

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS KELURAHAN PETOBO
PALU SELATAN)**



SKRIPSI

*Skripsi Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah*

Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu

Oleh:

NURJANAH

NIM: 17.3.07.0019

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA

PALU SULAWESI TENGAH

2022

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusunan yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penyusun sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikasi, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Palu, 09 Agustus 2021 M

30 Dzulhijah 1443 H

Penulis



Nurjanah

NIM: 17.3.07.0019

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)” oleh mahasiswa atas nama **NURJANAH** NIM: 17.3.07.0019 Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan, maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat ilmiah dan dapat diajukan untuk diujikan dihadapan dewan penguji.

Palu, 09 Agustus 2021 M

30 Dzulhijah 1443 H

Pembimbing I



Dr. M. Taufan B., S.H., M.Ag.
NIP. 19641206 200012 1 001

Pembimbing II



H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I.
NIP. 19870408 201503 1 005

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudari Nurjanah NIM. 17.3.07.0019 dengan judul "Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)" yang telah diujikan di hadapan dewan penguji Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu pada tanggal 24 Januari 2022 M yang bertepatan dengan tanggal 22 Jumadil Akhir 1443 H. dipandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi kriteria penulisan karya ilmiah dan dapat diterima sebagai persyaratan guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dengan beberapa perbaikan.

Palu, 24 Januari 2022 M

22 Jumadil Akhir 1443 H

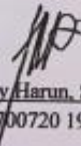
DEWAN PENGUJI

| Jabatan | Nama | Tanda Tangan |
|------------------|-------------------------------|--|
| Ketua | Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I. |  |
| Pembimbing I | Dr. M. Taufan B, S.H., M.H. |  |
| Pembimbing II | H. Ahmad Arief, Lc., M.H. |  |
| Penguji Utama I | Dr. Gani Jumat, S.Ag., M.Ag. |  |
| Penguji Utama II | Hamiyuddin, S.Pd.I., M.H. |  |

Mengetahui :

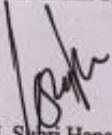
Dekan

Fakultas Syariah


Dr. Ubay Harun, S.Ag., M.S.I.
NIP. 19700720 199903 1 008

Ketua Prodi

Hukum Ekonomi Syariah


Drs. H. Supri Hanafi, M.H.
NIP. 19700815 200501 1 009

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ

Segala puji bagi Allah Rabb semesta alam Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah atas junjungan kita Nabi Muhammad Saw beserta keluarga dan para sahabatnya serta mereka yang mengikutinya dengan baik hingga hari pembalasan. Dengan limpahan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini semata-mata atas perkenaan Tuhan yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Penulis menyadari, bahwa selama proses menyelesaikan skripsi ini telah banyak pihak yang memberikan bantuan berupa dorongan, arahan serta kritikan, yang semua bertujuan untuk kemajuan Penulis sendiri. Oleh karena itu perkenankan penulis untuk mengucapkan terimakasih kepada.

1. Kedua orang tua penulis, ayah saya bernama Abd. Rahman serta Ibu saya bernama Mirnawati, yang telah melahirkan, membesarkan, mendidik, membiayai kehidupan dan pendidikan penulis hingga sekarang, serta kasih sayang yang tidak ada habisnya untuk penulis.
2. Bapak Prof. Dr. H. Sagaf S Pettalongi, M.Pd. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Prof. Dr. H. Abidin, M.Ag. selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Kamarudin, M.Ag. selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan, Bapak Dr. Mohamad Idhan, M.Ag. selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama beserta jajarannya, yang telah memberikan kebijakan kepada penulis dalam berbagai hal selama menjalani studi di Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu.
3. Bapak Dr. Ubay Harun, S.Ag., M.S.I. selaku Dekan Fakultas Syariah, Ibu Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I. selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan. Bapak Dr. Taufan B, S.H., M.H.I. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Kelembagaan. Ibu Dr. Siti Aisyah, S.E.I., M.E.I. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Alumni dan Kerjasama. Yang telah melayani Mahasiswa dengan setulus hati.

4. Bapak Drs. H. Suhri Hanafi, M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, dan Ibu Nadia, S.Sy., M.H. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada Mahasiswa dengan setulus hati.
5. Ibu Fadhliah Mubakkirah, S.H.I., M.H.I. selaku Dosen Penasehat Akademik yang memberikan pelayanan yang baik serta nasehat selama penulis menjalani Studi di Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu.
6. Bapak Dr. M. Taufan B., S.H., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I. selaku Dosen Pembimbing II yang telah sabar membimbing dalam penyelesaian skripsi penulis.
7. Ibu Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I. selaku Ketua Tim Penguji, Bapak Dr. Gani Jumat, S.Ag., M.Ag. selaku Penguji Utama I dan Bapak Hamiyuddin, S.Pd.I., M.H. selaku Penguji Utama II yang telah memberikan kritik serta saran, guna kemajuan skripsi penulis.
8. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu khususnya di lingkungan Fakultas Syariah yang telah mendidik penulis dengan berbagai disiplin keilmuannya, semoga amal ibadah mereka membawa manfaat bagi peningkatan profesionalisme keilmuan.
9. Kepala Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarma Palu Bapak Rifai, S.E., MM. serta seluruh staf perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu yang telah memberikan pelayanan dalam mencari referensi sebagai bahan untuk menyusun skripsi.
10. Ibu Sitti Masita, S. Ag., bersama seluruh Staf Akma yang telah memudahkan urusan Penulis dalam hal persuratan dan lain sebagainya.
11. Kepala Kelurahan Petobo Palu Selatan bapak Alfin Hi. Ladjuni, S.Sos beserta seluruh pihak yang telah membantu penulis memberikan informasi-informasi melalui wawancara dalam proses pengumpulan data untuk penyusunan skripsi.
12. Rekan-rekan seperjuangan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Angkatan 2017 yang telah bersedia untuk saling berbagi informasi penting, memberikan motivasi, dan semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Khususnya untuk sahabat saya Nurhasanah, S.H. Titin Awaludin S.H. Dessy Rahmi A. S.H. yang ikhlas meluangkan waktu untuk membantu dan mencari kelengkapan bahan penyusunan skripsi ini.
13. Kakak adik serta keluarga tercinta yang telah membantu memberikan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan perkuliahan ini. Dan untuk seluruh pihak yang telah

membantu penyelesaian skripsi baik dukungan moril maupun materil yang tidak bisa disebut satu persatu oleh penulis. Semoga segala bantuan yang telah diberikan oleh semua pihak mendapatkan balasan yang tak terhingga dari Allah swt.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Baik dari segi penulisan, penyusunan kata maupun penggunaan bahasanya. Oleh karena itu penulis mengharapkan pada semua pihak untuk memberikan sumbangan pemikiran saran maupun kritikan yang bersifat membangun demi kesempurnaan dan guna meningkatkan kualitas skripsi ini.

Demikian semoga Allah swt senantiasa memberikan hidayah-Nya kepada kita semua *Aamiin ya robbal'alamin*.

Palu, 09 Agustus 2021 M

30 Dzulhijah 1443 H

Penulis

NIM: 17.3.07.0019

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI...ii | |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN.....iv | |
| KATAPENGANTAR.....v | |
| DAFTAR ISI.....viii | |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR LAMPIRAN.....xi | |
| ABSTRAK | xii |

BAB

I

PENDAHULUAN

| | |
|---|---|
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 6 |
| D. Penegasan Istilah..... | 7 |
| E. Garis-Garis Besar Isi..... | 8 |

BAB

II

KAJIAN PUSTAKA

| | |
|-------------------------------|----|
| A. Penelitian Terdahulu | 10 |
|-------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| B. Kajian Teori | 14 |
| 1. Pengertian Jual Beli | 14 |
| 2. Pengertian Jual Beli Tanah | 16 |
| C. Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah | 18 |
| D. Kaidah Jual Beli | 34 |

BAB

III

METODE PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A. Pendekatan dan Desain Penelitian | 40 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 40 |
| C. Kehadiran Peneliti..... | 40 |
| D. Data dan Sumber Data | 41 |
| E. Teknik Pengumpulan Data..... | 41 |
| F. Teknik Analisis Data..... | 42 |
| G. Pengecekan Keabsahan Data | 44 |

BAB

IV

HASIL PENELITIAN

| | |
|--|----|
| A. Kondisi Objektif Lokasi Penelitian..... | 46 |
| B. Praktik Jual Beli Tanah di Kelurahan Petobo Palu Selatan | 54 |
| C. Pespektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan..... | 58 |

BAB V PENUTUP

| | |
|-------------------------------|----|
| A. Kesimpulan | 68 |
| B. Implikasi Penelitian | 69 |

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin ..51

Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama51

Tabel 4.3 Visi dan Misi Kelurahan Petobo53

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Pengajuan Judul Skripsi
2. Surat Penunjukkan Dosen Pembimbing Skripsi
3. Surat Izin Penelitian
4. Surat Keterangan Selesai Penelitian
5. Undangan Ujian Komprehensif
6. Undangan Ujian Skripsi
7. Kartu Kehadiran Seminar Proposal
8. Kartu Bimbingan Skripsi
9. Dokumentasi Penelitian
10. Daftar Riwayat Hidup

ABSTRAK

NamaPenulis

: Nurjanah

NIM

: 17.3.07.0019

Judul Skripsi

: Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah
(Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)

Praktik jual beli pada umumnya bukanlah sesuatu yang dilarang dalam Islam selagi sesuai dengan ketentuan hukum, diantaranya memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lainnya yang ada kaitannya dengan jual beli, Selain memperbolehkan praktik jual beli Islam juga mengatur tata cara jual beli yaitu dengan unsur suka sama suka akan tetapi tidak boleh merugikan salah satu pihak. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan, pemahaman dan sekaligus menjawab beberapa pertanyaan. Pertama, bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan? Kedua, bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan? Tujuan dari penelitian ini Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan dan untuk mengetahui bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan. Penelitian ini didesain menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus, subjek dalam penelitian ini adalah orang yang melakukan praktik jual beli tanah tersebut. Dan obyek dalam penelitian ini adalah gambaran praktik jual beli tanah tersebut. Adapun teknik pengumpulan data penulis menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo bahwa masyarakat masih menggunakan kebiasaan yang sudah ada sejak lama, dengan hanya memberikan SKPT (Surat Keterangan Penguasaan Tanah) atas tanah yang dibeli tersebut. Dilihat dari Perspektif hukum ekonomi syariah dan dalam Pasal 95 KHES jual beli tersebut diperbolehkan, karena memenuhi syarat dan rukun jual beli. Dari kesimpulan yang diperoleh, masih ada beberapa hal yang lagi yang perlu diperhatikan oleh pihak pembeli sebaiknya ketika membeli tanah harus lebih selektif lagi.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu. Oleh sebab itu, tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah untuk tempat peristirahatan terakhir.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Negara Agraria No. 21/1994 yaitu dengan pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan

pemberian ganti kerugian kepada yang berhak. Dalam masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu dengan jual beli.

Dalam hukum agraria kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pasal 4 dinyatakan bahwa “dengan adanya dasar hak menguasai dari Negara maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam hukum Islam jual beli tanah atau 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 tanah atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan syariat Islam. Sebagaimana sesuai dengan penjelasan Allah swt dalam Q.S Al-Baqarah/2: 275 berikut ini:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ [٢٧٥]

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak akan berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jualbeli 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.”

Selain menegaskan tentang kebolehan transaksi jual beli, dalam Al-Qur'an juga menjelaskan tentang tata cara berlangsungnya transaksi jual beli tersebut, jual beli atau transaksi didalam Al-Qur'an diartikan dengan *Tijarah*, cara berlangsungnya *Tijarah* ini menurut *Al-Qur'an* harus ada prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya. Jadi dapat disimpulkan bahwa yang menjadi kriteria suatu transaksi yang hak dan sah dalam Islam adalah adanya prinsip suka sama suka serta bebas dari unsur penipuan didalamnya. Dengan demikian, segala bentuk transaksi yang tidak terdapat pada prinsip suka sama suka serta terdapat unsur penipuan, maka transaksi tersebut adalah batil, dalam artian memakan harta orang lain secara tidak sah. Statmen seperti ini sesuai dengan penjelasan Allah swt dalam Q.S An-Nisaa'/4: 29 berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا [٢٩]

Terjemahannya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyanyang kepadamu.”

Dalam praktik transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan. Si penjual dalam hal ini pihak pertama tidak memiliki bukti apapun baik itu sertifikat ataupun yang lainnya. Yang menjadi tolak ukur atau bukti bahwa tanah itu tersebut miliknya (si penjual). Si pembeli dalam hal ini pihak kedua menyetujui jual beli tersebut tanpa bukti yang kuat dari status tanah tersebut, yang menjadi pegangan si pembeli yaitu surat jual (kwitansi) yang disetujui kedua belah pihak dan ada juga yang hanya sebatas akad saja.

