

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI
TANAH TANPA STATUS KEPEMILIKAN DI KECAMATAN
BONTOMANAI KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MU'AMALAH)
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1446 H/2025 M**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI
TANAH TANPA STATUS KEPEMILIKAN DI KECAMATAN
BONTOMANAI KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar

Oleh:

Suryani Assifa

NIM: 105251107421

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MU'AMALAH)

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

1446 H/2025 M



UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
MAKASSAR

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Faculty of Islamic Religion | كلية الدراسات الإسلامية

Makassar, Jember Lantai 4 - Jln. Sultan Abdurrahman, No. 210 Makassar 90221
Official web: <https://fai.unismuh.ac.id> Email: fa@unismuh.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara (i), Suryani Assifa, NIM. 105251107421 yang berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah tanpa Status Kepemilikan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar." telah diujikan pada hari, Jum'at, 01 Syakban 1446 H/ 31 Januari 2025 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

01 Syakban 1446 H.

Makassar,

31 Januari 2025 M.

Dewan Penguji :

Ketua : Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I. (.....)

Sekretaris : Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I. (.....)

Anggota : Uhl Amri, S.Sy., S.H., M.H. (.....)

Jasri, S.E.Sy., M.E. (.....)

Pembimbing I: Dr. Hasanuddin, S.E.Sy., M.E. (.....)

Pembimbing II: Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si. (.....)

Disahkan Oleh :

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
MAKASSAR

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Faculty of Islamic Religion | كلية الدراسات الإسلامية

Menara Iqra Lantai 4, Jln. Sultan Alaaddin, No. 259 Makassar 90031

Official Web: <https://fai.unismuh.ac.id> Email: fai@unismuh.ac.id



BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Jum'at, 01 Syakban 1446 H/ 31 Januari 2025 M. Tempat: Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alaaddin No. 259 (Menara Iqra Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : Suryani Assifa

NIM : 105251107421

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah tanpa Status Kepemilikan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar

Dinyatakan : LULUS

Ketua,


Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 0906077301

Sekretaris


Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., M.A.
NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I.

2. Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I.

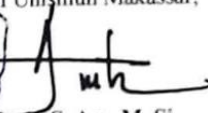
3. Ulil Amri, S.Sy., S.H., M.H.

4. Jasri, S.E.Sy., M.E.

Disahkan Oleh :

FAI Unismuh Makassar,




Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin, Gedung Iqra, Lt. 4 II/17 Fax/Tel. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status
Kepemilikan di Kecamatan Bontomanan Kabupaten Kepulauan Selayar
Nama : Suryani Assifa
NIM : 105251107421
Fakultas/Prodi : Agama Islam/Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

Setelah memeriksa dengan teliti dan seksama, maka skripsi ini dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diujikan di depan tim penguji dalam ujian skripsi pada prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

17 Rajab 1446 H

Makassar,

17 Januari 2025 M

Disetujui Oleh

Pembimbing 1

Pembimbing 2


Dr. Hasanuddin, S.E.Sy.,M.E
NIDN. 0927128903


Siti Walida Mustamin, S.Pd.,M.Si
NIDN. 0901109103



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin, Gedung Iqra, Lt. 4 II/17 Fax/Tel. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Suryani Assifa
NIM : 105251107421
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)
Fakultas : Agama Islam
Kelas : C

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut :

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya menyusun sendiri skripsi saya (tidak di buatkan oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (plagiat) dalam menyusun skripsi.
3. Apabila saya melanggar perjanjian ini pada butir 1, 2 dan 3 saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran

Makassar, 13 Sya'ban 1445 H

12 Februari 2025 M

Yang membuat pernyataan



Suryani Assifa
NIM.105251107421

MOTTO

Kunci Sukses Dunia Akhirat “percayaalah dengan takdir Allah,
semua takdir itu baik tapi kita belum tau rahasianya”



ABSTRAK

Suryani Assifa. 105251107421. Judul Skripsi: Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan Di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar. Dibimbing oleh **Hasanuddin** dan **Siti Walida Mustamin**.

Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat merupakan fenomena yang masih marak terjadi di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar. Faktor-faktor yang menyebabkan maraknya praktik tersebut yakni rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah serta proses sertifikasi yang dianggap rumit dan mahal. Transaksi tanah yang tidak bersertifikat sering kali dilakukan secara lisan atau menggunakan kuitansi sebagai bukti pembayaran, yang tidak memiliki kekuatan hukum formal. Dalam perspektif hukum ekonomi syari'ah, transaksi ini tidak memenuhi prinsip keadilan dan kejelasan (gharar) yang menjadi dasar muamalah. Tanah tanpa sertifikat tidak dapat dianggap sebagai objek transaksi yang sah karena tidak memberikan kepastian hukum. Dalam kondisi ini penelitian dibutuhkan guna memahami akibat hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dimana data primer diperoleh dari hasil wawancara dan data sekunder diperoleh dari hasil data dokumentasi. Analisis datanya ini dimana data yang diperoleh dianalisis dan disajikan dalam bentuk deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa status kepemilikan jelas bertentangan dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam Islam. Dalam transaksi syariah, objek transaksi harus memenuhi syarat kejelasan terkait lokasi, luas, dan status kepemilikan. Jual beli berbasis kepercayaan tanpa dokumentasi formal membuka peluang sengketa dan bertentangan dengan tujuan Islam untuk mewujudkan kemaslahatan bersama. Transaksi yang tidak sah menurut hukum syariah berisiko merugikan pihak-pihak yang terlibat dan dapat menimbulkan kerugian di masa depan. Oleh karena itu, diperlukan edukasi dan pendampingan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah. Edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya status kepemilikan/sertifikat tanah sangat diperlukan agar dapat mendorong masyarakat untuk beralih dari cara transaksi yang tradisional menuju transaksi yang lebih legal, aman, dan sesuai dengan prinsip hukum serta syari'ah.

Kata Kunci : *Hukum, syari'ah, transaksi, sertifikat, tanah.*

ABSTRACT

Suryani Assifa. 105251107421. Thesis Title: *A Sharia Economic Law Review of Land Sale and Purchase Without Ownership Status in Bontomanai Subdistrict, Selayar Islands Regency.* Supervised by **Hasanuddin** and **Siti Walida Mustamin**.

The practice of buying and selling land without certification is still prevalent in Bontomanai Subdistrict, Selayar Islands Regency. Factors contributing to this issue include low public awareness of the importance of land certificates and the perception that the certification process is complicated and expensive. Transactions involving uncertified land are often conducted verbally or with receipts as proof of payment, which lack formal legal strength. From the perspective of Sharia economic law, such transactions fail to meet the principles of justice and clarity (gharar) that underpin muamalah (Islamic commercial transactions). Uncertified land cannot be considered a valid object of transaction as it does not provide legal certainty. In this context, research is necessary to understand the legal consequences of land sales without ownership certificates.

This study employs a qualitative method, where primary data was obtained through interviews and secondary data from documentation analysis. The collected data was analyzed and presented descriptively.

The research findings indicate that the practice of buying and selling land without ownership status clearly contradicts the principles of justice and public welfare in Islam. In Sharia transactions, the object of the transaction must meet clarity requirements concerning location, size, and ownership status. Trust-based transactions without formal documentation open the door to disputes and contradict Islam's goal of achieving collective welfare. Transactions deemed invalid under Sharia law pose risks to the parties involved and may lead to future losses. Therefore, education and assistance are needed to raise public awareness of the importance of land certification. Educating the community about the significance of ownership status/land certificates is crucial to encourage a shift from traditional transaction methods to more legal, secure, and Sharia-compliant practices.

Keywords: Law, Sharia, transactions, certificates, land.

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. karena berkat taufik, hidayah, dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar”.

Selama penelitian dan penulisan skripsi ini banyak sekali hambatan yang penulis alami, namun berkat bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Untuk itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. H. Abdul Rakhim Nanda, S.T., M.T., IP. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan bagi penullis untuk menepuh pendidikan dan berproses di Universitas Muhammadiyah Makassar.
2. Dr. Amirah Mawardi, S.Ag., M.Si. selaku Dekan Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Makassar.
3. Dr. Hasanuddin, SE., Sy., ME. selaku ketua program studi Hukum Ekonomi Syari’ah dan Dr. Muhammad Ridwan, SH.I., M.HI. selaku sekretaris program studi Hukum Ekonomi Syari’ah. Terimakasih atas

arahan dan dukungan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Muhammadiyah Makassar.

4. Dr. Hasanuddin, SE., Sy., ME. selaku pembimbing 1 dan Siti Walida Mustamin, S.Pd.,M.Si selaku pembimbing 2 yang telah meluangkan banyak waktu untuk membimbing, mengarahkan dan memberi masukan serta diskusi-diskusi selama penyusunan skripsi hingga selesai.
5. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Agama Islam yang telah memberikan Ilmu, bantuan dan layanannya selama penulis menempuh pendidikan di program studi Hukum Ekonomi Syari'ah.
6. Kedua orang tua, Bapak Sukardi dan Ibu Nur Cahaya. Peneliti mengucapkan terima kasih atas doa, dukungan dan kerja keras yang kalian berikan kepada penulis. Penulis berharap dengan terselesaikannya skripsi ini, dapat menjadi bentuk penghormatan dan apresiasi atas segala perjuangan dan kasih sayang yang kalian berikan selama penulis menempuh pendidikan. Semoga segala doa yang telah kalian panjatkan untuk penulis menjadi jembatan menuju kesuksesan dunia dan akhirat.
7. Saudara-saudari hebat dan kesayangan penulis yakni Wahdani Sariwarsi, Najmawati, Ashabul Kahfi, Muh Akbar, dan Suryadi. Terima kasih telah menjadi kakak dan adik yang selalu menjadi support system dalam setiap langkah penulis. Terima kasih telah berjuang bersama penulis, mengorbankan banyak waktu, tenaga dan upaya untuk mendukung penulis meraih impiannya.

8. Para sahabat terbaik, Adibah, Nita, Yani, Risda dan Lisma yang menemani penulis dari masa SMA sampai sekarang. Terimakasih atas semangat, doa dan motivasi yang selalu kalian berikan kepada penulis. Semoga kita bisa meraih impian kita masing-masing.

9. Para sahabat hebat yang penulis jumpai di perkuliahan yakni Putri, Isra dan Niland. Terimakasih atas waktu dan perjuangan yang dijaga bersama selama proses perkuliahan. Teman-teman seangkatan terkhusus untuk kelas HES C terimakasih atas 3 tahun yang sangat berkesan bagi penulis. Semoga kita bisa bertemu kembali dikemudian hari dengan keadaan sukses.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk dapat meningkatkan kemampuan dalam penyusunan hasil penelitian di masa mendatang.

8 Rajab 1446 H
Makassar, _____
8 Januari 2025 M

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA MUNAQASYAH	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Jual Beli Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah	8

1. Pengertian Jual Beli	8
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	9
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	11
4. Macam-macam Jual Beli dalam Hukum Ekonomi Syari'ah	14
5. Khiyar dalam Jual Beli	15
6. Manfaat dan Hikmah Jual Beli	17
B. Jual Beli Tanah	18
1. Pengertian Jual Beli Tanah	18
2. Tata Cara Jual Beli Tanah	20
3. Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Milik	24
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah	27
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	31
D. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan	33
E. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian	38
B. Lokasi dan Objek Penelitian.....	38
C. Sumber Data	38
D. Teknik Pengumpulan Data.....	39

E. Instrumen Penelitian	40
F. Teknik Validitas dan Pengujian Keabsahan Data	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	43
B. Deskripsi Narasumber	44
C. Hasil dan Pembahasan	44
1. Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Tersertifikasi di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Selayar	44
2. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan	52
BAB V PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	69
RIWAYAT HIDUP	84

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Umat Islam sering mengambil bagian dan menyaksikan berbagai bentuk muamalah karena mereka terintegrasi ke dalam kehidupan sosial masyarakat. Sebagai contoh muamalah, yakni jual beli. Ketika pembeli membayar dan penjual menyerahkan, transaksi dianggap selesai dalam transaksi tunai untuk barang bergerak. Ketika membeli atau menjual tanah, biasanya diperlukan akta otentik, oleh karena itu teknik ini jelas berbeda dari itu.¹ Yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.²

Ketika kepemilikan tanah dipertukarkan dengan aset lain, transaksi ini dikenal sebagai jual beli tanah. Proses hukum jual beli tanah melibatkan penjual yang mengalihkan hak kepemilikan (pengalihan tanah untuk selamanya) kepada pembeli, yang kemudian membayar harga pembelian kepada penjual.

