengganti (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Dengan demikian, kata (البيع) berarti "Jual dan

sekaligus “beli” (Syaifullah, 2014: 373). Jual beli merupakan akad mu’awadhah, yaitu akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak, di mana pihak pertama sebagai yang pemberi barang, dan pihak kedua sebagai yang pemberi imbalan, baik berupa uang maupun berupa barang (Muslich, 2015: 177).

Menurut Sayid Sabiq, transaksi jual beli adalah saling menukar harta dengan harta lainnya berdasarkan kesepakatan suka sama suka. Transaksi jual beli ini terus berkembang seiring dengan perubahan zaman. Saat ini, aktivitas ekonomi merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan manusia yang berkembang sangat cepat. Khususnya dengan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi yang pesat, aktivitas ekonomi semakin intensif. Salah satu bentuk jual beli yang menggunakan teknologi adalah transaksi online, yang memungkinkan pembeli dan penjual melakukan transaksi tanpa harus bertemu secara langsung (Mustofa, 2016:7-8).

1.7.2 Dasar hukum jual beli

Adapun landasan dalam Islam mengenai jual beli yang diterangkan dalam Al-Qur’an dan hadis berikut ini:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah 2: Ayat 275)

1.8 Metode Penelitian

Metode merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh ketika akan melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran-pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan (Noruko, 1997, 1). Sedangkan penelitian dapat diartikan sebagai suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan. Kegiatan ini biasanya muncul dan dilakukan karena ada masalah yang memerlukan jawaban, keinginan untuk membuktikan apa yang telah dialami selama hidup, atau untuk mengetahui lebih banyak tentang latar belakang peristiwa. Metode penelitian membahas secara rinci proses yang akan dilakukan dalam penelitian.

Penelitian ini berfokus pada pemahaman mendalam mengenai praktik dan norma hukum terkait kepemilikan tanah tanpa sertifikat. Penelitian kualitatif memungkinkan peneliti untuk menggali makna, pengalaman, dan perspektif yang beragam dari individu dan kelompok terkait masalah yang diteliti.

1.8.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode penelitian kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data bersifat deskripsi berupa kata-kata tertulis atau lisan orang-orang atau perilaku yang diamati (Moleong 2014, 4). Penelitian kualitatif pada dasarnya adalah proses penyelidikan yang mirip dengan detektif, dari sebuah penyelidikan dihimpun data-data utama dan dikuatkan dengan data tambahan.

Jenis penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis situasi hukum yang ada, serta menilai sejauh mana prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah berinteraksi dan saling mempengaruhi dalam konteks kepemilikan tanah. Ini mencakup identifikasi norma-norma hukum yang relevan,

serta bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik.

1.8.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling penting dalam suatu penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. (Sugiyono, 2007, 308). Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.

a. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data yang berupa pertemuan dua orang atau lebih baik secara langsung maupun melalui media tertentu. Guna bertukar informasi dan ide dengan tanya jawab sehingga dapat dibangun makna dalam suatu topik tertentu (Rosyid 2015, 162). Dalam Penelitian ini wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur adalah wawancara yang digunakan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, di manapihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya. Dalam melakukan wawancara, peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan (Sugiyono 2015, 318). Peneliti mengumpulkan informasi melalui Kepala Kerapatan Adat Nagari, Wali Nagari, Wali Jorong Penjual-Pembeli, Datuk kampung, Penjual dan Pembeli, Serta Masyarakat yang tinggal di lokasi penelitian.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencatat informasi secara sistematis untuk tujuan referensi dan pengarsipan. Teknik ini melibatkan penggunaan berbagai metode dan alat untuk mendokumentasikan informasi dengan jelas dan terstruktur (Herdiansyah, 2013). Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk catatan, tulisan, gambar, atau

karya-karya seseorang. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan buku-buku, jurnal, serta catatan yang relevan dalam melengkapi data penelitian seperti akta jual beli.

1.8.3 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang berbentuk kata-kata, bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data misalnya wawancara, analisis dokumen dan observasi (Rosyid 2015, 96). Adapun sumber data dalam penelitian ini ada dua yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama baik berupa pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah baru ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui ataupun gagasan (Soekanto, Mamudji 2006, 9).

b. Data Sekunder

Sedangkan sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak bisa memberikan informasi langsung kepada pengumpul data. Adapun sumber data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak hanya langsung diperoleh oleh peneliti dari subyek penelitiannya (Azwar 2009, 91). Dengan kata lain, data sekunder adalah data pendukung dari data utama atau data primer. Data sekunder dari penelitian ini diambil dari berbagai sumber seperti buku-buku hukum, jurnal, artikel, dll. Kemudian semua buku yang berkaitan dengan prinsip-prinsip jual beli dalam hukum ekonomi syari'ah

1.8.4 Teknik Analisis Data

Teknis analisis data adalah proses penyusunan data agar dapat ditafsirkan dan dituliskan dalam bentuk kata-kata atau lisan. Peneliti menggunakan metode kualitatif deskriptif dalam menganalisis data.

Data yang diperoleh dari buku dan jurnal dalam penelitian ini di analisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan cara data yang diperoleh dari buku, artikel dan jurnal dideskriptifkan secara menyeluruh. Analisis data dimulai dengan mencari sumber informasi dengan membaca beberapa buku, jurnal, serta wawancara dan dipahami lalu dideskriptifkan dari beberapa informasi yang telah diperoleh dari beberapa pendapat yang berbeda namun dengan tema yang sama. Setelah membaca buku dan jurnal, peneliti mendeskriptifkan dari pengambilan informasi melalui metode kualitatif deskriptif, lalu membuat kesimpulan. Setelah peneliti menulis dan mendeskriptifkan beberapa pendapat dari buku dan jurnal, selanjutnya peneliti membuat reduksi data, yaitu mengambil data yang sesuai dengan konteks penelitian dan mengabaikan data yang tidak diperlukan. Adapun Teknik Analisis Data yang digunakan peneliti yaitu:

- 1) Identifikasi data, bahan-bahan yang dikumpulkan dari, hasil wawancara, dan dokumen-dokumen yang berisi tentang aturan mengenai jual beli tanah yang tidak bersertifikat.
- 2) Klasifikasi data, setelah data diidentifikasi kemudian diklasifikasikan sesuai dengan jenis data yang dibutuhkan dan sesuai dengan perumusan masalah juga dengan tujuan penelitian.
- 3) Analisa data, data yang telah diklasifikasi kemudian dianalisa berdasarkan metode yang ada. Di sini peneliti menggunakan metode deduktif. Yaitu penarikan kesimpulan bertolak dari suatu pengetahuan yang bersifat umum yang kebenarannya sudah diakui ke kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam hal ini peneliti menggambarkan pengelolaan terhadap tanah sebagaimana yang ditemukan di lapangan secara umum dan mengaitkannya kepada prinsip-prinsip hukum ekonomi syari'ah dalam bentuk aturan, kemudian ditarik pemecahan masalah tersebut. Selain itu metode induktif juga digunakan untuk

menganalisa suatu teori dalam hukum ekonomi syariah dan menjabarkannya sehingga berbentuk penjelasan yang bersifat umum.

- 4) Menyimpulkan, setelah semua langkah dalam analisis dilakukan, maka selanjutnya menyimpulkan penelitian ini yaitu tentang Praktik Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syari'ah di Kenagarian Simpang, Simpang Alahan Mati, Pasaman.



UIN IMAM BONJOL
PADANG