Transaksi jual beli tanah ini dimana masih banyaknya ditemukan permasalahan yaitu: pertama, tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang diperjual belikan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 UUPA, untuk menjamin kepastian hukum, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pemerintah. Kedua, dari sudut pandang Hukum Ekonomi Syariah/Hukum Islam, dijelaskan bahwa jual beli tanah harus didasari dengan prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan didalamnya atau merugikan pihak lain. Dalam praktik jual beli diatas tentu ada pihak yang dirugikan yaitu apabila terjadi sengketa terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut. Pihak kedua tentu tidak bisa berbuat apa-apa karena tidak ada bukti yang kuat secara hukum.

Sehingga hal ini menjadi sebuah permasalahan yang penulis ingin untuk mengkaji dan mengangkat menjadi sebuah penelitian. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka dapat dirumuskan pertanyaan dan batasan masalah yang dapat diangkat dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan?
2. Bagaimanakah perspektif hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimanakah praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan.
- b. Untuk mengetahui bagaimanakah perspektif hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Bagi penulis, berharap penelitian ini akan menambah literasi dan khazanah keilmuan kita mengenai transaksi jual beli menurut Studi Hukum Ekonomi Syariah.

b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis yakni menginformasikan dan memberi masukan kepada setiap lembaga pertanahan, agar lebih memperhatikan status kepemilikan tanah masyarakat. Mana tanah yang sudah bersertifikat dan mana tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, hasil penelitian dapat di jadikan sebagai sumber data informasi bagi semua kalangan, untuk perluasan dan sebagai bahan bacaan yang bermanfaat utamanya bagi yang berminat memahami Hukum Islam yang benar terkait dengan transaksi jual beli tanah.

D. Penegasan Istilah

Skripsi ini berjudul “Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)”. Ada beberapa kata dan istilah dalam tulisan ini yang perlu dijelaskan oleh penulis sehingga tidak menimbulkan interpretasi yang keliru terhadap judul proposal ini, maka penulis menguraikan pengertian dari beberapa unsur kata yang termuat dalam judul proposal sebagai berikut:

1. Praktik

Praktik adalah pelaksanaan secara nyata apa yang disebut dalam teori, singkatnya praktik adalah perbuatan melakukan teori.

2. Jual Beli

Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.

3. Tanah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali atau keadaan bumi disuatu tempat.

4. Sertifikat

Sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.

5. Perspektif

Perspektif adalah “sudut pandang; pandangan.” Perspektif biasa juga diartikan suatu cara pandang terhadap suatu masalah yang terjadi, atau sudut pandang tertentu yang digunakan dalam melihat suatu fenomena/peristiwa.

6. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah atau dikenal juga dengan Hukum Islam adalah sebuah ketentuan, norma, atau peraturan hukum Islam,

Jadi, yang dimaksud dengan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat perspektif hukum ekonomi syariah di Kelurahan Petobo Palu Selatan adalah perbuatan jual beli tanah yang tidak

memiliki tanda bukti kepemilikan menurut pandangan hukum Islam di Kelurahan Petobo Palu Selatan.

E. Garis-Garis Besar Isi

Untuk mempermudah pemahaman pembaca tentang penelitian ini, maka penulis menguraikan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan garis-garis besar isi. Bab Dua akan diuraikan dalam kajian pustaka yang terdiri dari penelitian terdahulu, dan beberapa teori yang erat kaitannya dengan judul penelitian yang diangkat. Bab Tiga akan diuraikan pada bagian metode penelitian yang meliputi jenis penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan pengecekan keabsahan data.

Bab Empat penulis akan menguraikan tentang hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah.

Bab Lima yang merupakan bab penutup dari isi skripsi ini, berisikan beberapa kesimpulan yang tentunya senantiasa mengacu pada rumusan masalah yang dikaji serta saran yang merupakan input dari penulis yang berkaitan dengan judul skripsi ini.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada subbab ini penulis melakukan pengkajian terhadap penelitian terdahulu yang membahas topik yang sama atau hampir sama dengan yang sedang diteliti. Hal ini dimaksudkan untuk menunjukkan orisinalitas penelitian serta menjelaskan posisi penelitian ini dengan beberapa penelitian yang ada.

Secara spesifik penelitian tentang topik yang sama belum pernah dilakukan. Namun, setidaknya ada beberapa penelitian yang menggunakan topik yang hampir sama, diantaranya:

1. Skripsi yang ditulis oleh Qonita Rizky Lutfiyah mahasiswi UIN Sunan Ampel Surabaya (2018) dengan judul “ Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual-Beli di Bawah Tangan pada Tanah Tidak Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya”. Skripsi ini menjelaskan bahwa dalam akad jual-beli terdapat beberapa syarat yang tidak terpenuhi, yakni dalam *sighat* dan *ma'qud alayh*. Persamaan dari penelitian ini adalah dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah sama-sama menggunakan analisis hukum Islam dengan obyek penelitian tanah tidak bersertifikat. Namun adapula perbedaannya yaitu dengan lokasi penelitian yang berbeda. Selain itu dalam penelitian yang dilakukan ini, juga menggunakan analisis terhadap hukum positif (yuridis), sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis tidak menggunakannya.
2. Jurnal yang ditulis oleh Christiana Sri Murni dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”. Dalam penelitian ini dibahas mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual-beli menurut hukum adat dan UUPA serta alat bukti peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat yang dilakukan sebelum dan sesudah berlakunya UU No. 24

Tahun 1997. Kesimpulan yang dapat ditarik adalah jika peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat melalui jual-beli tersebut dilakukan sebelum berlakunya UU. No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Dalam penelitian ini terdapat kesamaan pada obyek penelitian. Yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli tanpa disertai sertifikat. Namun terdapat beberapa perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis, yakni lokasi penelitian yang berbeda dan dalam penelitian ini dikaji melalui perspektif hukum adat, UUPA, dan UU No. 24 Tahun 1997. Sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan penulis akan dikaji lebih berdasarkan hukum Islam. Penelitian ini juga lebih menekankan terhadap bagaimana cara pihak yang membeli tanah tanpa sertifikat untuk bisa mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya. Sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan penulis akan lebih membahas mengenai boleh atau tidaknya jual beli tanah tanpa sertifikat menurut hukum Islam.

3. Skripsi yang ditulis oleh Sanesthesia Eriawati dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Belum Balik Nama Sertifikat dan Tanpa Akta Notaris PPAT”. Dalam skripsi ini dapat diketahui bahwa jual-beli rumah yang belum balik nama tersebut dianggap sah karena kedua belah pihak suka sama suka dan telah sesuai dengan kesepakatan. Namun dalam hukum positif jual beli tersebut belum sesuai dengan ketentuan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Hal ini disebabkan karena pembeli yang sudah mendapatkan peralihan hak milik dari penjual tidak langsung mengurusnya di kantor PPAT untuk melakukan balik nama sertifikat. Dalam penelitian ini, terdapat titik persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu terdapat dalam teori hukum Islam yang digunakan. Namun perbedaannya terletak pada obyeknya yaitu dalam penelitian ini obyeknya adalah rumah. Analisis dalam penelitian ini juga

menggunakan hukum positif yang memberikan perbedaan lagi pada penelitian yang dilakukan penulis yang hanya menggunakan hukum Islam.

4. Skripsi yang ditulis oleh Harahap Zakiah mahasiswi Universitas Andalas (2005) dengan judul “Akibat Hukum Praktek Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Pauh Kota Padang”. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui akibat dari Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat berdasarkan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 dan bagaimana pendaftaran tanahnya. Dalam penelitian ini terdapat kesamaan yaitu pada obyek penelitian. Namun adapula perbedaanya yaitu penelitian yang dilakukan Ini berdasarkan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 sedangkan dalam penelitian penulis berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu perbedaanya yaitu dengan lokasi penelitian.
5. Skripsi yang ditulis oleh Tiara Yuliana Putri Pratama mahasiswi Universitas Padjadjaran (2019) dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Jual-Beli Objek Tanah Yang Hanya Menggunakan Kwitansi Tanpa Penyerahan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Di Kecamatan Kemiling Bandar Lampung”. Skripsi ini menjelaskan jual beli tanah di Bandar Lampung hanya berdasarkan kwitansi atau dibawah tangan atau dengan menggunakan SKPT saja. Dalam pendaftaran tanah di Bandar Lampung belum sepenuhnya sesuai dengan apa yang diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan adalah objeknya tanah. Namun adapula perbedaanya yaitu penelitian ini meninjau bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas jual beli objek tanah yang hanya menggunakan kwitansi. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan membahas perspektif hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat.

B. Kajian Teori

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian penting yang kita lakukan sehari-hari, namun kita kadang tidak menyadari bahwa apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat hukum. Akan tetapi perjanjian jual beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul dalam perjanjian jual beli. Oleh karena itu, masalah jual beli secara cermat dalam persetujuan perundang-undangan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar karena jual beli yang terjadi di masyarakat sangat beragam, baik dari jenis objek yang diperdagangkan maupun cara membayarnya.

Adapun pengertian jual beli secara umum yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar pihak lain yang telah di janjikan, pasal 1457 Burgerlijk Wetboek (BW). Dari pengertian diatas, dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:

- a. Terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikat dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut.
- b. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak yang lainnya berhak atas mendapatkan atau menerima suatu kebendaan dan kewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- c. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak yang lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- d. Bila salah satu pihak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Menurut hukum perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam pasal 1457 menjelaskan “Jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termaksud perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mnegikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 ayat 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang akan dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dikamsudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Sebelum berlakunya UUPA, permasalahan terhadap jual beli tanah diatur oleh Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Adapun pengertian jual beli tanah menurut UUPA yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, tenang dan riil.

Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan atau serentak, yaitu:

- 1) Pemindahan hak atau pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik atau pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- 2) Pembayaran harganya

Dengan dipenuhinya poin 1 dan 2 di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau hutang piutang diluar perbuatan jual beli.

Dalam pasal 5 UUPA juga menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem

hukum adat. Hukum adat yang dimaksudkan dalam pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah di hilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang sudah di sempurnakan atau hukum adat yang sudah di hilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak. Yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata mulut saja belum lah terjadi jual beli. jual beli tersebut dianggap sah apabila di lakukan secara tertulis atau kontrak jual beli di hadapan kepala desa serta penerimaan harga penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan si penjual. Sifat terang berarti jual beli di lakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Hal ini di kuatkan dengan putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971.

C. Jual Beli Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Jual Beli

Tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II tentang akad dalam bab I tentang Ketentuan Umum pasal 20 ayat 2, bahwa pengertian jual beli atau *bai'* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Secara etimologi jual beli diartikan sebagai “Pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). adapun jual beli secara istilah (terminology) adalah “Pertukaran barang dengan barang (yang lain) atau pertukaran harta dengan harta (yang bermanfaat) atas dasar saling rela dengan cara yang tertentu (Akad)” jual beli dalam istilah *fiqh* disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk penegertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli. Sedangkan dalam syariat

Islam, jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau dengan pengertian lain, memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah proses tukar menukar barang seseorang (penjual) dengan seseorang yang lain (pembeli), yang dilakukan dengan cara-cara tertentu yang menyatakan kepemilikan untuk selamanya dan didasari saling merelakan. Dengan demikian, maka dalam jual beli itu akan melibatkan dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan uang sebagai pembeli, dan pihak lain menyerahkan barang sebagai ganti uang atas uang yang diterimanya (penjual).

Dalam melakukan jual beli harus sesuai dengan ketentuan hukum, diantaranya memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lainnya yang ada kaitannya dengan jual beli, maka bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak *syara'*. Yang dimaksud dengan benda dapat mencakup pada pengertian barang dan uang, sedangkan sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaannya menurut *syara'*, benda itu adakalanya bergerak (bisa dipindahkan), ada benda yang dapat dibagi-bagi, adakalanya tidak dapat dibagi-bagi, harta yang ada perumpamaannya (*mitsli*) dan tak ada yang menyerupainya (*qimi*) dan yang lain-lainnya, penggunaan harta tersebut sepanjang tidak dilarang *syara'*.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Yang menjadi dasar hukum tentang disyariatkannya jual beli baik di dalam al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma' diantaranya adalah:

a. Al-Qur'an

1) Q.S Al-Baqarah (2): 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ [٢٧٥]

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak akan 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.”

2) Q.S An-Nisa' (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا [٢٩]

Terjemahannya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat tersebut juga menjelaskan bahwa Allah memperbolehkan jual beli dengan cara yang baik dan sesuai dengan ketentuan hukum Islam, yaitu jual beli yang jauh dari tipu daya , unsur riba, paksaan, kebatilan serta didasarkan atas suka sama suka dan saling merelakan.

b. Al-Sunnah, diantaranya:

1) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh HR. Bazzar:

Dari Ibnu Umar r.a, mengatakan bahwa Rasulullah shallahu ‘alaihi wasallam pernah ditanya, “mata pencaharian apa yang paling baik? “Rasulullah shallahu ‘alaihi wasallam bersabda.

عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Artinya:

“Pekerjaan yang dilakukan dengan tangannya sendiri, dan tiap jual beli yang baik.” (HR. Al-Bazzar, Hakim menyalihkannya dari Rifa’ah Ibn Rafi’).

- 2) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah, Rasulullah menyatakan:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya:

“Hanyalah jual-beli itu (sah) apabila saling ridha diantara kalian.”(HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah).