Selama pembelian atau penjualan sesuai dengan hukum Islam, ada kejelasan mengenai hak kepemilikan, semua kewajiban dipenuhi, dan transaksi tidak berdampak pada komunitas sosial, maka hukum ekonomi

¹ M. Fadlillah, "Tinjauan Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Desa Sana Laok Kec. Waru Kab. Pamekasan", (Surabaya: Justisia Ekonomika, 2023) hlm 772

² Ana Silviana, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (Ajb) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah", (Semarang: Law, Development & Justice Review, 2022) hlm 191

syariah tidak melarang transaksi yang melibatkan pembelian atau penjualan tanah.

Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum, di antara sekian banyak hak yang dijamin dan dilindungi adalah hak untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik. Istilah “hak milik” dalam konteks jual beli tanah memiliki arti penting karena dengan dokumen yang tepat, kedua belah pihak dapat mengklaim kepemilikan tanah secara hukum.³ Pengalihan hak atas tanah terjadi ketika satu pihak mengalihkan kepemilikan properti kepada pihak lain. Banyak masalah yang muncul dalam kehidupan muamalah, salah satunya adalah praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat, yang sering disebut sebagai “jual beli di bawah tangan” karena bergantung pada kepercayaan masing-masing pihak.

Saat ini, masalah-masalah yang berhubungan dengan tanah, terutama yang melibatkan pembelian dan penjualan hak atas tanah yang tidak bersertifikat, sering kali menimbulkan konflik di dalam masyarakat. Banyak orang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli secara lisan.

Dengan melakukan pendaftaran tanah, bagi pemilik maka akan memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Namun kenyataannya, masyarakat di lingkungan sekitar masih banyak yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat. Alasan di balik ini adalah karena

³ I Made Handika Putra, dkk, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat", (Denpasar Bali: Jurnal Analogi Hukum, 2019) hlm 372

masih banyak orang yang tidak mendaftarkan tanah mereka. Akibatnya, ketika membeli dan menjual tanah, para pihak sering mengandalkan perjanjian lisan dan hanya mengandalkan tanda terima atau pernyataan untuk membuktikan kepemilikan mereka.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai dokumentasi nyata dari hak-hak atas tanah yang dilindungi secara hukum.⁴ Bukti yang dimaksud adalah selebar dokumen kepemilikan tanah dari BPN (Badan Pertanahan Nasional), salah satu lembaga pemerintah yang paling penting.

Kepastian hukum dan bukti kepemilikan dapat dicapai melalui penerbitan sertifikat bagi pemegang hak atas tanah. Selain itu, sertifikat juga menjelaskan berbagai hal kepada pihak-pihak yang perlu mengetahui, termasuk birokrasi pemerintah, sehingga informasi mengenai kepemilikan tanah dapat dengan mudah diperoleh. Sertifikat diberikan untuk memverifikasi kepemilikan tanah yang sah, yang membantu menetapkan kriteria yang efisien untuk pengelolaan tanah.⁵

Sejumlah prosedur diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”: Pertama, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengonfirmasikan kepemilikan para pihak atas properti di kantor pertanahan kabupaten atau kota sebelum membuat akta jual beli hak atas tanah. Kedua, sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku, akta

⁴ “Pasal 19 Ayat (2) huruf c, *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia*”

⁵ Alvionita Winda Aswari, *"Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik"*, (Pangkep: 2017) hlm 2

PPAT harus dibuat di hadapan pembeli dan penjual, atau seseorang yang diberi kuasa oleh mereka dengan surat kuasa yang ditandatangani. Langkah ketiga adalah mendaftarkan peralihan hak. PPAT harus menyerahkan dokumen-dokumen terkait, termasuk akta PPAT, ke kantor pertanahan kabupaten atau kota dalam waktu tujuh hari kerja. Penyerahan sertifikat adalah tahap keempat.⁶

Memiliki sertifikat atas tanah yang dimiliki masih menjadi sesuatu yang belum dipahami oleh banyak orang, terutama di daerah pedesaan. Pendaftaran tanah diwajibkan di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 19 UUPA, dengan beberapa batasan yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam kasus-kasus di mana pendaftaran hak-hak terkait adalah wajib bagi semua pemilik tanah.

Manusia sangat bergantung pada tanah sebagai sumber daya. Aset ekonomi terpenting suatu negara adalah tanah. Namun, banyak bidang tanah di Indonesia yang tidak memiliki dokumen resmi kepemilikan. Oleh karena itu, membeli, menjual, atau menggunakannya sebagai agunan menjadi sulit. Pembelian dan penjualan tanah sangat terpengaruh oleh kondisi ini. Sertifikat kepemilikan terkini diperlukan sebagai bukti kepemilikan tanah dalam transaksi hukum perdata yang melibatkan jual beli tanah.

Penjualan dan pembelian tanah oleh masyarakat sering kali termasuk dalam salah satu dari tiga kategori: hak pakai saja, hak milik, dan tanah bersertifikat atau tidak bersertifikat. Setiap transaksi real estat di mana penjual

⁶ Alvionita Winda Aswari, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik”, (Pangkep: 2017) hlm 3-4

tidak memberikan sertifikat tanah dikenal sebagai penjualan atau akuisisi yang tidak bersertifikat. Ada dua sisi dari sertifikat tanah. Sertifikat memiliki dua tujuan: pertama, sebagai keputusan resmi dari negara (KTUN), dan kedua, sebagai bukti hak hukum (kepemilikan) seseorang atau perusahaan atas tanah. Sebagaimana dinyatakan dalam “Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,” sertifikat adalah alat yang kuat untuk menetapkan hak. Sertifikat kepemilikan tanah berfungsi sebagai tanda bukti hak.⁷

Banyak penduduk di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, melakukan jual beli tanah tanpa dilengkapi dengan surat-surat yang sah. Sebagian besar sawah dan perkebunan di daerah ini berada di atas tanah yang belum bersertifikat, yang merupakan penyebab utama hal ini. Tentu saja, masyarakat di daerah ini cenderung membayar lebih mahal untuk tanah yang tidak bersertifikat. Dalam metode jual beli ini, penjual menjual propertinya hanya dengan memberikan kuitansi, yang juga disebut akta di bawah tangan. Selain itu, tanda tangan pembeli di atas kuitansi beserta tanda tangan penjual dan para saksi menandakan persetujuan pembeli atas jual beli tersebut. Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa ada risiko yang terlibat dalam pembelian dan penjualan tanah yang tidak bersertifikat, seperti potensi pihak ketiga untuk menuntut hak kepemilikan mereka. Orang-orang masih tetap membeli dan menjual tanah tanpa sertifikat meskipun ada masalah-masalah ini karena mendapatkan sertifikat adalah sesuatu yang dapat diurus kemudian.

⁷ Syaik Abdillah, "*Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Beli Tanah Yang Tidak Tersertifikasi*", (Garut: Angewandte Chemie International Edition, 6(11), 951–952, 2015), hlm 2

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas oleh penulis dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang dilakukan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar?
2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual beli tanah tanpa status kepemilikan yang dilakukan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang dilakukan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar.
2. Untuk mengetahui pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual beli tanah tanpa status kepemilikan yang dilakukan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan akan tercapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memastikan bahwa individu menyadari pentingnya sertifikat tanah ketika membeli dan menjual properti;

2. Untuk memastikan bahwa individu menyadari persyaratan hukum yang tepat untuk membeli dan menjual properti;
3. Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) yang berkaitan dengan praktik jual beli diharapkan dapat mengambil manfaat dari penelitian ini;
4. Memberikan informasi mengenai topik Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) dan Ilmu Hukum, khususnya yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jual Beli Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah

1. Pengertian Jual Beli

Keimanan, ketakwaan, dan kepatuhan terhadap ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Allah Swt dan perilaku yang dicontohkan oleh Rasulullah Saw adalah prinsip-prinsip penting dalam Islam, yang mendorong manusia untuk bertindak dalam banyak hal, termasuk masalah ekonomi. Masalah ekonomi, sosial, hukum, dan politik, serta kesulitan lain yang dihadapi manusia setiap hari, harus ditangani sesuai dengan prinsip-prinsip agama utama yang digariskan dalam Al-Qur'an dan Hadits menurut Islam.⁸

Istilah “ekonomi Islam” mengacu pada setiap perusahaan, baik formal maupun informal, yang beroperasi sesuai dengan hukum syariah dan melayani tujuan komersial dan non-komersial. Menurut apa yang telah diturunkan Allah SWT dalam Al-Quran dan diuraikan dalam Al-Hadist, Islam memiliki sistem ekonominya sendiri. Menurut penelitian linguistik, istilah “al-bai” (menjual, menukar dengan sesuatu yang lain, atau benar-benar menukar) menggambarkan tindakan pembelian dan penjualan barang dan jasa.⁹

Dalam “Pasal 20 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,” istilah

⁸ Siti Walida Mustamin, "Auditing Syariah Sistem Ekonomi Islam", Sada Kurnia Pustaka, 2023.

⁹ Zuhrotul Mahfudhoh and Lukman Santoso, "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa", (Serambi: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam, 2020), hlm 31

“jual beli” didefinisikan sebagai “jual beli atau pertukaran barang dengan barang atau barang dengan uang.” Selain itu, karena akad ini didasarkan pada pertukaran harta dan harta, maka pemindahan hak milik bersifat tetap karena salah satu pihak melepaskan haknya atas harta pihak lain. Berdasarkan penjelasan di atas, maka menurut hukum Syariah, pembelian dan penjualan mensyaratkan perjanjian antara individu-individu pribadi untuk menukar satu bentuk properti dengan properti lainnya.¹⁰

Dua pihak atau lebih berpartisipasi dalam transaksi jual beli ketika mereka bertukar produk dan layanan untuk keuntungan kedua belah pihak. Pembayaran di muka oleh pembeli kepada penjual adalah jenis transaksi yang relevan di sini. Sewa guna usaha (ijarah) adalah salah satu contoh pertukaran aset yang tidak memerlukan kepemilikan, oleh karena itu frasa “properti dan kepemilikan” juga ditekankan dalam uraian ini.¹¹

Hukum syariah menyatakan bahwa perdagangan memerlukan pertukaran satu jenis harta dengan harta lainnya, dengan disertai lafal ijab dan qabul, sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh hukum Islam.

Selama seseorang mematuhi prinsip-prinsip Islam, tidak merugikan orang lain, dan tidak melampaui batas-batas yang telah ditetapkan, maka jual beli tanah diperbolehkan.

2. Dasar Hukum Jual Beli

¹⁰ Wahyu Widiani, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah", (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2016) hlm 10

¹¹ Emir Syihan Hazmi, "Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Studi Di Desa Kauman Kabupaten Pemalang", (Pekalongan: 2023) hlm 10

Dasar hukum jual beli disyari'atkan berdasarkan Al-Quran, Hadist, dan Ijma', yakni:

a. Al-Quran, diantaranya:

1) Allah SWT., berfirman dalam QS. Al-Baqarah: 275

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Terjemahnya:

".... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."¹²

2) Allah SWT., berfirman dalam Q.S. An-Nisa': 29

مِّنْكُمْ تَرَاضٍ عَن تِجَارَةٍ تَكُونُ أَوْ لَا

Terjemahnya:

"...kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu..."¹³

b. Al-Hadits, diantaranya:

الرَّجُلُ عَمَلٌ قَالَ ؟ أَطْيَبُ الْكَسْبِ أَيُّ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ سُلِّ
مَبْرُورٍ عَيْدٍ وَكُلُّ بَيْدِهِ

Artinya:

"Nabi saw pernah ditanya; Usaha (pekerjaan/profesi) apakah yang paling baik (paling ideal)?, Rasulullah saw bersabda; pekerjaan (usaha) seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang baik." (HR. Bazzar dan al-Hakim)¹⁴

¹² Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (QS. Al-Baqarah: 275)

¹³ Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (QS. An-Nisa': 29)

¹⁴Redaksi Muhammadiyah, "Jual-Beli Dalam Islam", diakses dari "https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/", pada tanggal 9 July 2024

c. Ijma'

Karena setiap orang tidak dapat memenuhi kebutuhan dasarnya tanpa bergantung pada orang lain, para akademisi telah mencapai konsensus bahwa perdagangan dapat diterima secara moral. Namun, yang perlu diganti dengan barang lain yang sesuai adalah bantuan atau milik orang lain. Sebagian besar ulama mengklasifikasikan jual beli menjadi sah (shahih) atau terlarang (gharar) tergantung pada apakah barang yang diperjualbelikan mengandung unsur haram, riba, atau gharar, sesuai dengan hukum dan sifat jual beli.¹⁵ Jual beli yang sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan-ketentuan hukum syara'.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut jumhur ulama rukun jual beli ada empat, yaitu:¹⁶

a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Siapapun yang menjual barang dagangannya adalah pemilik sah dari barang tersebut atau seseorang yang memiliki otoritas yang tepat untuk melakukannya. Baik penjual maupun pembeli harus memiliki kemampuan yang diperlukan untuk menyelesaikan transaksi jual beli. Pembeli harus mampu membelanjakan uangnya secara bertanggung jawab.

b. Sighat (ijab dan kabul)

¹⁵ Emir Syihan Hazmi, "Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Studi Di Desa Kauman Kabupaten Pemalang", (Pekalongan: 2023) hlm 11

¹⁶ Sanestia Eriawati, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris Ppat", (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung: 2017), hlm 34-35

Sighat, kombinasi dari kata “ijab” dan “kabul”, adalah kesepakatan antara pembeli dan penjual untuk menyelesaikan pembelian atau penjualan. Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli saling menukar uang atau barang, terlepas dari apakah pertukaran itu dilakukan secara lisan atau tertulis.

c. Ada barang yang dibeli

Setiap transaksi atau jual beli tidak sah jika tidak ada ma'qu alaih, atau barang yang dipertukarkan.

d. Ada nilai tukar pengganti barang

Nilai tukar barang adalah sesuatu yang memenuhi tiga syarat, yaitu:

- 1) “Bisa menyimpan nilai (*store of value*);
- 2) Bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*); dan
- 3) Bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*)”.

Menurut beberapa penelitian, berikut ini adalah syarat-syarat jual beli yang sesuai dengan rukun-rukun yang telah disebutkan di atas:¹⁷

1) Berakal

Jual beli yang dilakukan oleh orang dewasa yang bodoh, anak kecil, atau orang yang dungu tidak sah menurut hukum. Demikian firman Allah (SWT) dalam Al-Quran. QS. An-nisa ayat 5

وَلَوْ أَلْهَمَ لَهُمْ قَوْلًا مَّعْرُوفًا وَلَا تَتُوتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقَدِّ

¹⁷ Sanestia Eriawati, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris Ppat", (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung: 2017), hlm 35-38

Terjemahnya :

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan”

2) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Dengan demikian, tidak ada pihak yang menggunakan kekerasan atau ancaman untuk mempengaruhi pihak lain untuk mengubah perilakunya dalam rangka menyelesaikan jual beli. Dalam hal pihak lain secara sukarela melakukan transaksi jual beli juga. Artinya, jual beli tidak dapat mengikat secara hukum jika tidak didasarkan pada kehendak bebas.

3) Barang yang diperjual belikan merupakan milik sendiri

Tanpa persetujuan tertulis yang jelas, tidak mungkin untuk bertransaksi dalam pembelian atau penjualan produk apa pun yang bukan milik salah satu pihak. Penjual dapat secara sah memberi wewenang kepada pihak lain untuk menjual produknya selama komoditas tetap menjadi milik pihak yang membuat kontrak.

4) Barang yang diperjual belikan dapat diketahui

Untuk menghindari penipuan, semua pihak yang terlibat dalam perdagangan harus memiliki pengetahuan penuh tentang substansi, bentuk, tingkat, jenis, sifat, dan harga barang. Sesuatu dikatakan gharar dalam bahasa Arab jika “tidak dapat diketahui” atau “menimbulkan bahaya tertentu”. “Hal-hal yang tidak diketahui dalam satu kasus dalam jual beli dan ketidakpastian, baik dan buruk, dalam hal sifat atau ukuran

objek transaksi,” adalah apa yang dimaksud dengan gharar dalam hukum Islam.

4. Macam-macam Jual Beli dalam Hukum Ekonomi Syari’ah

1. Bai’ al-Murabahah

Istilah “bai’ al-Murabahah” mengacu pada transaksi di mana satu pihak membeli suatu barang dan kemudian menjualnya kepada pihak lain dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan.¹⁸ Sebelum penjualan dilakukan, penjual harus mengetahui berapa banyak uang yang dapat mereka hasilkan. Setelah penjualan selesai, penjual tidak dapat menaikkan harga. Real estate, mobil, dan barang-barang lainnya adalah pembelian yang umum dilakukan melalui murabahah.

2. Bai’ al-Salam

Dalam Bai’ al-Salam, pembeli dan penjual setuju untuk menunda pengiriman barang yang dibeli sampai setelah pembayaran dilakukan secara tunai. Tidak ada barang fisik yang dipertukarkan, sebaliknya, penjual menjelaskan barang tersebut secara rinci, termasuk sifat, kualitas, dan harganya, dan terkadang bahkan mengirimkan foto atau sampel. Penjualan sampel terlihat seperti ini. Penjualan seperti ini dapat dianggap sah dalam Islam jika kedua belah pihak memahami hak dan tanggung jawab mereka. Dengan menyertakan ketentuan ini, kami menjamin bahwa tidak ada pihak yang dirugikan saat pembeli membayar kepada penjual.

¹⁸ Sakinah, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Barang Rongsokan Secara Borongan Di Desa Rarang Kecamatan Terara Kabupaten Lombok Timur", (Mataram, 2019), hlm 16

3. Bai' al-Istishna'

Salah satu bentuk jual beli dikenal sebagai “bai' al-Istishna,” dan ini melibatkan penentuan atau pemesanan produk yang akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi pembeli. Dengan menggunakan Istishna, pelanggan dapat menginstruksikan vendor untuk memproduksi suatu produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan. Penjual bertanggung jawab untuk memproduksi barang sesuai dengan pesanan. Transaksi real estat yang melibatkan rumah, bangunan, atau bentuk konstruksi lainnya biasanya menggunakan istishna.

d. Bai' al-Ijarah

Kata “bai' al-Ijarah” mengacu pada jenis transaksi keuangan tertentu di mana satu pihak (pembeli) setuju untuk membayar pihak lain (penjual) dengan jumlah tertentu sebagai imbalan atas hak untuk menggunakan properti pihak lain (barang yang disewakan) untuk jangka waktu tertentu (periode sewa). Penyewaan rumah dan tanah adalah hal yang sering digunakan dalam Ijarah.¹⁹

5. Khiyar dalam Jual Beli

Islam mengizinkan pembeli atau penjual untuk memutuskan apakah akan melanjutkan penjualan atau membatalkannya. Selama seluruh

¹⁹ Sharia Knowledge Centre, "4 Macam-Macam Jual Beli Berdasarkan Ekonomi Syariah", diakses dari "<https://www.shariaknowledgecentre.id/id/news/macam-macam-jual-beli/>", pada tanggal 10 July 2024

pertemuan, dimulai dengan ijab dan diakhiri dengan khiyar, baik penjual maupun pembeli berhak atas keputusan mereka. Tujuan khiyar adalah untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi tidak perlu berurusan dengan penyesalan atau kerugian di masa depan yang mungkin disebabkan oleh aspek-aspek tertentu dari transaksi.

Dalam bidang hukum Islam, istilah “khiyar” mengacu pada kebebasan yang dimiliki oleh para pihak dalam perjanjian komersial untuk memutuskan antara mempertahankan perjanjian tersebut atau menghentikannya. Adalah bijaksana bagi para pihak untuk menggunakan hak pilih mereka untuk menunjukkan keseriusan mereka dalam membuat perjanjian. Dengan demikian, menurut Syariah, hak khiyar hanya dapat ditetapkan dalam keadaan tertentu atau jika salah satu pihak secara khusus memintanya. Dalam hal frekuensi, ada tiga jenis khiyar yang berbeda:²⁰

- a. Khiyar majelis, baik pembeli maupun penjual memiliki opsi untuk melanjutkan penjualan atau mundur. Dalam banyak transaksi, khiyar majelis diperbolehkan asalkan kedua belah pihak tetap berada di lokasi yang sama.
- b. Keabsahan atau batalnya khiyar majelis menjadi tidak berlaku jika kedua belah pihak telah berpisah dari lokasi akad.
- c. Khiyar syarat, yaitu jenis jual beli di mana pembeli dan penjual menyepakati persyaratan tertentu, seperti seseorang berkata “*saya jual*

²⁰ Sanestia Eriawati "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris Ppat", (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung: 2017), hlm 38-40

rumah ini dengan harga Rp100.000.000,00 dengan syarat khiyar selam tiga hari”.

- d. Khiyar aib, seperti seseorang berkata, “*saya beli mobil itu seharga sekian, bila mobil itu cacat akan saya kembalikan*”. Dalam sebuah kisah yang diriwayatkan dari Aisyah r.a. oleh Ahmad dan Abu Dawud, penjual berjanji kepada pembeli bahwa mereka akan mengembalikan barang tersebut jika cacat, sebuah praktik yang dikenal sebagai khiyar aib. Seseorang membeli seorang budak dan membiarkannya berdiri di sampingnya. Budak tersebut menyadari adanya cacat pada dirinya dan memprotesnya kepada rasul, sehingga budak tersebut dikembalikan kepada pemiliknya. Khiyar aib terjadi ketika salah satu pihak yang melakukan akad tidak memeriksa objek yang diperjualbelikan (ma'aqud 'alaih) atau harga (tsaman) dari cacat yang menyebabkannya tidak berharga atau tidak sesuai dengan yang diinginkan.

6. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Manfaat dan Hikmah jual beli antara lain adalah sebagai berikut:²¹

- a. Jual beli dapat membantu mengatur kegiatan ekonomi masyarakat dengan cara yang menghormati hak milik orang lain.
- b. Jika kedua belah pihak rela dan mampu, mereka dapat saling memenuhi kebutuhan masing-masing.
- c. Semua pihak merasa senang. Dalam transaksi yang tulus, kedua belah

²¹ Daharmi Astuti, "Persepsi Masyarakat Terhadap Akad Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Syariah", (Pekanbaru: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah, 2018), hlm 17

pihak diuntungkan: Penjual dengan senang hati menyerahkan barang dagangannya untuk ditukar dengan pembayaran, dan pembeli dengan senang hati membayar dan menerima produknya. Sebagai hasilnya, jual beli produk dan jasa juga dapat mendorong orang untuk berbagi biaya hidup.