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Untuk memperjelas rukun dan syarat jual beli tersebut, maka lebih dahulu dikemukakan pengertian rukun baik dari segi etimologi maupun terminologi. Secara etimologi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rukun adalah “yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan,” Sedangkan rukun, dalam terminologi fikih, adalah sesuatu yang dianggap menentukan suatu disiplin tertentu, di mana ia merupakan bagian integral dari disiplin itu sendiri. Atau dengan kata lain rukun adalah penyempurna sesuatu, di mana ia merupakan bagian dari sesuatu itu.

Secara etimologi syarat adalah “ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan”. Dan secara terminologi, yang dimaksud dengan syarat adalah segala sesuatu yang tergantung adanya hukum dengan adanya sesuatu tersebut, dan tidak adanya sesuatu itu mengakibatkan tidak ada pula hukum, namun dengan adanya sesuatu itu tidak mesti pula adanya hukum. Adapun yang menjadi rukun dalam jual beli atau *bai’* menurut Pasal 56

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) itu ada tiga, yaitu: pihak-pihak, objek; dan kesepakatan.

Mengenai syarat dalam jual beli tersebut, adalah sebagai berikut:

1) Pihak-pihak

Adapun dalam Pasal 57 KHES, pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Yang dimaksud pihak-pihak disini adalah orang yang melakukan akad, baik penjual maupun pembeli.

Termasuk syarat jual beli adalah adanya aqid, dengan kata lain bahwa jual beli tidak akan terlaksana jika tidak ada keduanya. Bahwa kedua belah pihak yang melakukan jual beli tersebut haruslah memenuhi beberapa persyaratan, antara lain:

- a) Orang yang melakukan transaksi tersebut sudah *mumayyiz*, yaitu dapat membedakan antara mana yang boleh dan mana yang tidak boleh, membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Dengan demikian tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak yang belum *mumayyiz*.
- b) Jual beli dilakukan orang yang berakal/tidak hilang kesadarannya karena hanya orang yang sadar dan berakal yang sanggup melangsungkan transaksi jual beli secara sempurna dan mampu berfikir secara logis.
- c) Transaksi ini didasarkan pada prinsip-prinsip *taradli*, yang di dalamnya tersirat makna *mukhtar*, bebas melakukan transaksi jual beli dan bebas dan paksaan dan tekanan.
- d) Keduanya tidak mubazir, maksudnya para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang bodoh di dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak, maksudnya dia tidak

dapat melakukan sendiri perbuatan hukum walaupun kepentingan hukum itu menyangkut kepentingan sendiri.

2) Obyek

Yang dimaksud dengan obyek jual beli disini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Disebutkan dalam KHES Pasal 58, bahwa objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar. Benda yang dijadikan sebagai obyek jual beli ini haruslah memenuhi beberapa persyaratan pada saat jual beli itu berlangsung.

Mengenai syarat objek yang diperjual belikan disebutkan pula dalam KHES Pasal 76 sebagai berikut:

- a) Barang yang diperjual belikan harus ada;
- b) Barang yang diperjual belikan harus dapat diserahkan;
- c) Barang yang diperjual belikan harus berupa barang yang memiliki nilai/ harga tertentu;
- d) Barang yang diperjual belikan harus halal;
- e) Barang yang diperjual belikan harus diketahui oleh pembeli;
- f) Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui;
- g) Penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijual belikan apabila barang itu ada di tempat jual beli;
- h) Sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut;
- i) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Tentang syarat-syarat yang boleh dan sah diperjual belikan barang yang dijadikan sebagai obyek akad atau *ma'qud alaih* nya adalah sebagai berikut :

a) Barang yang Halal Dipergunakan

Segala barang yang halal dipergunakan menurut syara' pada prinsipnya boleh diperjual belikan. Sesuatu barang tidak boleh diperdagangkan apabila ada nash *syara'* yang melarang dipergunakan atau memang dengan tegas dilarang diperjualbelikan. Adapun benda yang dipandang kotor atau berlumuran najis selama dapat dimanfaatkan, misalkan sebagai pupuk tanam-tanaman maka, menurut sebagian fuqaha hal itu tidaklah terlarang diperdagangkan.

b) Barang yang Bermanfaat

Pada asalnya segala sesuatu yang ada dimuka bumi ini mengandung manfaat. Dengan prinsip ini, maka barulah sesuatu benda dipandang tidak berguna, jika ditegaskan oleh nash atau menurut kenyataan atau hasil penelitian ilmiah menunjukkan bahwa barang itu berbahaya seperti racun, ganja, candu, dan sebagainya.

c) Barang yang Dimiliki

Barang yang boleh dijual belikan ialah milik sendiri atau mendapatkan kuasa dan si pemilik untuk menjualnya. Prinsip ini didasarkan pada kaidah, "Tidak boleh memakan harta dengan cara yang bathil." Dengan kata lain bahwa tidak boleh menjual harta kepunyaan orang lain tanpa seizinnya, karena hal itu merupakan perbuatan yang bathil dan dapat dituntut oleh si pemilik.

d) Barang yang Dapat Diserahterimakan

Sesungguhnya dengan prinsip ini, maka tidaklah dapat diperjualbelikan barang yang tidak berada dalam kekuasaan sekalipun pemilik sendiri. Misalnya barang yang terlepas dari sangkanya, ikan dalam air yang sukar ditangkap, harta yang jatuh ke tangan perampok.

Prinsip ini logis dan sejalan dengan garis ketentuan tidak bolehnya gharar (kesamaran dan ketidakpastian) yang bisa menimbulkan kerumitan dan mengandung persengketaan dikemudian hari.

e) Barang dan Harga yang Jelas

Salah satu syarat dalam jual beli adalah kejelasan barang dan harganya. Kejelasan yang dimaksud di sini adalah meliputi ukuran, takaran, dan timbangan, jenis dan kualitas barang. Barang-barang tidak dapat dihadirkan dalam majlis transaksi, diisyaratkan agar penjual menerangkan segala sesuatu yang menyangkut barang tersebut sampai jelas bentuk dan ukuran, sifat dan kualitasnya.

Segala sesuatu harus diketahui secara jelas; atau transparan. Seperti yang disebutkan dalam KHES Pasal 21, bahwa transparansi yaitu setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka. Ini bertujuan agar tidak mengalami kerugian setelah melakukan transaksi jual beli tersebut. Demikian pula harganya harus diketahui, baik itu sifat (jenis pembayaran), jumlah maupun masanya. Jika barang dan harga tidak diketahui atau salah satu keduanya tidak diketahui, maka jual beli batal, karena mengandung unsur penipuan. Adapun syarat mengetahui barang yang dijual, cukup dengan penyaksian barang sekalipun tidak diketahui jumlahnya, seperti pada jual beli barang yang kadarnya tidak dapat diketahui (*jazaf*). Untuk barang *zimmah* (barang yang dapat dihitung, ditakar dan ditimbang), maka kadar kualitas dan sifat-sifatnya harus diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.

f) Barang yang Dipegang

Selain syarat-syarat tersebut di atas, maka barang yang boleh dijual adalah yang dipegang atau dikuasai. Hikmah larangan Syara' menjual barang yang belum ditangan ialah untuk kemaslahatan semua pihak yang melakukan transaksi agar terhindar dari kesamaran, resiko kerugian dan pertentangan yang tidak diinginkan.

3) Kesepakatan

Kesepakatan dalam jual beli adalah segala sesuatu yang menunjukkan adanya kerelaan dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam Pasal 60 KHES, kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha. Mengenai kesepakatan dalam jual beli, diatur dalam KHES Pasal 59, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Pasal 63, dan Pasal 64.

Pasal 59:

(1) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat.

(2) Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memiliki makna hukum yang sama.

Pasal 60:

Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

Pasal 61:

Ketika terjadi perubahan akad jual beli akibat perubahan harga, maka akad terakhir yang dinyatakan berlaku.

Pasal 62:

Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual beli yang diwujudkan dalam harga.

Pasal 63:

(1) Penjual wajib menyerahkan objek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati.

(2) Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan objek jual beli.

Pasal 64:

Jual beli terjadi dan mengikat ketika objek jual beli diterima pembeli, sekalipun tidak dinyatakan secara langsung.

Rukun yang pokok dalam akad (perjanjian) jual-beli itu adalah *ijab-kabul* yaitu ucapan penyerahan hak milik di satu pihak dan ucapan penerimaan di pihak lain. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. *Ijab qabul* itu diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan.

Unsur utama dan jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini bisa dilihat dari *ijab qabul* yang dilaksanakan. *Ijab qabul* perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi bersifat mengikat kedua belah pihak. Apabila *ijab* dan *qabul* telah diucapkan dalam akad jual beli, maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan. Barang yang berpindah tangan itu menjadi milik pembeli dan nilai tukar atau yang berpindah tangan menjadi milik penjual.

Dalam hubungannya dengan *ijab* kabul, bahwa syarat-syarat sah akad dalam KHES Pasal 29, yaitu:

- a) Akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalath* atau khilaf, dilakukan di bawah ikrah atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.
- b) Akad yang disepakati harus memuat ketentuan kesepakatan mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, terhadap sesuatu hal tertentu, dan sebab yang halal menurut Syariat Islam.

Penjelasan mengenai khilaf tersebut dijelaskan dalam Pasal 30 KHES, bahwa Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian. Dan yang dimaksud paksaan dalam KHES Pasal 29 di atas adalah mendorong seseorang melakukan sesuatu yang tidak diridhainya dan tidak merupakan pilihan bebasnya.

Paksaan dapat menyebabkan batalnya akad apabila:

- a) Pemaksa mampu untuk melaksanakannya;
- b) Pihak yang dipaksa memiliki persangkaan kuat bahwa pemaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya apabila tidak mematuhi perintah pemaksa tersebut;
- c) Yang diancamkan menekan dengan berat jiwa orang yang diancam, hal ini tergantung kepada orang perorang;
- d) Ancaman akan dilaksanakan secara serta merta;
- e) Paksaan bersifat melawan hukum.

Penipuan yang dimaksud dalam KHES Pasal 29 adalah memengaruhi pihak lain dengan tipu daya untuk membentuk akad, berdasarkan bahwa akad tersebut untuk ke-*maslahatan*-nya, tetapi dalam kenyataannya sebaliknya. Dalam Pasal 34 KHES, Penipuan merupakan alasan pembatalan suatu akad, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak membuat akad itu apabila tidak dilakukan tipu muslihat. Sedangkan yang dimaksud dengan penyamaran, telah dijelaskan dalam Pasal 35 KHES, yaitu keadaan dimana tidak ada kesetaraan antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad.

Dan disebutkan juga dalam Pasal 70 KHES, bahwa *ijab* menjadi batal apabila salah satu pihak menunjukkan ketidak sungguhan dalam mengungkapkan *ijab* dan Kabul, baik dalam perkataan maupun perbuatan, sehingga tidak ada alasan untuk melanjutkan jual beli. Alasan lain yang menyebabkan *ijab* batal apabila penjual menarik kembali pernyataan *ijab* sebelum pembeli mengucapkan pernyataan kabul.

4. *Macam-Macam Jual Beli*

- a. al-Bay' Naqdan, adalah akad jual beli biasa dilakukan secara tunai. Baik uang maupun barang diserahkan di muka pada saat yang bersamaan, yakni di awal transaksi (tunai).
- b. al-Bay' Muajjal, adalah jual beli yang tidak dilakukan secara tunai, tapi dengan cicilan. Barang diserahkan di awal periode sedangkan uang diserahkan di akhir periode secara sekaligus.
- c. al-Bay' Taqsit, adalah jual beli yang dilakukan secara tunai, tapi dengan cicilan. Barang diserahkan di awal periode sedangkan uang (pembayaran) diserahkan cicilan selama periode utang.
- d. Salam, dalam jual beli jenis ini, barang yang ingin dibeli biasanya belum ada dalam artian masih harus diproduksi. Jual beli salam adalah kebaikan dari jual beli muajjal.

Dalam jual beli salam, uang diserahkan sekaligus di muka sedangkan barangnya diserahkan di akhir periode pembiayaan.

- e. Istisna', merupakan akad salam yang pembayaran atas barangnya dilakukan secara cicilan selama periode pembiayaan (tidak dilakukan secara sekaligus di depan). Istisna adalah bentuk lawan dari taqsit.

5. Serah Terima Barang

Dalam KHES Pasal 81 diatur mengenai serah terima barang jual beli, sebagai berikut:

- a. Setelah akad disetujui, pembeli wajib menyerahkan uang seharga barang yang dijualnya kepada pembeli.
- b. Pembeli berhak atas barang yang telah diserahkan uangnya kepada penjual.
- c. Penjual berhak atas uang atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli.
- d. Tata cara penyerahan bergantung pada sifat, jenis dan/atau kondisi barang yang dijual tersebut.
- e. Tata cara penyerahan wajib memperhatikan kebiasaan dan kepatutan dalam masyarakat.