- d. Dapat menghindarkan diri dari mengkonsumsi makanan dan produk yang haram (batil).
- e. Bersyukur kepada Allah (SWT), yang memberkahi penjual dan pembeli.
- f. Mendorong rasa puas dan tenang.

B. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Kontrak untuk pembelian dan penjualan barang dan jasa diatur dalam “Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, yang membahas Perikatan. “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”²²

Menurut Pasal 1457, “jika menyangkut tanah, jual beli harus sudah terjadi meskipun tidak ada pihak yang membayar harga yang dijanjikan atau tanah tersebut belum diserahkan”. Hal yang sama juga berlaku untuk benda tidak bergerak. Cara penyerahannya, yang ditentukan oleh peraturan terpisah, merupakan kegiatan hukum tambahan yang diperlukan untuk peralihan hak.

²² Universitas Sam Ratulangi, "Buku KUHPerdato III Tentang Perikatan", diakses dari "<https://www.unsrat.ac.id/buku-kuhperdata-iii-tentang-perikatan/>", pada tanggal 9 July 2024

Berdasarkan penjelasan ini, ada dua komponen yang berbeda dalam jual beli tanah menurut Hukum Perdata: perjanjian untuk membeli atau menjual dan pengalihan hak. Oleh karena itu, tanah tetap menjadi milik penjual meskipun komponen pertama telah selesai, biasanya dengan akta notaris dan bagian kedua belum maka tetap hak milik penjual.

Menurut UUPA Pasal 5, “definisi jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah definisi menurut hukum adat”.²³ Ini berarti bahwa kedua sistem hukum tersebut setara dalam hal jual beli tanah.

Secara hukum, ketika satu pihak menjual kepada pihak lain, pembeli membayar kepada penjual, dan penjual mengalihkan hak kepemilikan (pengalihan tanah untuk selama-lamanya). Peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui jual beli merupakan konsep dasar dalam hukum agraria, yang terkadang disebut hukum tanah. Konsentrasi eksklusif objeknya adalah pada kepemilikan tanah.

Adapun asas-asas jual beli tanah menurut hukum adat, yaitu:²⁴

a. Tunai

Peralihan hak dan pembayaran harga tanah secara bersamaan difasilitasi dengan uang tunai. Selain itu, prinsip ini juga memastikan bahwa jumlah yang disepakati dibayar secara penuh seperti yang tercantum dalam perjanjian jual beli. Membayar tunai bukan berarti langsung melunasi harga tanah, melainkan mencicil sesuai dengan

²³ Adrian Sutedi, *"Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya"*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018) hlm 149

²⁴ Emanto Arisandi, *"Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah"*, diakses dari "<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah>".html, pada tanggal 9 July 2024

harga yang telah disepakati. Dengan demikian, prinsip tunai tetap terpenuhi meskipun menggunakan sistem pembayaran cicilan.

b. Riil

Riil berarti harus ada bukti nyata dari jual beli yang sesuai dengan ijab dan kabul, seperti penjual menerima pembayaran dan perjanjian dilakukan di depan kepala desa.

c. Terang

Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT untuk memenuhi ketentuan “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997” dan Peraturan “Pemerintah No. 18 Tahun 2021”, yang masing-masing mengatur tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah (PP). Di antara sekian banyak kegunaannya, ini adalah:

- 1) Bukti bahwa status hukum tanah, identitas pemilik, dan keabsahan jual beli telah diverifikasi dengan benar berdasarkan semua hukum dan prinsip yang relevan;
- 2) Sebagai bagian dari prinsip keterbukaan, penduduk desa harus diwakili ketika tanah dijual atau dibeli di hadapan PPAT. Untuk itu diperlukan dua orang saksi, salah satunya adalah Kepala Desa atau Camat, dan saksi lainnya adalah penduduk desa di mana tanah yang bersangkutan berada.

2. Tata Cara Jual Beli Tanah

Pertimbangan yang matang harus dilakukan sebelum membeli

sebidang tanah, karena ada banyak potensi kerugian yang dapat mempengaruhi pembeli di kemudian hari, seperti tanah yang sedang dalam sengketa atau terletak di daerah yang terkena dampak penertiban, dan lain-lain.

Penjual dan pembeli adalah dua orang yang paling penting untuk dipertimbangkan saat membeli atau menjual tanah. Memverifikasi hak hukum penjual untuk menjual adalah langkah pertama yang penting dalam setiap transaksi tanah. Dengan kata lain, tanah tersebut secara hukum adalah milik mereka. Jika penjual mencoba menjual tanah tanpa izin, maka akan dianggap tidak pernah terjadi transaksi atau pembelian. Hal ini berbeda dengan situasi di mana hanya ada satu pemegang hak, dalam hal ini hak untuk menjual tanah dapat dilakukan oleh orang tersebut saja. Skenario ini sangat merugikan kepentingan pembeli.

Legitimasi pedagang sebagai penjual adalah pertimbangan kedua. Misalnya, jika tanah dimiliki oleh anak di bawah umur, ada persyaratan khusus yang harus dipenuhi sebelum pemiliknya dapat diizinkan untuk menjualnya, meskipun mereka memiliki hak untuk melakukannya.

Faktor ketiga yang perlu dipikirkan adalah kewenangan penjual untuk menjual tanah yang bersangkutan. Mungkin saja seseorang memiliki hak hukum untuk menjual tanah, tetapi dia tidak memiliki wewenang untuk melakukannya. Sebagai contoh, jika pemilik tanah memiliki sebidang tanah yang sebelumnya tercatat atau bersertifikat sesuai dengan UUPA, namun belum tercatat di kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang atau salah

tempat, maka pemilik tanah berkewajiban untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mengamankan sertifikat tersebut sebelum menjual tanahnya.

Status pembeli atau penjual sebagai individu atau kuasa adalah subjek dari pertimbangan keempat. Identitas penjual atau pembeli harus ditunjukkan dengan jelas, terlepas dari apakah mereka bekerja sendiri atau melalui kuasa. Nama, usia (atau tanggal lahir), negara, profesi, dan domisili, semuanya berkontribusi pada identitas penjual atau pembeli. Informasi ini sudah tersedia di paspor atau kartu identitas.

Berikut ini adalah penjelasan sederhana mengenai prosedur pelaksanaan jual beli menurut UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya:²⁵

- a. Kesepakatan akan diselesaikan ketika pembeli dan penjual memutuskan harga tanah dan semua persyaratan lainnya secara independen.
- b. Baik pembeli maupun penjual harus hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dapat berupa camat, notaris, atau pejabat lain yang ditunjuk oleh pemerintah.
- c. Untuk properti yang belum disertifikasi atau dicatat, perlu dihadiri oleh Kepala Desa atau pejabat lain dari Pemerintah Desa. Orang ini tidak hanya akan bertindak sebagai saksi, tetapi juga akan

²⁵ Emir Syihan Hazmi, "Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Studi Di Desa Kauman Kabupaten Pemalang", (Pekalongan: 2023) hlm 40-41

membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan memang benar milik penjual dan bahwa ia memiliki hak hukum untuk menjualnya.

- d. Dua orang saksi diperlukan, meskipun mereka tidak harus berasal dari Pemerintah Desa atau Kepala Desa, jika tanah yang akan dijual telah tercatat sebelumnya (tersedia sertifikat). Namun demikian, kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari lokasi tanah yang akan dijual dapat diminta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika dianggap perlu (dalam hal terdapat ketidakpastian atas kewenangan penjual).
- e. Penjual diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat jika tanah yang akan dijual telah dibukukan. Namun, jika tanah tersebut belum dibukukan, surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum dibukukan harus dibuat oleh Kepala Kantor Pertahanan.
- f. PPAT akan membuat Akta Jual Beli Tanah jika ia menyatakan bahwa semua persyaratan telah dipenuhi, tidak ada hambatan (seperti sengketa), dan semua ketidakpastian telah dihilangkan.
- g. Selain itu, PPAT mengkoordinasikan pendaftaran jika tidak ada sertifikat, asalkan akta tersebut ada.

Tujuan Pendaftaran Tanah (“Pasal 33 PP No.24 Tahun 1997”):²⁶

- a. Untuk memudahkan orang membuktikan kepemilikannya atas sebidang tanah, satuan rumah susun, atau hak-hak lain yang terdaftar.

²⁶ “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”

- b. Membantu tertib administrasi pertanahan dengan cara memastikan bahwa pemerintah dan pihak-pihak lain yang berkepentingan memiliki akses terhadap data yang mereka perlukan untuk mengurus bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Milik

Sertifikat tertulis hak atas tanah yang sesuai dengan KTUN. Rincian seperti nama pemegang hak, lokasi dan alamat tanah, luas dan batas-batas tanah, nomor sertifikat, surat ukur, dan lain-lain merupakan komponen penting dari sertifikat. Hal ini untuk mempermudah pembuktian rincian hukum dan fisik dari sebidang tanah.²⁷

Salah satu cara agar pemilik tanah dapat terlindungi secara hukum adalah dengan memastikan bahwa hak atas tanahnya jelas dan terlindungi. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum, yaitu untuk menciptakan keadilan dan efisiensi serta kepastian.²⁸ Tujuan hukum adalah untuk memastikan bahwa setiap orang mendapatkan manfaat darinya dan bahwa pelanggaran yang merugikan mereka dapat diatasi melalui penegakan hukum. Hal ini dimungkinkan melalui pendaftaran tanah, yang merinci hak-hak pemilik tanah dan membuat informasi ini tersedia bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah.

²⁷ Andi Tira, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara", (Clavia : Journal of Law, Vol 17 No. 2, 2019) hlm 73

²⁸ Syamsur Syamsur, "Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar", (Makassar: Indonesian Journal of Legality of Law, 2023), hlm 90

Menurut “Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, yang mengatur proses pembuktian kepemilikan hak atas tanah, untuk memverifikasi hak-hak baru dan mendaftarkan hak-hak yang sudah ada, hal-hal berikut ini harus dilakukan:

- a. Undang-undang yang relevan harus diikuti ketika menunjuk pejabat yang berwenang untuk memberikan hak berdasarkan tanah negara atau hak pengelolaan. Setiap pejabat yang memberikan hibah memiliki pilihan untuk bertindak sendiri, dalam kelompok, atau atas nama seluruh tanah negara.
- b. Dokumen awal PPAT yang mengalihkan hak milik dari pemilik hak milik kepada perorangan atau badan usaha yang akan menggunakan hak tersebut.

Lebih lanjut, sebagaimana dinyatakan dalam “Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah,” setelah sertifikat disahkan untuk sebidang tanah atas nama pihak yang memperoleh dan menguasai secara sah, pihak lain yang mengaku memiliki atau berkepentingan atas tanah tersebut tidak dapat menuntut eksekusi, kecuali jika mereka mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat diterbitkan, atau mereka menahan diri untuk tidak menuntut kepemilikan atau penerbitan sertifikat tersebut.²⁹

²⁹ Republik Indonesia, "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Icassp*, 1997), 295–316

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2), prosedur berikut ini dapat diikuti untuk mengubah sertipikat hak atas tanah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak:

- a. Nama seseorang atau badan hukum secara sah digunakan untuk menerbitkan sertifikat;
- b. Tanah diperoleh dengan kejujuran dan integritas;
- c. Penguasaan yang sebenarnya atas tanah telah ditetapkan;
- d. Tidak ada pihak yang menggugat kepemilikan atas tanah atau sertifikat tersebut ke pengadilan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan, baik dengan mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat maupun kepada kepala kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat.

Siapapun yang mengklaim kepemilikan atas tanah yang memiliki sertifikat atas nama pengambil alih dan pengendali yang sah tidak dapat menggunakan klaim tersebut selama lima tahun setelah sertifikat diterbitkan kecuali jika mereka mengambil tindakan, seperti mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan kabupaten / kota setempat, atau menggugat kepemilikan atas tanah atau sertifikat tersebut.³⁰

Menurut “Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, sebuah sertifikat harus memenuhi persyaratan berikut agar dapat dianggap sebagai akta otentik:

- a. Surat tersebut diwajibkan oleh undang-undang.