Dalam KHES Pasal 82 disebutkan bahwa jika pembeli berada pada pelantaran, atau di tanah yang akan dijual, atau jika pembeli dari jarak dekat bisa melihat sebidang lahan atau tempat tersebut, setiap izin yang diberikan oleh penjual untuk menerima penyerahan barang dianggap sebagai penyerahan barang tersebut.

Selanjutnya pada KHES Pasal 83 disebutkan bahwa:

- 1. Dalam pembayaran tunai, penjual berhak menahan barang sampai pembeli membayar keseluruhan harga yang telah disepakati.

2. Dalam penjualan secara borongan, penjual berhak menahan sebagian atau separuh barang yang belum dilunasi tanpa mengubah harga dari setiap jenis barang.
3. Hak penahanan barang hilang ketika penjual menyerahkan barang yang dijualnya sebelum menerima pembayaran.
4. Hak penahanan barang hilang ketika penjual mengalihkan hak untuk menerima pembayaran harga barang yang dijual dari pembeli kepada orang lain dengan persetujuan pembeli mengenai pengalihan hak ini.

6. Akibat Jual Beli

Dalam KHES Pasal 91 disebutkan bahwa jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli. Selanjutnya dalam Pasal 93 disebutkan bahwa dalam jual beli yang fasad, masing-masing pihak mempunyai hak untuk membatalkan akad jual beli. Jika pembeli telah mengubah barang yang diterimanya, maka ia tidak punya hak untuk membatalkan akad jual beli. disebutkan dalam KHES Pasal 94 bahwa dalam hal pembatalan jual beli fasad, jika harga telah dibayar dan diterima oleh penjual, maka pembeli mempunyai hak untuk menahan barang yang dijual sampai penjual mengembalikan uangnya. Dalam KHES Pasal 95 disebutkan bahwa jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah. Adapun jual beli yang sah tidak dapat dibatalkan menurut Pasal 96.

D. Kaidah Jual Beli

Pada hakikatnya Islam memperbolehkan jual beli apapun bentuk dan obyeknya, sebelum ada dalil yang melarangnya. Begitupun dengan jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentu bukan sesuatu yang di larang didalam Islam, sebagaimana sesuai dengan penjelasan Allah swt dalam Q.S Al-Baqarah/2: 275 berikut ini:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ [٢٧٥]

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak akan 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.”

Selain ayat di atas yang memperbolehkan perihal jual beli, Islam juga mengatur transaksi jual beli secara tunai maupun tidak tunai. Hal ini sesuai dengan penjelasan Allah swt dalam Q.S Al-Baqarah/2: 282 berikut ini:

دَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا يُرْزَىٰ أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِعِلْمِهِ اللَّهُ فَلْيَكْتُب وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَخْسِ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا بُضَارًا كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ [٢٨٢]

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang

akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak dapat mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika seorang lupa maka seorang yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidak raguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambilah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Berdasarkan dalil di atas menunjukkan bahwa jual beli itu mubah (boleh). Terkadang hukum mubah ini bisa berubah menjadi sunnah bahkan wajib, jika berubah menjadi haram karena ada persyaratan yang kurang atau terkadang persyaratan jual beli sudah lengkap, namun tetap terlarang dalam syariat.

Dari penjelasan diatas dapat dipahami bahwa jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergusur, hak air mereka berkurang, dan sebagainya. Dalam jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

Berikut ini adalah beberapa kaidah jual beli tanah dalam Islam didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasnya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang sering terjadi sering kali terdapat penipuan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

2. Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan tetapi akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

3. Bukan tanah sengketa

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya adanya status kepemilikan serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

4. Bukan tanah wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjualbelikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik umat, sehingga tidak ada penjual belian.

5. Tanah yang berasal dari proses riba atau proses haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa apakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

6. Kelengkapan dokumen dan tata aturan hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

7. Mengelola dan Memberikan Manfaat

Setelah tanah diperjual belikan jangan sampai kita hanya membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja. Maka hendaklah mengelolanya agar mendapatkan manfaat dari tanah tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Desain Penelitian

Penelitian digunakan dalam proposal ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus, penelitian ini bersifat alamiah dan peneliti yang terjun langsung ke lapangan untuk mencari data dan mendapatkan objek kajian penelitian dan kemudian berusaha menjawab rumusan masalah penelitian berdasarkan pada data-data yang penulis peroleh secara intensif, terinci dan mendetail dalam bentuk narasi. Sebagaimana seperti penjelasan Maxfield, 1930 bahwa studi kasus, atau penelitian kasus (*case study*), adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau khas dari keseluruhan personalitas.

B. Lokasi Penelitian

Yang menjadi lokasi penelitian dalam proposal ini adalah. Kelurahan Petobo Palu Selatan, dipilihnya kelurahan ini dengan beberapa alasan, salah satunya karena di lokasi tersebut merupakan lokasi yang tepat untuk diteliti, sebab lokasi penelitian ini terdapat kasus yang penulis angkat dalam melakukan proses penelitian karya ilmiah.

C. Kehadiran Peneliti

Penulis sebagai peneliti dilokasi penelitian tersebut bertindak sebagai instrumen penelitian sekaligus pengumpul data. Dalam melakukan penelitian, peran peneliti dilapangan bersifat aktif dalam melakukan pengamatan dan mencari. Secara umum, kehadiran penulis diketahui oleh objek penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan data yang valid dan akurat dari lokasi penelitian yang berhubungan dengan tujuan penelitian.

D. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan oleh penulis dalam penelitian terbagi dalam dua jenis, yaitu :

1. Data primer yaitu data lapangan yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian. Untuk memperoleh data primer ini, penulis melakukan wawancara secara langsung meliputi segenap unsur yang terkait dalam penelitian seperti orang-orang tertentu atau orang-orang yang mendalami bidang penelitian ini.
2. Data sekunder yaitu data yang tertulis yang diperoleh secara tidak langsung, termaksud dalam hal ini adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian orang lain. Biasanya sumber data ini lebih banyak sebagai data statistic atau data yang sudah diolah sedemikian rupa sehingga siap digunakan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ini terdiri dari tiga macam, yaitu :

1. Observasi

Teknik observasi merupakan metode pengumpulan data dengan melakukan pengamatan terhadap objek yang teliti. Teknik Observasi adalah metode pengumpulan data dimana peneliti atau kaloboratornya mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian. Yang bertujuan untuk mengkaji tingkah laku yang dinilai kurang tepat jika diukur dengan tes, inventori maupun kuesioner.

2. Wawancara

Dalam melakukan wawancara ini, penulis menggunakan teknik wawancara terarah yaitu terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah disiapkan. Pertanyaan disusun pada aspek-aspek dari masalah yang akan diteliti. Dengan teknik wawancara ini, penulis akan memperoleh data sesuai

dengan permasalahan yang akan dibahas. Dalam wawancara ini dilakukan dengan pihak-pihak terkait yang berhubungan dalam permasalahan ini dan beberapa masyarakat yang mengerti.

3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu cara mengambil dan mengumpulkan data yang sumbernya berasal dari arsip-arsip, dokumen-dokumen, dan gambar langsung dari penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan kamera smartphone untuk melakukan pengambilan dokumentasi terhadap obyek penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Setelah berakhirnya pengumpulan data, maka data yang dikumpulkan tersebut kemudian dikelola dalam sebuah proses yang disebut analisis data. Tujuan dari penggunaan analisis data ini adalah untuk memahami pesan-pesan simbolik yang terdapat dalam dokumen. Proses analisis data ini diawali dengan membaca kembali keseluruhan data yang telah diperoleh baik melalui wawancara dan pengamatan maupun dokumen, gambar, foto, data-data dan lain sebagainya. Data yang diperoleh perlu dianalisis dengan tiga tahap yang berjalan secara siklus, yakni: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi.

1. Reduksi data

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisi yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, memilih yang tidak perlu dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi.

2. Penyajian Data

Penyajian data adalah menyajikan sekumpulan informasi yang tersusun yang diberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data dalam

penelitian menggunakan uraian naratif, berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Data yang disajikan berdasarkan temuan pada saat penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian yang terkait.

3. Verifikasi

Langkah berikutnya dalam proses analisis data kualitatif adalah menarik kesimpulan berdasarkan temuan dan melakukan verifikasi data dengan mencari makna setiap gejala yang diperoleh dari lapangan, mencatat keteraturan agar mendapatkan konfigurasi yang utuh. Kesimpulan yang ditemukan dalam tahap awal yang diperoleh bersifat sementara dan akan berubah, jika ditemukan bukti-bukti pendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang kuat pada penelitian kembali ke lapangan, maka kesimpulan tersebut sudah dapat dipercaya. Proses menemukan bukti-bukti inilah yang disebut verifikasi.

G. Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data sangat diperlukan dalam penelitian ini agar data yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan. Pengecekan keabsahan data merupakan suatu langkah untuk mengurangi kesalahan dalam proses perolehan data penelitian yang tentunya akan mempengaruhi kepada akhir penelitian.

Sebagaimana dikemukakan oleh Lexy J. Moleong dalam buku “Metodologi Penelitian Kualitatif” mengemukakan bahwa keabsahan data merupakan konsep penting yang diperbaharui dari konsep kesahihan (validitas) dan keandalan (reliabilitas) menurut versi “positivism” dan disesuaikan dengan tuntunan pengetahuan, Kriteria dan paradigmanya sendiri.

Dalam penelitian ini penulis melakukan pengecekan keabsahan data dengan menggunakan triangulasi. Metode triangulasi merupakan metode pengecekan data terhadap sumber data

yang mengacak kesesuaian sumber data yang diperoleh dengan data yang sudah dilakukan oleh penulis. Kesesuaian metode penelitian digunakan dan kesesuaian teori yang dipaparkan oleh tinjauan pustaka dengan hasil penelitian.

Pengecekan keabsahan data dengan tujuan memperoleh data yang sah. Hal ini dilakukan dengan cara meninjau kembali apakah semua faktor sebagai analisis data yang diperoleh benar dan terjadi di lokasi tempat dilakukannya penelitian ini. untuk mengecek keabsahan data yang telah diperoleh maka dilakukan cara mengecek ketersediaan data kepustakaan sebagai referensi sumber bacaan. Kemudian data lapangan yang diperoleh dikomunikasikan kembali kepada informan yang terkait. Selanjutnya juga dilakukan dialog dengan informan tersebut dengan harapan semoga karya tulis ilmiah ini dapat diteliti dengan baik, dikoreksi atas kekurangannya kemudian dapat diberikan petunjuk untuk perbaikan lebih lanjut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Kondisi Objektif Lokasi Penelitian

1. Deskripsi Lokasi Penelitian

Sebelum penjajahan Belanda, Awal mulanya penduduk Desa Petobo berasal dari Bulili (Bulu Bulili) turun ke Ranontoraya. Kemudian dan Ranontoraya turun lagi ke Jajaki, tidak lama kemudian mereka pindah ke - opara pemuda jajaki, lalu penduduknya berpindah lagi ke Lurafoh. Pada waktu itu penduduk Lurafoh memiliki lahan pertanian yang sangat baik, mereka hidup menetap dan bercocok tanam dan ditempat itu pula hidup sebatang pohon kayu yang diberi nama "Penono". Konon pohon kayu penono tersebut memiliki kisah yang sangat berarti dan dijadikan nama tempat tinggal mereka, dan disitulah yakni ada seorang Gadis Cantik yang bernama Taboge Bulafa yang akan dipersunting oleh seorang pemuda, oleh karena perbedaan faham mengenai adat istiadat dari kedua belah pihak yang dianggap melecekan sang gadis Taboge Bulafa, maka terjadilah penusukan terhadap pemuda tersebut yang mengakibatkan nyawa melayang.

Dari riwayat tersebut diatas warga penduduk Penono berubah menjadi Desa Petobo. Konon jumlah penduduk saat itu berjumlah 70 (tujuh puluh) orang terdiri dari 35 (tiga puluh lima) orang yang memiliki kelainan mental, 35 (tiga puluh lima) orang memiliki pikiran yang waras dan jumlah penduduk tersebut tidak melebihi dari jumlah 70 (tujuh puluh) orang, dengan kata lain jumlah penduduk tetap, tidak bertambah dari angka kelahiran dan kematian, itu makna dari riwayat penduduk Penono.

Pada tahun 1910, tokoh-tokoh adat melaksanakan pertemuan dalam rangka membahas pemerintahan kecil yang berbentuk kampung. Adapun susunan nama kepala kampung pada saat itu sebagai berikut:

- Yabakita (1910 – 1915)
- Tandari (1915 – 1927)
- Balase (1927 – 1937)
- Palauwa (1937 – 1940)
- Laweto (1940 – 1943)
- Sabantina (1943 – 1945)
- Suaebo (1945 – 1955)
- Pantorano (1955)

Selanjutnya sesuai perkembangan zaman kampung kecil tersebut berubah menjadi Desa. Adapun nama-nama kepala desa pada saat itu adalah:

- Sosompole
(1955 – 1960)
- Pantorano
(1960 – 1965)
- Rowiga
(1965 – 1966)
- Lawia
(1966 – 1974)
- Djunia
(1974 – 1975)

Pidjaeante

- Ahmud

Djalanu

(1975 – 1979)

Pada masa kepemimpinan Bapak Ahmud Djalnu (1975-1979), Pemerintah menerbitkan Undang-Undang No.5 Tahun 1979 tentang Pembentukan Desa dan Kelurahan dan Penyeragaman Nama Desa dan Kelurahan, maka sejak tahun 1980 terbentuk Kota Administrasi sehingga Desa Petobo menjadi Kelurahan Petobo. Adapun nama Lurah sebagai berikut:

- Yasbi

Hi.Ladjuni

(1979 – 1987)

- Hasan

Djunada

(1987 – 1991)

- Rampa

Lamunduri

(1991 – 1995)

- Kahar

Ponulele

(1995 – 2002)

- Syamsu Hi.Ladjuni,S.Sos
(2000 – 2009)
- Ajusiar Muh.AminAP
(2009 – 2013)
- Andi Ahmad Akbar
(2010 – 2013)
- Nurhasan, SH
(2013 – 2015)
- Hj.Purnama,S.Sos
(2015 – 2016)
- Nurhasan,SH
(2016)
- Masrun,S.Sos
(2016 -2018)
- Alfin Hi. Ladjuni,S.Sos
(2018 s/d sekarang)

Lumpur setinggi tiga meter di Petobo telah lama mengering, memendam banyak rumah dan jasad manusia. Serpihan-serpihan puing menyatu dalam debu yang beterbangan di tengah terik yang memanggang. Korban yang Meninggal Dunia yang terdata dikelurahan Petobo Sebanyak

728 Jiwa dan Data yang tidak di Temukan lebih dari 1000 Jiwa yang masih tertimbun dilokasi Likuefaksi, Data Penerima Santunan Duka Tahap Pertama Sebanyak 153 Jiwa dan Tahap Ke Dua Sebanyak 250 Jiwa, Total Menerima Santunan Duka Kelurahan Petobo 403 Jiwa.

Di atas tanah bekas bencana likuefaksi itu, kini hanya menyisakan cerita-cerita kesedihan yang tak berkesudahan. Nama Petobo menjadi fenomenal setelah dilumat likuefaksi 28 September 2018 silam. Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), mencatat, Gempa 7,4 SR memicu likuefaksi di tanah seluas 180 hektare dari 316 hektare total luas Kelurahan Petobo.

Dalam Dokumen Rencana Tata Ruang Kota (RUTRK) Kotamadya Palu 1995, tertulis, bahwa dalam periode itu penggunaan lahan untuk pemukiman dan pembangunan fasilitas umum di Kelurahan Petobo, hanya seluas 40,306 hektare. Sedangkan sisanya masih berupa semak, sawah, kebun kelapa dan jaringan irigasi.

Namun, berikutnya, Petobo makin padat dengan hunian Sementara (Huntara). Kompleks-kompleks perumahan banyak dibangun di atas bekas Sungai Ngia. Di bekas sungai itulah, lumpur likuefaksi 28 September melumat ratusan rumah dan bangunan lain setelah gempa mengguncang. Tepat di batas timur, ada sekitar 15 rumah di Kinta, bekas kampung pertama di Petobo yang selamat dari kepungan likuefaksi.

2. Geografi

Luas Wilayah Kelurahan Petobo 316 Hektar, terdiri dari Daratan kering, dengan ketinggian 35 M diatas permukaan laut, yang berada ditengah – tengah kota yang berbatasan dengan wilayah antar kelurahan yang ditandai dengan tapal batas, yang awalnya dijadikan lahan sawah dan pertanian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar , seiring dengan perkembangan zaman modernisasi lahan tersebut di manfaatkan untuk pembangunan pemukiman masyarakat, bangunan kantor dan bangunan infrastruktur lainnya, Wilayah tersebut memiliki luas wilayah

dan Kepadatan penduduk yang bermukim berdeda – beda dengan batas – batas sebagai berikut :

- **Sebelah** **Utara**

: Kelurahan Birobuli Selatan/Utara/Kawatuna
- **Sebelah** **Selatan**

: Desa Loru, Desa Mpanau Kab.sigi Biromaru
- **Sebelah** **Timur**

: Desa Ngatabaru Kab. Sigi Biromaru
- **Sebelah** **Barat**

: Kelurahan Birobuli Selatan

Penetapan Tapal Batas :

- Dasar Hukum Perdes : No. 19 Tahun 1965
- Dasar Hukum Perda : No. 08 Tahun 1881
- Peta Wilayah : Terlampir

3. Demografi

Jumlah penduduk kelurahan Petobo berdasarkan data dinas kependudukan dan catatan sipil kota palu.

TABEL 4.1

Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin, Kartu Keluarga dan RT/RW

| No | Laki - laki | Perempuan | Jumlah jiwa | KK | RT | RW |
|----|-------------|------------|-------------|-------|-------|----|
| 01 | 5.686 | Jiwa 5.501 | Jiwa 11.187 | 3.503 | KK 31 | 9 |
| | | | Jiwa | | | |

Sumber data: Data Profil Kelurahan Petobo 2019

TABEL 4.2

Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

| Jenis Kelamin | Agama | Jumlah Jiwa | Agama | Jumlah Jiwa |
|---------------|----------|-------------|-----------|---------------|
| Laki- laki | Islam | 9.211 | Buhda | 5 |
| 5.686 | Kristen | 1.541 | Khonghucu | 0 |
| Perempuan | Katholik | 113 | Lainnya | 0 |
| 5.501 | Hindu | 317 | | |
| Jumlah | | | | 11.187 |

4. Struktur Organisasi dan Visi Misi Kelurahan Petobo

Pemerintahan kelurahan Petobo sebagai perangkat daerah Pemerintah Kota Palu menyelenggarakan tugas-tugas pemerintah dibidang administrasi dalam pelayanan masyarakat atau publik. Untuk memperlancar pelaksanaan tugas tersebut pemerintah membentuk Struktur Organisasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2016, Tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Kelurahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar struktur organisasi berikut:

Struktur Organisasi Kelurahan Petobo Palu Selatan

| | |
|--|---|
| Lurah Alfin Hi. Ladjuni, S. Sos NIP. 19740127 199803 1 004 | Peraturan Walikota Palu Nomor : 15 Tahun 2016 Tanggal 27 Desember 2016 |
|--|---|

|



| | |
|------------|-----------------------|
| SEKRETARIS | JABATAN FUNGSIONAL |
|------------|-----------------------|



| | | |
|--|---|---|
| KASI PEMBERDAYAAN MASYARKAT DAN KESEJAHTERAAN SOSIAL Andi Azrianti Azikar, S. Sos NIP. 19800827 200012 2 002 | KASI EKONOMI PEMBANGUNAN Alfrida Azrianti Azikar, SE NIP. 19810408 200701 | KASI PEMERINTAHAN, KETENTRAMAN DAN KETERTIBAN UMUM Eddy Suswanto, S. Sos NIP. 19750513 200801 012 |
|--|---|---|

Untuk meningkatkan kualitas Kelurahan Petobo dapat dilihat pada tabel dibawah ini dalam hal Visi dan Misi Kelurahan Petobo tersebut.

TABEL 4.3

Visi dan Misi Kelurahan Petobo Palu Selatan

| Visi | Misi |
|--|---------------------------|
| Visi adalah pandangan jauh kedepan, kemana dan bagaimana instansi pemerintah harus | 1. Meningkatkan kapasitas |

| | |
|--|--|
| dibawa dan berkarya agar tetap konsisten dan dapat eksis, antisipatif, inovatif serta produktif. | kelembagaan |
| Visi merupakan suatu gambaran yang menantang tentang keadaan masa depan berisikan cita dan citra yang ingin diwujudkan oleh instansi pemerintah. Penetapan visi sebagai bagian dari perencanaan strategis merupakan suatu langkah penting dalam perjalanan suatu organisasi. | masyarakat 2. Meningkatkan partisipasi oleh seluruh lapisan masyarakat 3. Meningkatkan sumber daya manusia |

B. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual diatas jual. Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, yang dilakukan dihadapan pejabat hukum yang berwenang ataupun dihadapan saksi.

Berikut beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan antara lain:

1. Adanya faktor kurangnya pengetahuan serta pemahaman masyarakat terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat.
2. Adanya faktor kedekatan/kekeluargaan antara penjual dan pembeli.
3. Adanya faktor saling membutuhkan antara penjual dan pembeli. Faktor ekonomi bagi penjual dan faktor kebutuhan bagi pembeli.

Sebagian sistem yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Petobo dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, jika tanah yang dijual belum memiliki SKPT maka hanya menggunakan kwitansi dan dilakukan pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai yang dilakukan atas kesepakatan penjual dan pembeli yang dihadiri oleh beberapa saksi yang tanahnya bersebelahan langsung dengan tanah yang ingin dijual. Hal ini telah di observasi oleh penulis dan diperkuat oleh hasil wawancara tokoh-tokoh masyarakat dan pihak-pihak yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat baik itu pemegang hak (penjual) maupun pihak lain (pembeli).

Seperti wawancara penulis dengan Lurah Kelurahan Petobo mengatakan bahwa:

Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi di Kelurahan Petobo, untuk sistem jual beli yang terjadi tersebut jika tanah yang ingin di jual belum memiliki sertifikat maka pihak Kelurahan membuatkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT). Akan tetapi pihak Kelurahan akan meninjau terlebih dahulu apakah tanah yang ingin dijual betul miliknya atau tidak, jika betul maka pihak Kelurahan akan membuatkan SKPT dan SKPT itu yang dijadikan dasar untuk dibawah ke Kecamatan selanjutnya akan dibuatkan Surat Penyerahan bahwa tanah tersebut akan dilakukan transaksi jual beli sesuai aturan yang berlaku.

Dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo hingga saat ini masih terjadi, Selama ini pihak kelurahan hanya memberikan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) kepada pihak yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut dan selanjutnya untuk pengurusan sertifikat pihak pembeli ataupun penjualnya langsung yang membuatnya di PPAT.

Selanjutnya wawancara dengan masyarakat Kelurahan Petobo yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat (pembeli), mengatakan bahwa:

Tahun 2017 saya membeli tanah milik masyarakat Kelurahan Petobo yang rencananya akan saya bangun rumah, tanah tersebut belum memiliki sertifikat tetapi sudah memiliki SKPT oleh karena itu waktu dilakukannya transaksi jual beli saya meminta kepada penjual agar dibuatkan kwitansi jual beli yang diketahui Lurah dan saksi-saksi batasan tanah.

Selanjutnya wawancara dengan masyarakat Kelurahan Petobo yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat (penjual), mengatakan bahwa:

Jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo ini memang sudah terjadi sejak dulu. Ditahun 2017 saya pernah menjual tanah saya kepada masyarakat Kelurahan Petobo. Karena belum memiliki sertifikat maka saya menggunakan kwitansi jual beli yang dilampirkan dengan SKPT dan disaksikan langsung oleh saksi-saksi yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang saya jual. Kebetulan waktu itu yang membeli juga masih kenalan saya.

Kemudian wawancara dengan masyarakat Kelurahan Petobo yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat (pembeli), mengatakan bahwa:

Jauh sebelum bencana likuifaksi yang terjadi di Kelurahan Petobo saya pernah membeli tanah yang dijual oleh masyarakat Petobo, pada saat itu pihak penjual menjual tanah tersebut karena ada keperluan mendesak. Sebelum menyetujui untuk membeli tanah tersebut saya terlebih dahulu memeriksa status kepemilikan tanah itu. Setelah dipastikan bahwa tanah itu benar-benar milik penjual barulah saya menyetujui jual beli tersebut dan membayar uang yang telah kami sepakati secara tunai. Saya menganggap jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut aman karena sudah memiliki SKPT dan diketahui oleh saksi-saksi.

Selanjutnya wawancara dengan masyarakat Kelurahan Petobo yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat (pembeli), mengatakan bahwa:

Tahun 2021 ini saya membeli tanah yang belum memiliki sertifikat. Yang menjual tanah tersebut yaitu masyarakat Kelurahan Petobo sendiri. Pada saat proses jual beli tersebut SKPT tanah tersebut masih dalam proses pembuatan sehingga saya dibuatkan kwitansi jual beli dalam proses jual beli tersebut saya memiliki 2 orang saksi yaitu orang yang tanahnya bersampingan langsung dengan tanah yang saya beli. Tujuan saya membeli tanah tersebut untuk usaha kecil-kecilan dan kebetulan juga yang jual tanah itu masih keluarga saya jadi saya tidak terlalu mengkhawatirkan hal itu.

Selanjutnya wawancara dengan masyarakat Kelurahan Petobo yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat (penjual), mengatakan bahwa:

Tahun 2021 saya pernah menjual sebidang tanah, yang membeli tanah tersebut adalah masyarakat Kelurahan Petobo ini. Jual beli tanah yang kami lakukan tanpa menggunakan sertifikat hanya menggunakan kwitansi jual beli yang di saksi oleh beberapa saksi-saksi. Karena pada saat itu juga sedang pandemic jadi urusan SKPT nya agak lambat, kebetulan pada saat itu yang membeli tanah saya adalah menantu saya. Jadi saya rasa untuk kondisi saat ini tidak terlalu mengkhawatirkan karena masih ada ikatan kekeluargaan yang erat.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa sistem jual beli tanah yang biasa dilakukan di Kelurahan Petobo masih ada yang menggunakan sistem kekeluargaan yaitu pembeli maupun penjual masih memiliki hubungan dekat sehingga praktik jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut tidak terlalu mengkhawatirkan mereka. Walaupun hanya sebatas kwitansi jual beli.