³⁰ Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak", (Sumatera: Jurnal Panah Keadilan, 2021), hlm 29

- b. Disahkan oleh pejabat negara atau di hadapannya.
- c. Pejabat publik yang berwenang untuk menandatangani akta tersebut hadir secara fisik atau diwakili di lokasi penandatanganan.

Dalam kasus-kasus di mana sertifikat terkait dengan ketentuan akta otentik, sertifikat tersebut dianggap sebagai sertifikat asli jika telah memenuhi semua persyaratan perundang-undangan. Namun demikian, sebagaimana dinyatakan dalam “Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” sertifikat tidak dapat digunakan secara sah sebagai akta kecuali jika memenuhi persyaratan Undang-Undang. Hal ini menyiratkan bahwa akta tersebut harus ditandatangani oleh pejabat umum yang berwenang dan di hadapan mereka. Penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan proses yang panjang, sehingga mereka yang merasa memiliki hak atas tanah memiliki peluang yang cukup besar untuk menggugat secara fisik. Hal ini memastikan bahwa sertifikat dapat dilihat sebagai bukti tekstual.

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

“Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur

peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016”.³¹

Peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah, baik “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” maupun peraturan-peraturan lainnya, “secara tegas mengatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, artinya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib mematuhi semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah”. Sebagai contoh, dalam hal jual beli hak atas tanah, dimana “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” dan “Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, mengatur bahwa “jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT, yang wilayah kerjanya meliputi daerah dimana tanah yang diperjualbelikan berada. Selain itu, akta pemindahan hak (akta jual beli) juga dibuat oleh PPAT dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, yang bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku”.³²

³¹ Bappenas RI, "Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah", (Demographic Research, 2020)

³² Rifky Anggatiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", (Diponegoro: Notarius, 2020), hlm 900

Dalam “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” pemerintah diarahkan untuk melakukan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Selanjutnya, “Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 5 Maret 1998” diundangkan. Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas memberikan surat-surat tanda bukti perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi dasar pendaftarannya.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juga memutuskan untuk mengubah beberapa hal dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memiliki lebih banyak tugas dan masyarakat dapat memiliki layanan pendaftaran tanah yang lebih baik. Pada tanggal 22 Juni 2016, “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” diundangkan untuk memenuhi tujuan tersebut.

Seiring dengan perkembangan negara dan warganya, peraturan-peraturan yang pernah berlaku secara bertahap digantikan dengan peraturan yang lebih baru dan modern. Legislasi harus berevolusi untuk mengikuti perkembangan zaman jika ingin melindungi negara dan warganya secara memadai. Peraturan berikut ini diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006, sebagai perubahan atas “Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang

mengatur tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, yang berkaitan dengan perubahan atas peraturan nomor 1 tahun 2006, yang mengatur tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998”, dan seterusnya.³³

Berdasarkan ‘Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998,’ pejabat umum yang ditunjuk sebagai PPAT berwenang untuk mengesahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan hak milik, hak guna bangunan dan hak tanggungan atas tanah.

“Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah” menyatakan bahwa, “*PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah.*”³⁴

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang meliputi hak hukum untuk memanfaatkan dan mengambil manfaat dari tanahnya. “Pasal 4 ayat (2) UUPA” menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah berhak untuk menggunakan tidak hanya tanah itu sendiri, tetapi juga tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, untuk keperluan yang langsung

³³ Pengadaan Tanah, “Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 35”, 2007

³⁴ Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, 2016

berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.³⁵

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanggung jawab utama PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam “Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998,” adalah untuk melakukan urusan pendaftaran tanah. Beberapa kegiatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun memerlukan pembuatan akta sebagai bukti penyelesaiannya.³⁶

Ketika data pendaftaran tanah yang berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut diperbarui, hal itu akan dilakukan berdasarkan akta-akta tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk melaksanakan tugas-tugas pertanahan yang ditentukan dalam “UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,” yang merupakan komponen penting dari uraian tugas mereka. Oleh karena itu, kita dapat berasumsi bahwa mereka memahami peraturan perundang-undangan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah.

Luasnya wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berarti bahwa, mengingat tanggung jawab pekerjaan PPAT, selalu ada kemungkinan suatu kabupaten atau kota memiliki lowongan PPAT. Orang-orang yang bertanggung jawab untuk membuat ketentuan-ketentuan PPAT dapat menjalankan jabatannya sendiri atau menunjuk pejabat lain untuk menjalankannya guna menangani masalah-masalah tersebut. Menurut

³⁵ “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia”

³⁶ Bappenas RI, “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, (Demographic Research, 2020)

“Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016”, pejabat lain yang berwenang untuk menjabat sebagai PPAT adalah Camat atau Lurah. Setelah mereka mengucapkan sumpah jabatan, mereka akan diangkat sebagai PPAT Sementara.³⁷

Selain itu, pada “Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah” menyatakan bahwa: *“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”*

Notaris atau PPAT dapat menggunakan formulir standar BPN untuk membebaskan hak tanggungan seperti halnya profesional hukum lainnya. Namun, sebelum PPAT membuat akta tersebut, harus diverifikasi dengan cermat bahwa orang yang bersangkutan telah membayar pajak pengalihan dan bea perolehan hak.³⁸ Dalam “Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

³⁷ Sry Wahyuni, "Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar", (Makassar: Jurnal Paradigma Administrasi Negara, 2021), hlm 133

³⁸ Didik Ariyanto, "Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan", (Semarang: Tesis PPS Universitas Diponegoro, 2006), hlm 29-30

1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah” menyatakan: *“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”*

D. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan

Jual beli tanah yang tidak bersertifikat memiliki potensi konsekuensi hukum, termasuk peralihan kepemilikan yang kabur, batas-batas yang tidak jelas, dan perlindungan yang tidak memadai.

Untuk menciptakan kejelasan hukum, pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli properti harus mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut, meskipun mereka melakukan tindakan hukum pada waktu yang bersamaan. Oleh karena itu, pihak yang berwenang harus memediasi jual beli tanah jika pihak-pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan. Mengapa? Karena segala sesuatu yang berkaitan dengan jual beli harus mematuhi protokol dan peraturan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Tidak peduli seberapa terverifikasi sebuah akta, tetap saja diwajibkan oleh “Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah” bahwa

semua penjualan dan pembelian properti harus dicatat. Semua ini mengikuti peraturan yang ditetapkan dalam “Pasal 19 UUPA”.³⁹

Peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain dapat menimbulkan kerugian bagi pemegang hak karena tidak dapat diketahui secara pasti siapa yang memiliki apa. Pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (sebagaimana disebutkan dalam “Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”).

Jika terjadi sengketa atas tanah yang mereka beli, pembeli tidak dapat menunjukkan bukti kuat dalam bentuk sertifikat jika hak milik tidak disertifikasi. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa menentukan keabsahan kepemilikan atas objek tanah menjadi lebih sulit dengan tidak adanya sertifikasi. Masalah hukum dapat timbul dari maraknya sengketa kepemilikan tanah.

Penjual atau pemilik tanah dapat dikenakan konsekuensi hukum yang tidak menguntungkan, seperti penjualan yang dibatalkan atau tidak pernah terjadi, jika harga tanah bersertifikat lebih rendah dari harga jual atau jika tidak ada cukup bukti untuk mendukung penjualan tersebut.

Menurut “Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” transaksi tanah yang bersangkutan belum dicatat. Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang belum terdaftar tidak dimungkinkan karena “Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24

³⁹ I Made Handika Putra, dkk, "*Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*", (Denpasar Bali: Jurnal Analogi Hukum, 2019) hlm 374

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” yang menyatakan bahwa alat bukti terkuat, yaitu sertifikat, tidak dapat diperoleh.

E. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian mengenai “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan yang dikaitkan dengan kejadian masyarakat di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar”, berkorelasi dengan penulis terdahulu mengenai penelitian jual beli tanah:

1. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”. Skripsi ini membahas tentang hukum adat yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah di Kecamatan Tellulimpoe. Hal ini terlihat dari transaksi sehari-hari masyarakat yang mengikuti hukum adat yang masih melakukan transaksi jual beli tanah dengan sertifikat fisik. Pembelian dan penjualan yang dilakukan di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.⁴⁰
2. Skripsi yang ditulis oleh Alvionita Winda Aswar yang berjudul “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik”. Pembuktian dalam jual beli tanah tidak terlalu penting karena satu-satunya hal yang dapat mengikat para pihak yang terlibat secara hukum adalah kesepakatan di antara mereka. Akibatnya, ada kemungkinan besar timbulnya masalah perdata, pidana, dan tata usaha negara yang berasal dari jual beli tersebut,

⁴⁰ Nurul Riska Amalia, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai", (Makassar: 2017), 1–78.

yang akan berdampak buruk bagi semua pihak yang terlibat. Temuan penelitian ini menyoroti pentingnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memverifikasi status properti sebelum melakukan jual beli.⁴¹

3. Skripsi yang ditulis oleh Trisya Putri Asmi yang berjudul “Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)”. Dalam konteks Kabupaten Tanggamus, yaitu Desa Negeri Agung dan Kecamatan Talang Padang, penelitian ini mengkaji praktik jual beli tanah kosong. Surat-surat kertas, seperti surat pernyataan jual beli dan kuitansi, lebih diandalkan oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut daripada bukti hukum yang substansial, seperti sertifikat.⁴²
4. Jurnal yang ditulis oleh Handika Putra, Sukadana dan Suryani yang berjudul “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”. Jurnal ini membahas konsekuensi hukum yang signifikan yang mungkin timbul dari jual beli tanah yang tidak bersertifikat, termasuk ketidakmampuan untuk mengalihkan hak atas tanah, pembatalan pengalihan tersebut, dan kurangnya kepastian dan perlindungan hukum. Pembeli tanah yang sudah menjadi pemilik properti yang bersangkutan dapat menemukan diri mereka dalam posisi hukum yang sulit jika keabsahan kepemilikan tanah tersebut tidak dapat dikonfirmasi.⁴³

⁴¹ Alvionita Winda Aswari, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik”, (Pangkep: 2017), 1-28

⁴² Trisya Putri Asmi, “Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif”, (Lampung: 2022), hlm 1-440

⁴³ I Made Handika Putra, dkk, “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, (Denpasar Bali: Jurnal Analogi Hukum, 2019) hlm 372-376

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang, yakni:

1. Pendekatan Hukum: Penelitian-penelitian sebelumnya sebagian besar berkonsentrasi pada hukum perdata positif, hukum Islam secara umum, dan hukum adat; penelitian yang dilakukan penulis menggunakan hukum ekonomi syariah.
2. Konteks Wilayah: Berbeda dengan lokasi penelitian lainnya, penelitian ini berlokasi di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, yang memiliki keunikan tersendiri dalam hal sosial, budaya, dan adat istiadat.
3. Fokus Sosial dan Ekonomi: Penelitian sebelumnya tidak sepenuhnya membahas aspek sosial dan ekonomi dari transaksi tanah tanpa sertifikat, namun penelitian yang dilakukan oleh penulis mengangkat komponen ini.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian kualitatif dapat memberikan penjelasan tentang hukum sosial yang dilihat sebagai tindakan masyarakat yang terpola dalam kehidupan individu yang terus berinteraksi dan berhubungan satu sama lain.

B. Lokasi dan Objek Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, untuk mengumpulkan fakta dan informasi yang dibutuhkan dalam pembahasan dan permasalahan yang berkaitan dengan jual beli tanah. Permasalahan yang paling banyak ditemukan adalah kasus-kasus yang tidak memiliki sertifikat hak milik atau menggunakan akta di bawah tangan. Data dan informasi akan dikumpulkan dari Kantor Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ridwan Zainudin, M.SH. yang merupakan lembaga yang berwenang untuk topik yang diteliti.