Selanjutnya wawancara dengan masyarakat Kelurahan Petobo yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat (penjual), mengatakan bahwa:

Jual beli tanah tanpa adanya sertifikat sering terjadi ketika penjual dan pembeli masih memiliki ikatan keluarga. Saya pernah menjual tanah saya kepada anak saudara saya, pada saat itu saya buat SKPT dan surat jual beli tanah yang diketahui oleh Kelurahan dan saksi-saksi. Karena

saya berfikir itu akan jadi pegangan dia dikemudian hari dan akan dibutuhkan jika dia membuat sertifikat tanah karena harus ada surat jual beli tanah.

Dari beberapa hasil wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa sistem jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo yaitu hanya menggunakan kwitansi jual beli dan dilampirkan dengan (Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT)). Sistem seperti ini sering terjadi dengan alasan karena ikatan kekeluargaan atau kenalan. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat tentang aturan atau tata cara serta sistem jual beli tanah tersebut serta kurangnya sosialisasi dari Pemerintah setempat untuk menyadarkan masyarakat bahwa betapa pentingnya memiliki sertifikat tanah. Sejauh yang penulis ketahui sampai saat ini memang belum ditemukan terjadinya sengketa jual beli seperti ini.

C. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak (penjual) berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli, sementara pihak lain (pembeli) berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah). Begitupun dengan jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentu bukan sesuatu yang dilarang didalam Islam asal sesuai dengan rukun dan syarat dalam jual beli, menurut Pasal 56 KHEs itu ada tiga rukun, yaitu: pihak-pihak, objek, dan kesepakatan.

Pada dasarnya kegiatan jual beli hukumnya adalah boleh sepanjang jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan Al-Qur'an dan As-sunnah dan juga bertujuan untuk kemaslahatan dan

kesejahteraan umat manusia khususnya umat Islam.. Sebagaimana dijelaskan dengan firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah/2:275 berikut ini:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ [٢٧٥]

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak akan 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.”

Dalam kehidupan kita terdapat macam-macam jual beli, salah satunya bentuk jual beli tanah tanpa sertifikat seperti yang terjadi di Kelurahan Petobo. Setelah penulis melakukan penelitian dan mengetahui praktik serta pemahaman masyarakat tentang jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan, penulis kembali membahas tentang status hukum praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan menurut pandangan Hukum Islam sesuai dengan syarat dan syariat Islam. Sebagaimana sesuai dengan faktor yang mempengaruhi terjadinya praktik jual beli tersebut adapun rukun dan syarat-syarat jual beli yang perlu dianalisa yaitu:

1. Transaksi jual beli dilakukan dengan ridha dan sukarela

Transaksi jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak hendaknya dilaksanakan berdasarkan kebutuhan dan dilakukan dengan ridha dan sukarela tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Sehingga salah satu pihak (baik penjual dan pembeli) tidak ada yang dirugikan.

Syarat ini merupakan syarat yang mutlak harus ada dalam transaksi jual beli hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam Q.S An-Nisaa'/4:29 berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا [٢٩]

Terjemahannya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyanyang kepadamu.”

Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo terdapat dua pihak yang terlibat yakni pemilik tanah sebagai penjual dan pihak lain sebagai pembeli adalah pihak-pihak yang melangsungkan transaksi jual beli tanpa terpaksa/dipaksa transaksi jual beli dilakukan kedua belah pihak berdasarkan kebutuhan dan dilakukan dengan ridha dan sukarela.

2. Kedua belah pihak pelaku akad adalah orang yang memenuhi syarat melakukan akad

Maksud memenuhi syarat disini adalah berakal dan sudah baligh. Menurut Mazhab Maliki bahwasannya antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli harus memenuhi syarat (1) *mumayyiz*, (2) penjualnya merupakan pemilik barang, (3) keduanya dalam keadaan suka rela dan sadar.

Para pihak yang terlibat dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan ini secara umum telah memenuhi persyaratan untuk melakukan akad jual beli. Penjual dan pembeli adalah orang dewasa yang sudah baligh dan rata-rata berusia diatas 40 tahun, sehat akalnya (tidak gila atau mabuk) serta bisa membedakan mana

yang baik dan mana yang buruk, tidak dalam keadaan dipaksa (atas kehendak sendiri) dan dilakukan secara sukarela, serta penjual merupakan pemilik barang yang dijadikan objek transaksi jual beli.

3. Objek jual beli bukan milik orang lain

Objek jual beli merupakan hak milik penuh salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli dan tidak diperbolehkan terjadi transaksi yang tidak jelas objeknya. Transaksi dengan obyek yang tidak jelas diklasifikasikan ke dalam *gharar* dan Allah jelas-jelas melarangnya. Seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila telah mendapat izin dari pemilik barang. Rasulullah SAW bersabda:

“Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu”. (HR. Abu Daud).

Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan sebelum terjadinya transaksi jual beli terlebih dahulu pihak pembeli melihat langsung barang sebelum akad agar pihak pembeli bisa memutuskan apakah akan terjadi transaksi jual beli atau tidak.

4. Transaksi jual beli dilakukan secara jujur

Transaksi jual beli hendaknya dilakukan dengan jujur. Rasulullah SAW bersabda:

“Barang siapa yang berlaku curang terhadap kami, maka ia bukan dari golongan kami. Perbuatan maker dan tipu daya tempatnya di neraka”(HR. Ibnu Hibban).

Dari dalil hadits diatas mensyariatkan bahwa proses jual beli adalah hal yang diperbolehkan jika objeknya jelas dan dilakukan secara jujur. Begitupun dengan barang yang berbeda jenisnya hal ini diperbolehkan asalkan tidak merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Dalam Pasal 73 KHES di jelaskan bahwa syarat khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat jika menguntungkan pihak-pihak.

Untuk mengetahui objek transaksi seperti yang terjadi di Kelurahan Petobo sebelum pihak penjual menawarkan atau menjual tanahnya kepada pihak pembeli terlebih dahulu pihak penjual menjelaskan spesifikasi objek transaksi secara sejelas-jelasnya kepada pihak pembeli tanpa ada yang ditutup-tutupi agar tidak ada yang merasa saling dirugikan dikemudian hari. Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan lebih mengedepankan kepercayaan yang sudah terjadi sejak lama jika tanah yang dijual belum bersertifikat maka hanya diberikan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) yang dibuat oleh Pihak Kelurahan setelah dilakukan pengecekan terhadap tanah tersebut dan pihak penjual memberikan kwitansi pembelian kepada pihak pembeli sebagai bukti terjadinya transaksi jual beli di hadapan beberapa saksi.

5. Objek transaksi adalah barang yang tidak dilarang agama

Syarat-syarat barang yang menjadi objek akad dalam transaksi jual beli adalah objek jual beli bukan barang yang dilarang syara', harus suci, bermanfaat menurut syara', dapat diketahui oleh kedua orang yang berakad, benda tersebut milik sendiri, dan dapat diserahkan terimakan. Rasulullah SAW bersabda:

"Sesungguhnya Allah jika mengharamkan atas suatu kaum memakan sesuatu, maka diharamkan pula hasil penjualannya". (HR. Abu Daud dan Ahmad)

Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan, yang dijadikan objek jual beli bukan barang yang dilarang syara', suci, dan dapat dimanfaatkan, wujudnya ada dan dapat diserahkan terimakan. Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli jelas milik penjual yang melakukan akad secara sah dan wujudnya ada.

6. Objek jual beli dapat diserahkan terimakan

Transaksi jual beli tidak sah apabila objek yang diperjual belikan tidak dapat diserahkan. Barang yang menjadi objek jual beli haruslah barang yang dapat diserahkan segera dari penjual kepada pembeli. Rasulullah SAW bersabda:

“Emas ditukar dengan emas, perak ditukar dengan perak, gandum dengan gandum, kurma dengan kurma, garam dengan garam, sama beratnya dan langsung diserahkan terimakan. Apabila berlainan jenis, maka juallah sesuka kalian namun harus langsung diserahkan/secara kontan. (HR. Muslim).

Syarat terkait objek jual beli dapat diserahkan tujuannya agar barang atau tanah dapat diketahui dengan jelas ukuran maupun besarnya. Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjdai di Kelurahan Petobo Palu Selatan, pemilik tanah (penjual) dengan jelas menyebutkan ukuran serta luas tanah yang ingin dia jual sehingga dapat diketahui oleh pihak pembeli secara jelas ukurannya sebagai kejelasan harga dan biasanya dilakukan sebelum penyerahan uang. Pembeli akan mengecek secara langsung ukuran tanah yang dijual agar tidak ada pihak yang dirugikan.

7. Harga objek harus jelas

Tidak sah suatu transaksi jual beli apabila pihak penjual tidak menyebutkan secara jelas harga objek transaksi. Hal ini di klasifikasikan kedalam *gharar*. Islam juga mengatur transaksi jual beli secara tunai maupun tidak tunai. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah 2/282 berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكُنْ بِكُمُ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

[٢٨٢]

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak dapat mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika seorang lupa maka seorang yang seorang lagi mengingatannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidak raguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambilah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Faktubuh hendaklah kamu menuliskannya. Ayat ini merupakan nasihat dan bimbingan dari Allah SWT bagi hambanya yang beriman jika mereka melakukan muamalah secara tunai maupun tidak tunai hendaklah mereka menuliskannya dengan adil dan benar agar dapat menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut, serta lebih menguatkan bagi saksi. Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan, pemilik tanah (penjual) akan memasang harga tanah yang harganya masih bisa berubah setelah dilakukan tawar menawar antara pemilik tanah (penjual) dan pembeli sampai ketemu harga yang menurut mereka pas barulah dilakukan akad dan penyerahan uang sebagai bukti terjadinya transaksi jual beli. Para ulama *fiqih* dari dulu sampai sekarang telah sepakat bahwa jual beli itu diperbolehkan, jika di dalamnya telah terpenuhi rukun dan syarat. Alasannya

karena manusia tidak bisa memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan orang lain.

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa objek jual beli dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan merupakan milik penjual, bendanya suci dan dapat dimanfaatkan, secara umum dapat diketahui serta dapat diserahterimakan. Maka dari situlah praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo Palu Selatan syarat mengenai objek jual belinya sudah sesuai dengan Hukum Islam dan tetap sah dalam KHES Pasal 95 disebutkan bahwa jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah. Dalam dalil *hadits* juga menjelaskan mensyariatkan proses jual beli adalah hal yang diperbolehkan. Begitupun dengan barang yang berbeda jenisnya hal ini diperbolehkan asalkan tidak merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut dan harus memiliki saksi-saksi jika dibutuhkan dalam transaksi-transaksi jual beli.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Uraian-uraian yang telah dikemukakan pada beberapa bab terdahulu menggambarkan berbagai persoalan yang menyangkut dengan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat. Maka bab ini sebagai penutup dapat penulis kemukakan kesimpulan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Kelurahan Petobo bahwa masyarakat masih menggunakan kebiasaan yang sudah ada sejak lama, sistem dengan hanya menggunakan kwitansi jual beli dan melampirkan SKPT (Surat Keterangan Penguasaan Tanah) atas tanah yang dibeli tersebut. Sedangkan status hukum SKPT itu sendiri bukan sebagai akta otentik melainkan hanya akta atau surat sementara pengganti sertifikat. Dan adapula yang menggunakan sistem kekeluargaan yaitu pihak pembeli maupun penjual masih memiliki hubungan dekat.
2. Sedangkan dilihat dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 95 disebutkan jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah. Dapat disimpulkan bahwa jual beli tersebut diperbolehkan, karena sesuai dengan rukun (pihak, saksi, barang, harga dan akad/serah terima) dan syarat (berakal, kehendak sendiri/tanpa paksaan, barangnya jelas, suci barangnya, bermanfaat, lafadz dan perbuatan harus jelas) jual beli.

B. Implikasi Penelitian

Berbagai temuan telah peneliti paparkan dan memberikan saran yang dapat dijadikan *input* (masukan) serta bahan pertimbangan bagi berbagai komponen yang berkompeten terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Petobo Palu Selatan untuk mengambil kebijakan diantaranya:

1. Diharapkan peran aparat Kelurahan harus lebih maksimal dengan pemberian edukasi terkait jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut. Dan dalam transaksi jual beli hak milik tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT demi tercapainya kepastian hukum dan kepastian hak bagi si pembeli. Kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan sertifikat. Karena sertifikat itu sendiri sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Kepada pihak pembeli sebaiknya ketika membeli tanah harus lebih selektif lagi. Pembeli harus memperhatikan dampaknya dikemudian hari ketika membeli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik. Karena tidak menutup kemungkinan tanah tersebut dapat di klaim pihak lain atas dasar bukti otentik yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Kahlani, Muhammad bin Isma'il. *Subul As-Salam*, Juz 3, Cet. IV; Mesir: Al-Babiy, Maktabah Mushtafa. 1960.

Ali, Zainuddin. *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika 2008.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2007.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum dan Praktif Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta: Pilar Media, 2006.

Bashir, *Asas-Asas*. 65.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. 2, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Dahlan, Aziz. Abdul 2003. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeva.

Daniel, Moehar. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi*, Cet. 1; Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003.

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Eriawati, Sanastesia. "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Jual-Beli Rumah yang Belum Balik Nama Sertifikat dan Tanpa Akta Notaris PPAT", Skripsi-UIN Raden Intan, Bandar Lampung, 2018. <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/4093>.

Fauzi, *Teori Hak, Harta dan Isilalahi Serta Aplikasinya dalam Fikih Kontemporer*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Jakarta: Djambatan, 2003.

Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*, Bandung: PI. Remaja Rosdakarya, 2015.

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, dan *Tajwid Warna*, Jakarta: Beras Alfath, 2018.

Keputusan Menteri Negara Agraria No. 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal "Kepmen Ag No. 21/1994".

Koto, Alaidin. *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Lexy J. Moleong, *Metodologi*.

Lutfiyah, Qonita Rizky. “Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual-Beli di Bawah Tangan Pada Tanah Tidak Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya”, Skripsi-UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2018. <http://digilib.uinsby.ac.id/251791/>.

Murni, Christiana Sri. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Jurnal Lex Librum*, vol. 04, no. 2 Juni, 2018. <http://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/108/pdf>.

Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Press, 2014.

Maxfield, F.N. *The Case Study, Educ., Res., Bull.*, 9, pp.

Margono, S. *Metode Penelitian Pendidikan*, Cet. v, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Naja, Daeng. *Contrack Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Pratama, Tiara Yuliana Putri. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Jual-Beli Objek Tanah Yang Hanya Menggunakan Kwitansi Tanpa Penyerahan Surat Keterangan Penguasaan Tanah SKPT Di Kecamatan Kemiling Bandar Lampung”, Skripsi Universitas Padjadjaran, 2019. <https://repository.unpad.ac.id/frontdoor/index/index/year/2020/docId/2979>.

Pasaribu, Chairuman. *et.all., Hukum Perjanjian dalam Islam*, Cet. II ; Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah KHES*, Buku II.

Republik Indonesia, “Undang-undang R.I Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 ayat 1 dan 2.”

Rasyid, Sulaiman. *Fiqh Islam “Hukum Fiqih Lengkap”*, Jakarta: Atthairiyah, 1976.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2019.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT kharisman putra utama 2015.

Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.

Sutedi, Andrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Perkembangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987.

Sabiq, Sayyis. *Fiqh Sunnah*,

Tamwif, Irfan. *Metode Penelitian*, Surabaya: UNISA Press, 2014.

Tim Redaksi, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 15.

Umar, Hasbi. *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014.

W. Gulo, *Metode Penelitian*, Jakarta: Grasindo, 2002.

Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang menurut Islam*, Cet Ke-1 ; Bandung: Diponegoro, 1984.

Zakiah, Harahap. "Akibat Hukum Praktek Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kecamatan Pauh Kota Padang". Skripsi-Universitas Andalas, 2015. <http://scholar.ac.id/id/eprint/14853>.

Zahrah, Muhammad Abu. *Usul al-Fiqh*, Mesir: Dar al-Fikr al-'Arabi, 1958.

Lampiran-Lampira



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Diponegoro No. 23 Telp. 0451-460798 Fax. 0451-460165 Palu 94221
email: humas@iainpalu.ac.id - website: www.iainpalu.ac.id

PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI

| | | | |
|---------|---|---------------|------------------|
| Nama | : NURJANAH | NIM | : 173070019 |
| TTL | : SURUMANA, 25-08-1999 | Jenis Kelamin | : Perempuan |
| Jurusan | : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) (S1) | Semester | : V/1 |
| Alamat | : JL. KEBUN SARI | HP | : 0822-9304-9394 |
| Judul | | | |

☒ Judul I

PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT MENURUT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS KELURAHAN PETOBO PALU SELATAN)

☐ Judul II

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PINJAM MEMINJAM DI KOPERASI SIMPAN PINJAM PT. PERMODALAN MADANI DI DESA SURUMANA KECAMATAN BANAWA SELATAN KABUPATEN DONGGALA

☐ Judul III

SISTEM BAGI HASIL PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI DESA SURUMANA KECAMATAN BANAWA SELATAN KABUPATEN DONGGALA (TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH)

Palu, 10 SEPTEMBER 2020

Mahasiswa,

NURJANAH

NIM. 173070019

Telah disetujui penyusunan skripsi dengan catatan:

Judul I dapat dipertimbangkan untuk diteliti / dikaji lebih lanjut
(Skripsi)

Pembimbing I: Dr. M. Raufan, S.H., M.Ag

Pembimbing II: A. Ahmad Chif, Lc., M.H

a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Pengembangan Kelembagaan,

Dr. H. MUH/ SYARIF HASYIM, Lc., M.Th.I.
NIP.196512312000031030

Ketua Jurusan,

Dra. MURNIATI RUSLAN, M.Pd.I.
NIP. 196901242003122002

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU
NOMOR : 176 TAHUN 2020

TENTANG

PENUNJUKAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS SYARIAH IAIN PALU
TAHUN AKADEMIK 2020/2021

- Memhaca : Surat saudara : **Nurjanah** / NIM 173070019 mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Palu, tentang pembimbingan penulisan Skripsi pada program Strata Satu (S1) Fakultas Syariah IAIN Palu dengan judul skripsi : **Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan**
- Menimbang : a. bahwa untuk kelancaran pelaksanaan pembimbingan skripsi tersebut, dipandang perlu untuk menunjuk dosen pembimbing mahasiswa yang bersangkutan.
b. bahwa mereka yang namanya tercantum dalam keputusan ini dipandang cakap dan mampu melaksanakan tugas pembimbingan tersebut.
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan b tersebut, dipandang perlu menetapkan Keputusan Dekan Fakultas Syariah IAIN Palu.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 tentang Standar Pendidikan Nasional
4. Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2013 tentang Perubahan STAIN Palu menjadi IAIN Palu;
5. Peraturan Menteri Agama Nomor 92 Tahun 2013 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja IAIN Palu;
6. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor In.18/R/KP/07.6/73/2014 tentang Pengangkatan Wakil Rektor dan Dekan di Lingkungan IAIN Palu.
7. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agama Nomor 47 Tahun 2015 tentang Statuta Insitut Agama Islam Negeri Palu

MEMUTUSKAN


- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU TENTANG PENUNJUKAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS SYARIAH IAIN PALU TAHUN AKADEMIK 2020/2021

- Pertama : 1. Dr. M. Taufan B., S.H., M.Ag. (Pembimbing I)
2. H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I. (Pembimbing II)
- Kedua : Pembimbing I bertugas memberikan bimbingan berkaitan dengan substansi/isi skripsi.
Pembimbing II bertugas memberikan bimbingan berkaitan dengan metodologi penulisan skripsi.
- Ketiga : Segala biaya yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan ini, dibebankan pada anggaran DIPA IAIN Palu Tahun Anggaran 2021
- Keempat : Jangka waktu penyelesaian skripsi dimaksud selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditetapkannya Keputusan ini.
- Kelima : Segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan ini.

SALINAN : Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Palu
Pada Tanggal : 15 September 2020

Dekan,


Dr. Gani Jumat, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19671017 199803 1 001

Tembusan :

1. Rektor IAIN Palu;
2. Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Kelembagaan Fakultas Syariah IAIN Palu;
3. Dosen Pembimbing yang bersangkutan;
4. Mahasiswa yang bersangkutan;



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU

الجامعة الإسلامية نغوكوه فالو
STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES PALU
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Diponegoro No. 23 Palu, Telp. 0451 460798, Fax. 0451 460165
Website: www.iainpalu.ac.id email: humas@iainpalu.ac.id

Nomor : 07 / In.13 / F.I.I.1 / PP.00.9 / 06 / 2021
Sifat : Penting
Lampiran :
Hal : Izin Penelitian

Palu, 16 Juni 2021

Yth. Kepala Kelurahan Petobo

Di:

Tempat

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa mahasiswa (i) yang tersebut di bawah ini

Nama : Nurjanah
NIM : 17.3.07.0019
TTL : Surumana, 25 Agustus 1999
Semester : VIII (Delapan)
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Alamat : Jln. Kebun Sari

Bermaksud mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul: Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan).

Dosen Pembimbing :

1. Dr. M. Taufan B., S.H., M.Ag.
2. H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I.

Untuk maksud tersebut diharapkan kiranya kepada yang bersangkutan dapat diberikan izin untuk mengadakan penelitian di Kantor Kelurahan Petobo setempat

Demikian surat ini, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalam.

a.n. Dekan,

Wakil Dekan Bidang Akademik &
Pengembangan Lembaga



Dr. Muh. Syarif Hasyim, Lc., M.Th.I.
NIP. 19651231 2004003 1 030



**PEMERINTAH KOTA PALU
KECAMATAN PALU SELATAN
KELURAHAN PETOBO**

Alamat : Jalan Jend H M Soeharto No.162 Telp (0451) 434302 Palu – Sulawesi Tengah

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Nomor : 01 / PTB / SK / 1 / 2022

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ALFIN HI LADJUNI, S.Sos

Nip : 19740127 199803 1 004

Jabatan : Lurah Petobo

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : NURJANAH

NIM : 173070019

Fakultas : SYARIAH

Jurusan/Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Tingkat/Semester : IX

Judul Skripsi : Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertipikat Perspektif

Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Sel

Bahwa yang bersangkutan diatas telah selesai melakukan Penelitian dengan judul " Praktek Jual Beli Tanah tanpa Sertipikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah" di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kota Palu.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Palu 17 Januari 2022

Lurah Petobo

ALFIN HI LADJUNI, S.Sos
Nip. 19740127 199803 1 004

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU
NOMOR: 257 TAHUN 2021
TENTANG

PENGUJI KOMPREHENSIF FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU
TAHUN AKADEMIK 2020/2021

DEKAN FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU

- Menimbang : a. bahwa untuk kelancaran pelaksanaan ujian komprehensif Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu, dipandang perlu menerbitkan keputusan pengangkatan pengujian Komprehensif Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu tahun akademik 2020/2021, sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran keputusan ini.
- b. bahwa yang tersebut namanya dalam lampiran keputusan ini dipandang memenuhi syarat untuk diangkat sebagai pengujian komprehensif Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu tahun akademik 2020/2021.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 Tentang Standar Pendidikan Nasional;
4. Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2013 Tentang Perubahan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Palu Menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu;
5. Peraturan Menteri Agama Nomor 92 Tahun 2013 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja IAIN Palu;
6. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agama Nomor 47 Tahun 2015 tentang Statuta Institut Agama Islam Negeri

MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU TENTANG PENGUJI KOMPREHENSIF FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU TAHUN AKADEMIK 2020/2021.

KESATU : Menetapkan Mata Kuliah dan Pengujian Komprehensif Menunjuk saudara masing-masing sebagai pengujian Komprehensif bagi mahasiswa :

Nama : Nurjanah
NIM : 173070019
Prodi : HES
Semester : IX/HES
Tempat/Tgl Lahir : Surumana. 25 Agustus 1999
Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)

KEDUA : Pengujian tersebut bertugas melaksanakan ujian komprehensif dan melaporkan hasilnya kepada Dekan Fakultas Syariah.

KETIGA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat penetapan keputusan ini, dibebankan pada dana DIPA Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu. Tahun Anggaran 2021. Dengan rincian : pengujian komprehensif. Rp. 50.000 / mahasiswa.

KEEMPAT : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan berakhir setelah seluruh rangkaian kegiatan ujian Komprehensif telah dilaksanakan.

KELIMA

: Segala sesuatu akan dirubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, apabila dikemudian hari Terdapat kekeliruan dalam penetapan keputusan ini.

Ditetapkan di : Palu

Pada Tanggal : September 2021

Dekan



Dr. Gani Jumat, S.Ag., M.Ag.

NIP. 19671017 199803 1001

Tembusan :

1. Rektor IAIN Palu;
2. Kepala KPPN Palu;
3. Bendahara IAIN Palu.
4. Program Studi
5. Mahasiswa yang bersangkutan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU

الجامعة الإسلامية الحكومية فالو
STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES PALU
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Diponegoro No.23 Palu, Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165.
Website : <http://fasya.iainpalu.ac.id> email: fasya@iainpalu.ac.id

Nomor : 774 /ln.13/F.II/PP.00.9/09/2021
Lampiran : 3 (rangkap)
Hal : Penyampaian Jadwal Menguji Komprehensif

Palu, 7 September 2021

Kepada Yth.
Bapak/Ibu Dosen Penguji
Dr. Marzuki, M.H.
Di
Palu

Assalamu Alaikum War. Wab.