C. Sumber Data

Sumber data yang dapat diperoleh dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu:

1. Data Primer

Ketika seorang peneliti mengumpulkan informasi dari lapangan, mereka menggunakan data primer. Untuk mendapatkan informasi ini, penulis mewawancarai pihak-pihak yang dianggap memiliki wawasan tentang topik yang sedang dibahas.

2. Data Sekunder

Selain data utama, peneliti juga mengumpulkan data sekunder. Sumber data sekunder antara lain Al-Qur'an, Hadits, ijtihad, potret lokasi, foto-foto, dan dokumen-dokumen yang dimiliki pembeli seperti surat pernyataan jual beli dan bukti kwitansi, serta artikel ilmiah atau buku-buku yang relevan dengan topik tersebut.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pada dasarnya ada tiga metode utama untuk mengumpulkan informasi dalam penelitian kualitatif, yaitu:

1. Observasi

Salah satu cara untuk mendapatkan informasi adalah dengan observasi, yaitu pergi ke lapangan untuk mengamati hal-hal seperti lokasi, orang, tindakan, dan peristiwa. Oleh karena itu, untuk melihat kondisi lapangan dan faktor lingkungan daerah yang akan diteliti, observasi dilakukan. Narasi tentang praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat akan menjadi sasaran observasi peneliti.

2. Wawancara

Mengajukan serangkaian pertanyaan kepada peserta wawancara adalah salah satu cara untuk mengumpulkan informasi untuk penelitian kualitatif. Teknik ini mengharuskan peneliti dan responden berinteraksi melalui penggunaan pertanyaan, baik yang terstruktur maupun tidak terstruktur, dengan tujuan mengumpulkan informasi yang diperlukan. Peneliti juga ingin mengetahui lebih dalam mengenai permasalahan yang diteliti, oleh karena itu peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait.

3. Dokumentasi

Catatan sejarah dikenal sebagai dokumentasi. Tulisan, gambar, atau catatan monumental dari seseorang dapat dianggap sebagai dokumen. Mengumpulkan data sekunder dari instansi terkait, studi literatur yang relevan yang ditemukan secara online, dan bahan pelengkap lainnya adalah bagaimana dokumentasi dilakukan. Dokumentasi adalah metode pengumpulan informasi yang dapat berupa teks, foto, atau catatan. Selain wawancara, strategi pengumpulan data dokumentasi ini dapat digunakan secara mandiri.

E. Instrumen Penelitian

Wawancara, dokumen, observasi, dan media elektronik (seperti telepon genggam) merupakan alat bantu penelitian yang digunakan untuk memperoleh data penelitian setelah memasuki tahap pengumpulan data di lapangan. Data dari berbagai sumber akan diselidiki dengan menggunakan instrumen penelitian ini.

F. Teknik Validitas dan Pengujian Keabsahan Data

Cara-cara berikut ini digunakan untuk menguji data dan materi yang telah disediakan:

1. Teknik penelitian deskriptif digunakan untuk menggambarkan suatu fenomena secara objektif tanpa membandingkannya.
2. Teknik komparatif untuk menganalisis perbedaan dan persamaan antara dua atau lebih sudut pandang.
3. Teknik deduktif berlandaskan prinsip atau teori yang diterapkan pada kasus spesifik

G. Teknik Analisis Data

Proses analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian atau display data dan kesimpulan atau Verifikasi:

1. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. (Sugiyono, 2013, p. 247)

2. Penyajian data

Penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan. Langkah ini dilakukan dengan menyajikan sekumpulan informasi yang tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan. hal ini dilakukan dengan

alasan data-data yang diperoleh selama proses penelitian kualitatif biasanya berbentuk naratif, sehingga memerlukan penyederhanaan tanpa mengurangi isinya. Penyajian data dilakukan untuk dapat melihat gambaran keseluruhan atau bagian bagian tertentu dari gambaran keseluruhan. (Sandu, 2015, p. 100)

3. Kesimpulan

Kesimpulan atau verifikasi adalah tahap akhir dalam proses analisa data, Pada bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh. Kegiatan ini dimaksudkan untuk mencari makna data yang dikumpulkan dengan mencari hubungan, persamaan, atau perbedaan. Penarikan kesimpulan bisa dilakukan dengan jalan membandingkan kesesuaian pernyataan dari subyek penelitian dengan makna yang terkandung dengan konsep-konsep dasar dalam penelitian tersebut. (Sandu, 2015, p. 100)

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Salah satu kecamatan di Kabupaten Kepulauan Selayar, Sulawesi Selatan, adalah Bontomanai, yang memiliki demografi yang menjanjikan dan sumber daya alam yang melimpah. Luas wilayah Kecamatan Bontomanai adalah sekitar 115,56 km². Statistik terakhir menunjukkan bahwa ada sekitar 12.932 orang yang tinggal di kecamatan ini, dengan 6.132 laki-laki dan 6.800 perempuan. Diperkirakan ada 3.549 rumah tangga yang mendiami wilayah ini.

Kecamatan ini dipimpin oleh Camat Zulfikri, S.Stp. Di bawah kepemimpinannya, pemerintah kecamatan fokus pada pengembangan berbagai sektor, termasuk pertanian dan pariwisata, untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Perekonomian Kecamatan Bontomanai sebagian besar bergantung pada sektor pertanian, dengan banyak penduduk yang terlibat dalam kegiatan pertanian dan perikanan. Selain itu, potensi pariwisata juga mulai dikembangkan untuk menarik lebih banyak pengunjung dan meningkatkan pendapatan daerah. Kecamatan Bontomanai dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana untuk mendukung kegiatan masyarakat, termasuk fasilitas pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur jalan yang terus diperbaiki untuk aksesibilitas.⁴⁴

⁴⁴ pemerintah Kabupaten Kepulauan Selayar Kecamatan Bontomanai, "*Rencana Strategis Kecamatan Bontomanai*". Polebunging: 2021.

Meskipun memiliki banyak potensi, Kecamatan Bontomanai juga menghadapi tantangan seperti batasan sertifikasi tanah, yang dapat menghambat investasi dan pengembangan ekonomi. Selain itu, masalah infrastruktur dan akses terhadap layanan publik juga perlu ditangani untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

B. Deskripsi Narasumber

Tabel 4.1: Data Diri Responden

No.	Nama Responden	Pekerjaan
1.	Ridwan Zainuddin, M. SH	Pejabat Pembuat Akta Tanah
2.	Zulfikri, S. Stp.	Kepala Camat Bontomanai
3.	KH. M. Said Abd. Shamad, Lc	Ketua PD Muhammadiyah Makassar

C. Hasil dan Pembahasan

1. Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Tersertifikasi di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Selayar

Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Selayar merupakan salah satu dari sekian banyak daerah di Indonesia yang masih banyak terjadi praktik jual beli tanah tanpa sertifikat. Kondisi ini seringkali menimbulkan berbagai persoalan hukum dan sosial di kemudian hari.

Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah merupakan akar dari praktik jual beli tanah di Kecamatan Bontomanai tanpa sertifikat. Karena prosesnya yang memakan waktu dan sulit, banyak masyarakat yang ragu untuk mensertifikatkan tanah mereka. Selain itu banyak tanah di Kecamatan Bontomanai merupakan tanah warisan yang belum dipecah dan

disertifikatkan. PPAT wajib hadir pada saat jual beli, terlepas dari apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Jika Anda menginginkan bukti resmi peralihan tanah, PPAT dapat membuat AJB. Pembeli harus segera mengajukan permohonan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah AJB dibuat untuk mendapatkan hak hukum penuh atas tanah tersebut. Mengumpulkan dokumen yang diperlukan, termasuk surat pernyataan tidak ada sengketa, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan surat keterangan riwayat tanah, adalah bagian penting dari proses ini.

Transaksi tanah yang tidak menyertakan sertifikat berisiko menimbulkan masalah hukum, terutama jika tidak dilakukan sesuai dengan protokol yang benar. Jadi, untuk memastikan transaksi tersebut sah dan aman, sebaiknya selalu menggunakan PPAT dan mengikuti protokol yang tepat. Selain itu, beberapa aset tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah belum disertifikasi, sehingga rentan terhadap perambahan, menurut data dari “Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Selayar”. Hal ini menunjukkan mengapa sertifikasi tanah sangat penting untuk melindungi hak-hak kepemilikan. Transaksi tanah di Kecamatan Bontomanai seharusnya dapat berjalan lancar jika semua pihak yang terlibat mengikuti protokol yang benar.

Informan mengatakan, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ridwan Zainuddin, M. SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wilayah kerja di Kabupaten Kepulauan Selayar, bahwa:⁴⁵

“jika dilihat dari kebiasaan masyarakat di pelosok-pelosok, memang masih terjadi transaksi jual beli tanah tanpa surat-surat kepemilikan yang jelas dan hanya menggunakan kwitansi, ini akibat dari ketidakpahaman mereka terhadap hukum. Kalau dilihat dari sisi hukum, kwitansi bukan bukti kepemilikan tetapi bukti pembayaran/pembelian tanah dan jelas dia tidak bisa menggunakan kwitansi tersebut dari aspek hukum dan jika terjadi sengketa dikemudian hari, bukti yang berupa kwitansi tersebut memiliki sifat yang lemah”

“transaksi tersebut bisa merugikan pembeli. Pembeli dirugikan dalam hal bahwa dia tidak melakukan peralihan hak sepenuhnya. Hak seorang pembeli kan dia berhak mendapatkan surat-surat tanah sebagai bukti bahwasanya dia beli dan sudah dia yang punya tanah tersebut dan boleh jadi kedepannya dia tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut misalnya untuk menjaminkan lahan atau menjual tanah akan sulit”

“saya belum menerima pihak-pihak yang mau jual beli tanpa sertifikat. Minimal ada akta jual beli itupun ajb kita tidak terima jika tanpa sertifikat, hanya yang bersertifikat saja yang kita terima. Sebetulnya secara notaris bisa saja tetapi resikonya agak besar kalau belum bersertifikat jadi kita tidak mau ambil resiko itu.”

“sifat akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki perbedaan yang jelas dengan akta yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik.”

Berdasarkan keterangan bapak Ridwan Zainuddin, M. SH, peneliti dapat menyimpulkan bahwa :

- a. Masih banyak masyarakat di pelosok yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan menggunakan kuitansi, akibat kurangnya pemahaman hukum. Secara hukum, Kwitansi hanya menjadi bukti pembayaran, bukan bukti kepemilikan tanah. Dalam sengketa hukum, kwitansi memiliki

⁴⁵ Ridwan Zainuddin, “Pejabat Pembuat Akta Tanah. Wawancara di Kantor Notaris dan PPAT Selayar pada tanggal 16 Oktober 2024”.

kekuatan bukti yang lemah karena tidak mencerminkan pengalihan hak secara sah sesuai peraturan.

- b. Transaksi tanpa surat-surat kepemilikan resmi berisiko merugikan pembeli. Tanpa sertifikat, pembeli tidak mendapatkan hak penuh atas tanah tersebut, sehingga kesulitan untuk menjaminkan, menjual, atau mengelola tanah secara sah.
- c. PPAT umumnya menolak memproses transaksi tanpa sertifikat tanah karena risiko hukum yang besar. Akta jual beli (AJB) yang dibuat tanpa sertifikat tanah memiliki validitas yang lebih rendah dibandingkan AJB dengan sertifikat.
- d. Akta jual beli yang dilengkapi sertifikat memiliki kekuatan hukum lebih kuat dibandingkan akta tanpa sertifikat. Sertifikat tanah adalah dokumen otentik yang menjadi dasar pengakuan kepemilikan oleh hukum.

Pertama, akta jual beli tanah tidak sah dengan sendirinya; akta tersebut tidak lengkap tanpa sertifikat hak milik yang menyertainya. Dokumen resmi yang memverifikasi kepemilikan seseorang atas tanah dikenal sebagai sertifikat hak milik. Sehingga perlu sertifikat hak milik untuk mendukung akta jual beli tanah yang memiliki kekuatan hukum. Sertifikat ini membuktikan siapa yang memiliki properti tersebut.

Kedua, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki bobot yang lebih rendah sebagai bukti dibandingkan dengan dokumen yang memiliki sertifikat hak milik. Akta jual beli tidak dapat digunakan sebagai bukti resmi dalam sengketa karena tidak dilengkapi dengan sertifikat hak milik.

Dokumen-dokumen tanah atau pernyataan saksi merupakan bukti tambahan yang harus disediakan oleh pihak yang menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut.

Ketiga, konsumen dapat mengalami masalah jika sertifikat hak milik tidak disertakan dalam akta jual beli. Sertifikat hak milik sangat penting bagi pembeli untuk menjual atau menggunakan properti tersebut sebagai jaminan pinjaman. Selain itu, jika pihak lain yang memiliki hak kepemilikan yang sah mengklaim tanah tersebut, pembeli berpotensi menghadapi masalah hukum.⁴⁶

Peneliti berkonsultasi dengan narasumber dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kepulauan Selayar untuk mendapatkan pendapatnya mengenai kekuatan akta jual beli tanah tanpa disertai dengan sertipikat. Narasumber tersebut memberikan kesimpulan sebagai berikut:⁴⁷

“tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual. Hal ini berarti bahwa akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Jadi jika terjadi sengketa atau perselisihan, pihak yang mengklaim tanah tersebut harus menunjukkan bukti lain seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi untuk membuktikan hak miliknya.”

Tanpa adanya sertifikat kepemilikan, evaluasi peneliti secara keseluruhan terhadap kesaksian informan mengenai akta jual beli tanah tidak memiliki kekuatan pembuktian. Tidak ada bukti resmi di pengadilan, tidak ada gunanya dalam pendaftaran tanah, dan tidak ada gunanya sebagai jaminan untuk pembiayaan yang dapat ditemukan dalam akta tersebut, yang hanya

⁴⁶ Alvionita Winda Aswari, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik”, (Pangkep: 2017), hlm 44

⁴⁷ Ridwan Zainuddin, “Pejabat Pembuat Akta Tanah. Wawancara di Kantor Notaris dan PPAT Selayar pada tanggal 16 Oktober 2024”.

diakui sebagai kesepakatan antara pembeli dan penjual. Oleh karena itu, sebelum membeli properti apapun, pastikan sertifikat hak milik masih berlaku dan resmi. Hal ini akan membuat proses pendaftaran tanah dan pembiayaan menjadi lebih mudah dan aman, serta menjamin keamanan transaksi jual beli tanah. Pembeli juga harus berhati-hati dan mengawasi potensi bahaya saat melakukan pembelian. Hal ini sangat penting untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari. Hal ini akan membuat proses pendaftaran tanah dan pembiayaan menjadi lebih mudah dan aman, serta menjamin keamanan transaksi jual beli tanah. Pembeli juga harus berhati-hati dan mengawasi potensi bahaya saat melakukan pembelian. Hal ini sangat penting untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap bapak Zulfikri, S.Stp selaku Kepala camat Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar, beliau mengatakan bahwa.⁴⁸

“kita mengenal tanah itu tanah bekas milik adat, tanah warisan milik orang tua. Memang masyarakat kita tidak terlalu disiplin untuk mensertifikatkan tanah. Banyak tanah yang belum bersertifikat malah hampir sebagian besar tanah belum bersertifikat”

“tidak hanya di kecamatan bontomanai, potensi sengketa tanah sangat besar di kabupaten selayar. Potensinya besar karena itu tadi bukti kepemilikan tertinggi itu kan sertifikat tetapi sebagian warganya kita hanya pegang surat keterangan ahli waris atau surat keterangan tanah. Nah potensi konfliknya disini sebenarnya ada dua internal dalam lingkup keluarga itu sendiri misalnya orangtuanya meninggal konfliknya itu antar saudara jadi saling klaim. Potensi kedua yaitu pemilik tanah yang merantau ke kota kemudia ada petani penggarap, yang mengola kebun itu karena pemilik tanah itu tidak kembali/tidak ada kabarnya, akhirnya tanah tersebut diakui oleh penggarap kebun itu, akhirnya dibuatlah surat

⁴⁸ Zulfikri, Kepala camat Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar. Wawancara di kediaman bapak Zulfikri pada tanggal 17 Oktober 2024.

keterangan kepemilikan tanah atas penggarap itu akhirnya disitu muncul potensi konflik.”

“konflik seperti ini jika tidak diselesaikan di tingkat dusun, dusun sampaikan ke kepala desa. Jika tidak selesai di kepala desa, dilimpahkan ke kecamatan. Kalau kita di pemerintah desa/kecamatan itu kita cuman bisa mendamaikan saja.”

“dalam proses transaksi jual beli tanah di kecamatan bontomanai, ada yang bersertifikat dan ada juga yang tanpa sertifikat. biasanya proses transaksi jual beli di sana kebanyakan tanpa adanya sertifikat tanah.”

“praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat itu dilakukan secara lisan atau kekeluargaan dan tulisan juga mengadakan saksi. Secara lisan hanya dengan akad saja. Banyak masyarakat melakukan transaksi melalui akad lisan antara penjual dan pembeli. Persetujuan terjadi tanpa dokumen resmi, meskipun sering kali disertai dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran. Transaksi sering kali terjadi dalam konteks kekeluargaan, di mana kepercayaan antar anggota keluarga atau kerabat menjadi dasar utama dalam perjanjian jual beli.”

Berdasarkan keterangan bapak... Zulfikri, S.Stp selaku Kepala Camat Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar, peneliti dapat menyimpulkan bahwa:

- a. Masalah sengketa tanah di Kabupaten Selayar, khususnya di Kecamatan Bontomanai, berakar pada masalah kepemilikan tanah dan kurangnya sertifikasi formal. Banyak penduduk memiliki tanah yang diwariskan secara turun-temurun tetapi belum terdaftar, sehingga berpotensi menimbulkan konflik.
- b. Masyarakat sering kali mengandalkan klaim tradisional dan dokumen warisan seperti surat waris atau sertifikat tanah, daripada sertifikat tanah formal. Kepemilikan informal ini menimbulkan ambiguitas dan perselisihan di antara anggota keluarga, terutama setelah kematian pemilik tanah, di mana saudara kandung dapat menggugat klaim atas properti tersebut.

c. Sebagian besar lahan di kecamatan bontomanai ini tidak memiliki sertifikat resmi, sehingga mempersulit klaim kepemilikan. Warga sering kali hanya memegang dokumen tidak resmi, sehingga menimbulkan sengketa antara penggarap lahan dengan pemilik sah yang mungkin tidak ada atau tidak dapat dihubungi. Konflik dapat muncul secara internal dalam keluarga atau secara eksternal dengan penggugat lainnya. Misalnya, jika seorang pemilik tanah bermigrasi ke kota dan seorang petani menggarap tanah tersebut saat mereka tidak ada, hal ini dapat menyebabkan klaim oleh petani berdasarkan kepemilikan, yang selanjutnya mempersulit masalah kepemilikan hukum.

Di Kecamatan Bontomanai masih kurang memahami pentingnya sertifikasi tanah. Meskipun mendapatkan sertifikat tanah adalah proses yang membosankan dan mahal, namun sangat penting untuk menetapkan kepemilikan tanah secara legal. Dalam hal peralihan hak milik, sertifikat memberikan bukti yang kuat. Pemahaman masyarakat yang lebih baik mengenai pentingnya sertifikasi sangat diperlukan mengingat banyaknya tanah yang tidak bersertifikat yang diperjualbelikan di Kecamatan Bontomanai. Meskipun banyak terjadi transaksi informal dan berbasis kekeluargaan, penting untuk mempromosikan sertifikasi sebagai sarana untuk membuat transaksi-transaksi tersebut sesuai dengan hukum, yang akan mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa dan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, pembelian dan penjualan tanah yang tidak bersertifikat dilakukan secara lisan atau antar keluarga, dengan kuitansi yang berfungsi sebagai dokumentasi tambahan. Kepercayaan antar individu, terutama dalam hubungan kekeluargaan, menjadi dasar utama dalam transaksi ini. Namun, pola transaksi seperti ini menimbulkan risiko hukum yang signifikan yaitu ketidakpastian hukum dan konflik sengketa tanah. Kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah menjadi salah satu faktor utama yang mendukung keberlanjutan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat. Oleh karena itu, perlu dilakukan langkah-langkah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah. Untuk melindungi kepemilikan properti yang sah dan mengurangi bahaya hukum, diperlukan pendidikan dan dukungan dalam proses sertifikasi tanah. Masyarakat diharapkan dapat beralih dari perilaku yang lebih tradisional ke perilaku yang lebih terlindungi secara hukum dan didukung oleh jaminan sebagai hasil dari langkah-langkah ini.

2. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan

Berdasarkan pemaparan ustadz KH. M. Said Abd. Shamad, Lc beliau mengatakan bahwa:⁴⁹

“supaya jual beli tidak dikatakan haram, maka jual beli ada beberapa syarat. Yang pertama saling ridha sesama pihak. Yang kedua, pembeli dan penjual berakal/sudah baligh. Yang ketiga, objek jual beli merupakan sesuatu yang boleh. *ayyakunal mabiu bil kanzil bai'* (apa yang di jual itu betul dimiliki oleh penjual).”

⁴⁹ KH. M. Said Abd. Shamad, Lc, Ketua Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kota Makassar. Wawancara pada tanggal 14 Februari 2025.

“pada umumnya di negara kita ini sesuatu dikatakan milik jika ada sertifikatnya. Jadi jika tanpa sertifikat memang masih meragukan apakah miliknya atau tidak jangan sampai di kemudian hari ada datang menuntut bahwa tanah itu miliknya. Jika jual beli tanah terjadi tanpa sertifikat kemudian ada masalah atau saling klaim atas tanah tersebut, maka itu tidak sah karena harus meyakinkan bahwa tanah ini dimiliki oleh penjual. Menurut saya hal tersebut meragukan dan dalam kaidah agama dikatakan *Da' ma yurībuka ilā ma lā yurībuka* (Tinggalkan sesuatu yang meragukan dan ambillah yang tidak meragukan). Supaya tidak meragukan bahwa ini tanah milik penjual, maka penjual wajib mensertifikatkan tanahnya agar terhindar dari masalah klaim dikemudian hari”

Berdasarkan pemaparan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa Jual beli dalam Islam harus memenuhi beberapa syarat agar sah dan tidak dikategorikan sebagai transaksi yang haram. Syarat tersebut meliputi adanya kerelaan antara kedua belah pihak, kecakapan hukum bagi penjual dan pembeli, serta kejelasan status kepemilikan barang yang dijual. Dalam konteks jual beli tanah, kepemilikan yang sah harus dapat dibuktikan, yang dalam praktiknya di Indonesia biasanya ditunjukkan dengan sertifikat tanah. Tanpa sertifikat, kepemilikan tanah menjadi meragukan dan berisiko menimbulkan konflik di kemudian hari. Oleh karena itu, untuk menghindari perselisihan, penjual sebaiknya memiliki sertifikat tanah sebelum melakukan transaksi jual beli.