Sehubungan dengan pelaksanaan Ujian Komprehensif pada Fakultas Syariah Tahun Akademik 2020/2021, dengan ini disampaikan kepada Bapak/Ibu Dosen, untuk melaksanakan Ujian Komprehensif dimaksud sebagaimana jadwal dibawah ini :

| No. | Nama/NIM | Smt/Jur | Tempat / Hari/Tgl/ Jam | Materi | Penguji |
|-----|-------------------------|---------|--|----------------------------|--------------------------------|
| 1. | Nurjanah / 173070019 | IX/HES | LT. 2 C1 (Samping Prodi PM) Senin, 13 September 2021 / 14.30-Selesai | Ushul Fiqh | Dr. Marzuki, M.H. |
| | | | | Fiqh Mawaris & Muamalah | Drs. Sapruddin, M.H.I. |
| | | | | Qawaid Fiqhiyah | H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I. |

Demikian penyampaian ini atas kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum War. Wab.





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU

الجامعة الإسلامية الحكومية فالو

STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES PALU
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Diponegoro No.23 Palu. Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460185.
Website : <http://fasya.iainpalu.ac.id> email: fasya@iainpalu.ac.id

Nomor : 771 /In.13/F.II/PP.00.9/09/2021
Lampiran : 3 (rangkap)
Hal : Penyampaian Jadwal Menguji Komprehensif

Palu, 7 September 2021

Kepada Yth.
Bapak/Ibu Dosen Penguji
Drs. Sapruddin, M.H.I.
Di
Palu

Assalamu Alaikum War. Wab.

Sehubungan dengan pelaksanaan Ujian Komprehensif pada Fakultas Syariah Tahun Akademik 2020/2021, dengan ini disampaikan kepada Bapak/Ibu Dosen, untuk melaksanakan Ujian Komprehensif dimaksud sebagaimana jadwal dibawah ini :

| No. | Nama/NIM | Smt/Jur | Tempat / Hari/Tgl/ Jam | Materi | Penguji |
|-----|-------------------------|---------|--|---|---|
| 1. | Nurjanah / 173070019 | IX/HES | LT. 2 C1 (Samping Prodi PM) Senin, 13 September 2021 / 14.30-Selesai | Ushul Fiqh Fiqh Mawaris & Muamalah Qawaid Fiqhiyah | Dr. Marzuki, M.H. Drs. Sapruddin, M.H.I. H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I. |

Demikian penyampaian ini atas kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.
Wassalamu Alaikum War. Wab.



Dekan
Dr. Gani Jumat, S.Ag., M.Ag.
NIP. 196906061998031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU
الجامعة الإسلامية الحكومية فالو
STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES PALU
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Diponegoro No.23 Palu. Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165.
Website : <http://fasya.iainpalu.ac.id> email: fasya@iainpalu.ac.id

Nomor : 774 /In.13/F.II/PP.00.9/09/2021
Lampiran : 3 (rangkap)
Hal : Penyampaian Jadwal Menguji Komprehensif

Palu, 7 September 2021

Kepada Yth.
Bapak/Ibu Dosen Penguji
H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I.
Di
Palu

Assalamu Alaikum War. Wab.

Sehubungan dengan pelaksanaan Ujian Komprehensif pada Fakultas Syariah Tahun Akademik 2020/2021, dengan ini disampaikan kepada Bapak/Ibu Dosen, untuk melaksanakan Ujian Komprehensif dimaksud sebagaimana jadwal dibawah ini :

| No | Nama/NIM | Smt/Jur | Tempat / Hari/Tgl/ Jam | Materi | Penguji |
|----|-------------------------|---------|---|---|--|
| 1. | Nurjanah / 173070019 | IX/HES | LT. 2 C1 (Samping Prodi PM) Senin, 13 September 2021 / 14.30- Selesai | Ushul Fiqh Fiqh Mawaris & Muamalah Qawaid Fiqhiyah | Dr. Marzuki, M.H. Drs. Sapruddin, M.H.I. H. Ahmad Arief, Lc., M.H.I. |

Demikian penyampaian ini atas kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum War. Wab.



Dr. Gani Jumat, S.Ag., M.Ag.
NIP. 196906061998031002

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
NOMOR : 341 TAHUN 2022
TENTANG

TIM PENGUJI SKRIPSI/SARJANA FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
TAHUN AKADEMIK 2021/2022

- Memperhatikan :
- Menimbang :
- Mengingat :
- Menetapkan :
- Pertama :
- Kedua :
- Ketiga :
- Keempat :
- Kelima :
- ALINAN :
- surat permohonan saudara: Nurjanah NIM. 173070019 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (S1) Fakultas Syariah UIN Datokarama Palu, tentang Ujian Skripsi/Sarjana pada Program Strata Satu (S1) dengan Judul Skripsi: **Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)**
 - bahwa untuk kelancaran pelaksanaan Ujian Skripsi/Sarjana tersebut, dipandang perlu untuk membentuk Tim Penguji Ujian Skripsi/Sarjana.
 - bahwa mereka yang namanya tercantum dalam Keputusan ini dipandang memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Tim Penguji Ujian pada Ujian Skripsi/Sarjana dimaksud.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 Tentang Standar Pendidikan Nasional;
 - Peraturan Presiden Nomor 61 Tahun 2021 Tentang Perubahan Bentuk Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu menjadi Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agama Nomor 47 Tahun 2015 tentang Statuta Institut Agama Islam Negeri Palu
 - Peraturan Menteri Agama Nomor 30 Tahun 2021 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja UIN Datokarama Palu;
 - Keputusan Menteri Agama RI Nomor: 455/Un.24/KP.07.6/12/2021 Tanggal 27 Desember 2021 Tentang Pengangkatan Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu.
- MEMUTUSKAN
- KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA PALU TENTANG TIM PENGUJI UJIAN SKRIPSI/SARJANA FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA PALU TAHUN AKADEMIK 2021/2022.
- Penguji Ujian Skripsi pada Fakultas Syariah UIN Datokarama Palu, dengan susunan personalia dan jabatan masing-masing sebagaimana tersebut dalam daftar lampiran Keputusan ini.
- Tim Penguji tersebut bertugas :
- Meneliti segala persyaratan calon yang akan diuji sesuai ketentuan yang berlaku.
 - Melaksanakan Ujian serta menetapkan calon dan selanjutnya melakukan Yudisium.
 - Melaporkan hasil pelaksanaan Ujian Skripsi/Sarjana kepada Dekan Fakultas Syariah.
- Segala biaya yang timbul sebagai akibat penetapan keputusan ini, dibebankan pada dana DIPA Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu. Tahun Anggaran 2022.
- Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan berakhir setelah seluruh rangkaian kegiatan Ujian Skripsi/Sarjana mahasiswa yang bersangkutan telah selesai dilaksanakan.
- Segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan ini.
- Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Palu
Pada Tanggal : 19 Januari 2022
Dekan,

Dr. Ubay Harun, S.Ag., M.S.I.
NIP. 19740720 199903 1 008

- busan :
- Rektor UIN Datokarama Palu;
 - Yang bersangkutan.

LAMPIRAN : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA PALU
NOMOR : 34 TAHUN 2022
TENTANG : Tim Penguji Ujian Skripsi/Sarjana Fakultas Syariah
Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Syariah

| NO | NAMA TIM PENGUJI | JABATAN |
|----|------------------------------|---------------|
| 1. | Dr. Siti Musyahidah, M.Th.I. | Penguji/Ketua |
| 2. | Dr. M. Taufan B, S.H., M.H. | Penguji |
| 3. | H. Ahmad Arif, Lc., M.H. | Penguji |
| 4. | Dr. Gani jumat, S.Ag., M.Ag. | Penguji |
| 5. | Hamiyuddin, S.Pd.I., M.H. | Penguji |

Mahasiswa yang diuji :

NAMA : Nurjanah

NIM : 173070019

Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)

Pembimbing : 1. Dr. M. Taufan B, S.H., M.H.

2. H. Ahmad Arif, Lc., M.H.

Palu, 19 Januari 2022

Dekan

Dr. Ubay Harun, S.Ag., M.S.I.
NIP. 19700720 199903 1 008



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU

جامعة داتوكاراما الإسلامية الحكومية بالو

STATE ISLAMIC UNIVERSITY DATOKARAMA PALU

Jl. Diponegoro No. 23, Lere, Kec. Palu Barat, Kota Palu, Sulawesi Tengah 94221

Website : www.uin-datokarama.ac.id, email : info@uin-datokarama.ac.id (mailto:info@uin-datokarama.ac.id) Telepon : 0451-460758

Nomor : 56 /Un.24/F.II/PP.00.9/01/2022

Sifat : Penting

Lampiran : 1 (satu) berkas

Perihal : Undangan Ujian Skripsi

Yth, Bapak/Ibu.....
di-
Palu

Assalamu'alaikum War. Wab.

Sehubungan dengan akan diselenggarakannya Ujian "Skripsi/Sarjana" bagi mahasiswa yang tersebut dibawah ini :

Nama : Nurjanah
Nim : 173070019
Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Petobo Palu Selatan)

Maka untuk maksud tersebut, dimohon kesediaan Bapak/Ibu untuk hadir pada acara dimaksud, yang Insya Allah akan dilaksanakan pada :

Hari/Tanggal : Senin, 24 Januari 2022
Jam : 08.00 - 09.30 WITA
Tempat : Ruang Lab. Peradilan Semu Lt. II

Demikian undangan ini, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Ditetapkan di : Palu

Pada Tanggal : 13 Januari 2022







Dekan,

Dr. Ubay Harun, S.Ag., M.S.I.
NIP. 19700720 199903 1 008

Catatan Peserta Ujian Skripsi/Sarjana :

1. Berpakaian Jas Lengkap + kopiah (pria)
2. Berpakaian kebaya muslimah (wanita)

**KARTU KEHADIRAN SEMINAR PROPOSAL
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI IAIN PALU**

| NO. | NAMA MHS YANG DIUJI | JUDUL PROPOSAL | TTD PENGUJI |
|-----|------------------------|---|---|
| 1 | MUTHADILA | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Voucher Dato Internet (Studi Kasus: Jaringan Cendek Kota Palu). |  |
| 2 | MUHAMMAD FIKRI PRATAMA | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Penjualan Harga Dalam Jual Beli Airman, Karlu, D. Alcanid, W.P. Safwan, Kota Palu |  |
| 3 | TITIN AWALUDIN | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pembelian 20 Bat Filtra Di Desa Pesisir Kecamatan Bani. Pesisir Kabupaten Mamasa |  |
| 4 | ANNISA | Sistem Tata Laksana Pada Praktik Jual Beli Caba Di Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus: Pasar Induk Matondas) |  |
| 5 | DESSY RAHMATI A | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemakaian Dana Desa Pada Maudiri, Kecamatan Maudiri Kabupaten Pangkep |  |
| 6 | SUPARDI | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Pita Di Desa Siney Tengah Kabupaten Parigi. Mautang |  |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |

Mahasiswa Ybs.



MUTHADILA
NIM. 17.3.04.0019


Palu,
An. Dekan,
Ketua Jurusan / Sek.
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

NIP.


| NO. | HARI/TANGGAL KONSULTASI | MATERI BIMBINGAN SKRIPSI / SARAN | TANDA TANGAN | | KETERANGAN |
|-----|-------------------------|---|---|---|------------|
| | | | PEMBIMBING I | PEMBIMBING II | |
| 1 | 23 / 12 / 2021 | Perhatikan penulisan Karyo tulis ilmiah | |  | |
| 2 | 31 / 12 / 2021 | Tambahan isi dan format penulisan | |  | |
| 3 | 05 / 01 / 2022 | Perhatikan Kumpulan, Saran dan Daftar Pustaka | |  | |
| 4 | 07 / 01 / 2022 | Perbaikan footnote |  | | |
| 5 | 10 / 01 / 2022 | Perbaikan Daftar Pustaka | | | |
| 6 | 15 / 01 / 2022 | Perbaikan Babasa Indonesia | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |

Telah diperiksa dan disetujui

Pembimbing I,


 Dr. M. Taufiq, S.Pd., M.Pd.
 NIP. 19641206 200012 1 001

Pembimbing II,


 H. Alvinus Vargha, Lc., M.H.I.
 NIP. 19820408 200503 1 001

DOKUMENTASI PENELITIAN







DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi _____

Nama : Nurjanah
Tempat Tanggal Lahir: Surumana, 25 Agustus 1999
Agama : Islam
Golongan Darah : B
Alamat : Jln. Kebun Sari
Kelurahan Petobo, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu
Provinsi Sulawesi Tengah
E-Mail : nurjanahabdrahman@gmail.com
No. Telfon/Hp : 0822-9304-9394

Nama Orang Tua _____

1. Ayah : Abd. Rahman
2. Ibu : Mirnawati

Riwayat Pendidikan _____

SD : SDN Bambaapu
SMP/MTS : SMP PT. Pasangkayu
SMA/MA : MA Nurul Khairaat Surumana
Perguruan Tinggi : Mahasiswa S1 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Pengalaman Organisasi _____

1. Anggota Himpunan Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HMJ HES)
Periode 2018 dan 2019
2. Anggota Generasi Baru Indonesia (GenBI) Komisariat IAIN Palu Periode 2019