Dalam Islam, kepemilikan suatu barang harus jelas dan dapat dibuktikan secara sah. Hal ini sesuai dengan kaidah "*Al-Yaqīn Lā Yazūlu Bi Al-Syak*" yang berarti sesuatu yang sudah diyakini tidak bisa hilang karena keraguan. Oleh karena itu, kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan dokumen resmi agar tidak menimbulkan sengketa.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti hukum yang sah atas kepemilikan suatu tanah. Dengan adanya sertifikat, transaksi jual beli menjadi lebih aman dan tidak menimbulkan keraguan atau potensi sengketa di masa depan.

Jika suatu tanah dijual tanpa bukti kepemilikan yang jelas, dan kemudian ada pihak lain yang mengklaim sebagai pemiliknya, maka transaksi tersebut dapat dianggap batal. Hal ini karena ada unsur *gharar* (ketidakjelasan) dalam transaksi yang dilarang dalam Islam. Rasulullah saw bersabda: *Janganlah kalian menjual sesuatu yang tidak kalian miliki.*" (HR. Abu Dawud) Oleh karena itu, kejelasan kepemilikan sebelum transaksi merupakan kewajiban agar jual beli tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Dalam Islam, kaidah "*Da' ma yuribuka ilā ma lā yuribuka*" (Tinggalkan sesuatu yang meragukan dan ambillah yang tidak meragukan) mengajarkan bahwa seorang Muslim harus menghindari transaksi yang berpotensi menimbulkan perselisihan. Oleh karena itu, mensertifikatkan tanah sebelum dijual merupakan langkah preventif untuk menjaga hak dan menghindari konflik.

Islam mengatur dengan ketat agar transaksi dilakukan secara jelas, menghindari ketidakpastian (*gharar*), dan memberikan rasa aman kepada semua pihak. Jual beli berbasis kepercayaan tanpa dokumentasi formal membuka peluang sengketa yang tidak sesuai dengan tujuan Islam untuk mewujudkan kemaslahatan dan keadilan. Islam mendorong langkah proaktif

untuk memastikan hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi terjaga, sekaligus menghindari perselisihan yang dapat mengganggu keharmonisan masyarakat. praktik jual beli tanah tanpa kepastian hukum tidak hanya berisiko dalam konteks hukum negara, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar syariah yang menekankan keadilan, kepastian, dan kemaslahatan.

Seperti yang terjadi di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, praktik jual beli tanah tanpa kejelasan status hak milik menjadi salah satu aspek yang bermasalah dalam hukum ekonomi syariah dan hukum positif. Islam memiliki aturan yang sangat rinci untuk transaksi moneter untuk memastikan keadilan dan kejelasan hukum.

Tujuan, karakter, dan kedudukan transaksi harus jelas dalam hukum syariah. Karena dapat menimbulkan perselisihan dan kebingungan di kemudian hari, tanah dengan status kepemilikan yang tidak jelas bertentangan dengan konsep ini. Setiap jual beli tanah yang tidak memiliki status kepemilikan yang jelas adalah batal demi hukum syariah karena objek jual beli tidak memenuhi kriteria kejelasan. Setiap transaksi yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat berisiko tidak sah dan merugikan semua pihak yang terlibat, terutama pembeli, yang akan kehilangan kepemilikan atas properti yang dibelinya. Pembeli atau orang lain yang memiliki klaim hukum atas properti tersebut dapat dirugikan oleh penjualan tanah yang status kepemilikannya tidak jelas. Dasar dari hukum ekonomi syariah adalah ide keadilan, dan hal ini bertentangan dengan hal tersebut.

Dalam Islam, penting untuk mengikuti hukum yang berlaku di suatu negara selama tidak bertentangan dengan syariat. Di Indonesia, tanah yang sah secara hukum adalah tanah yang memiliki sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini juga sejalan dengan prinsip Islam untuk menjunjung keadilan dan menghindari kemudharatan.

Langkah-langkah yang terlibat dalam transaksi tanah Islam, yang meliputi memiliki tanah itu sendiri sebagai objek untuk dijual, memiliki pembeli dan penjual, dan mengucapkan kontrak. Setelah itu, ada beberapa faktor yang perlu dipikirkan, termasuk:⁵⁰

- a. Properti yang diperjualbelikan harus memiliki batas-batas yang jelas. Dokumen hukum properti akan menentukan ukuran, luas, dan batas-batasnya.
- b. Bukan properti wakaf.
- c. Hak milik atas properti harus jelas.
- d. Tidak ada sengketa atas jenis tanah.
- e. Semua dokumen yang diperlukan ada di sini dan sah menurut undang-undang negara bagian.
- f. Bukan tanah riba atau tanah yang melanggar hukum.

⁵⁰ Isykariman Property, "Pentingnya Mengetahui Syarat Jual Beli Tanah Dalam Islam & Negara", *Bekasi*, 2023 <<https://isykarimanproperty.com/journal/legalitas/syarat-jual-beli-tanah/>>.

Semua dokumentasi dan prosedur yang sesuai dengan undang-undang negara bagian sangat penting untuk menghindari komplikasi hukum di masa depan. Kehadiran saksi dalam jual beli juga dianggap sangat penting. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan langkah penting dalam proses jual beli tanah. AJB adalah dokumen resmi yang menandai peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. AJB harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kepala desa/lurah jika tidak ada PPAT. Sebelum melakukan transaksi, sangat penting untuk menyelidiki status tanah secara menyeluruh. Hal ini termasuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam kondisi rawan, tidak terdaftar sebagai tanah wakaf, dan memiliki sertifikat yang sah. Investigasi ini juga mencakup memastikan batas-batas tanah sesuai dengan catatan pemerintah. Harga tanah harus dilakukan dengan cara yang adil dan terbuka. Dalam Islam, ketidakjujuran atau menaikkan harga secara artifisial dilarang. Oleh karena itu, harga yang wajar dan sesuai dengan harga pasar harus disepakati oleh kedua belah pihak.

Kesepakatan tersebut harus sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, termasuk tidak melibatkan bunga atau tindakan haram lainnya, dan persyaratan hukum positif. Hal ini sangat penting untuk menjaga keberkahan yang telah diperoleh. Lebih aman dan sesuai dengan hukum nasional dan syariah bagi pihak-pihak yang tertarik dengan transaksi tanah untuk mengikuti proses jual beli yang benar. Hal ini melindungi hak-hak masyarakat dan juga keadilan sosial.

Untuk menjamin keabsahan dan keamanan jual beli tanah, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Beberapa syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:⁵¹

a. Surat Bukti Kepemilikan Tanah

Ketika membeli atau menjual tanah, sangat penting untuk memiliki bukti kepemilikan. Dokumen ini dapat digunakan oleh pemilik tanah untuk membuktikan kepemilikan mereka. Bentuk paling umum dari bukti kepemilikan tersebut adalah sertifikat tanah atau sertifikat hak milik. Keabsahan dokumen kepemilikan tanah tergantung pada keabsahannya, jadi sangat penting untuk memverifikasi keasliannya dengan pemerintah setempat.

b. Surat Ukur Tanah

Dokumen resmi yang menentukan dimensi dan tata letak tanah dikenal sebagai surat pengukuran tanah. Surat ini juga memuat pernyataan yang menunjukkan bahwa batas-batas resmi tanah tersebut telah diukur oleh pihak yang bersertifikat. Sebelum menandatangani surat ini, pastikan tanah yang ingin dibeli sesuai dengan yang diinginkan.

c. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

⁵¹ Isykariman Property, "Pentingnya Mengetahui Syarat Jual Beli Tanah Dalam Islam & Negara", *Bekasi*, 2023 <<https://isykarimanproperty.com/journal/legalitas/syarat-jual-beli-tanah/>>.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperlukan untuk mendirikan bangunan apa pun di atas tanah tersebut. Memverifikasi penerbitan dan keabsahan IMB adalah prasyarat untuk membeli tanah.

d. Surat Keterangan Bebas Sengketa (SKBS)

Surat Keterangan Bebas Sengketa (SKBS) memverifikasi bahwa tidak ada klaim atau konflik atas properti tersebut. Tujuan dari surat ini adalah untuk mencegah timbulnya masalah di kemudian hari.

e. Surat Pernyataan Penjual

Tidak ada keraguan mengenai status penjual sebagai pemilik sah dari properti yang dijual, karena mereka menegaskan secara tertulis. Selain itu, dokumen ini juga menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab penuh atas setiap dan semua utang dan tanggung jawab yang terkait dengan properti yang dijual.

Akta Jual Beli (AJB) dan dokumen serupa yang digunakan untuk mengesahkan keabsahan transaksi. Agar peralihan hak diakui secara hukum, AJB harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perlindungan hukum bagi pembeli dan penjual diberikan oleh dokumen formal. Risiko ekonomi di masa depan yang terkait dengan status kepemilikan yang tidak jelas dapat dikurangi. Kepastian administratif, kemudahan pengelolaan tanah, dan penghindaran potensi komplikasi hukum adalah manfaat dari pencatatan yang menyeluruh.

Transaksi tanah, baik yang dibeli maupun dijual, menuntut kehati-hatian dan perhatian yang tinggi terhadap detail. Untuk menjamin keabsahan dan keamanan transaksi, protokol tertentu harus dipatuhi:⁵²

a. Persiapan dokumen

Memastikan semua dokumen sudah lengkap adalah langkah awal dalam menjual tanah. Termasuk dalam paket ini adalah dokumen-dokumen berikut: surat pernyataan penjual, surat keterangan bebas sengketa (SKBS), bukti kepemilikan tanah (IMB), dan surat ukur tanah. Pastikan bahwa semua dokumen berikut ini lengkap, asli, dan siap digunakan untuk membeli atau menjual tanah.

b. Kesepakatan harga dan pembayaran

Selanjutnya, akan membahas harga dan pembayaran setelah dokumen-dokumen tersebut disiapkan. Pembeli dan penjual harus menyepakati harga dan cara pembayaran. Pembayaran biasanya dilakukan dengan cara mencicil, dengan pembayaran sebagian dilakukan setelah dokumen dan perizinan tertentu selesai dan sisanya dibayar penuh setelah seluruh jumlah yang disepakati.

c. Proses jual beli di kantor notaris

Setelah menentukan harga dan jadwal pembayaran, langkah selanjutnya adalah mengunjungi notaris untuk secara resmi menyegel kesepakatan. Kedua belah pihak diharuskan untuk menandatangani dokumen jual beli

⁵² Isykariman Property, "Pentingnya Mengetahui Syarat Jual Beli Tanah Dalam Islam & Negara", *Bekasi*, 2023 <<https://isykarimanproperty.com/journal/legalitas/syarat-jual-beli-tanah/>>.

tanah di kantor notaris, yang merinci transaksi, kesepakatan harga, dan pembayaran. Setelah itu, notaris akan menginformasikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentang pemilik baru properti tersebut.

d. Pendaftaran tanah di Badan pertanahan Nasional (BPN)

Setelah pembelian atau penjualan diselesaikan di kantor notaris, tanah harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perjanjian jual beli yang telah ditandatangani mengatur peralihan kepemilikan properti, dan pendaftaran ini berfungsi untuk meresmikan peralihan tersebut. Setelah tanah pembeli terdaftar secara resmi, mereka akan menerima sertifikat yang membuktikan kepemilikannya.

Akad merupakan inti dari setiap transaksi dalam Islam. Tanpa adanya akad, transaksi tidak dianggap sah. Akad harus dilakukan dengan jelas antara penjual dan pembeli, mencakup kesepakatan tentang objek yang diperjualbelikan dan harga. Ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) adalah dua langkah verbal atau tertulis dalam prosedur kontrak. Dari sini sudah jelas bahwa kedua belah pihak siap untuk melakukan kesepakatan.⁵³

Hukum Islam mengatur jual beli tanah serta sistem pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Sesuai dengan ketentuan perjanjian, pembeli berhak mendapatkan barang yang diinginkan dan penjual berhak menerima pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati.⁵⁴

Tidak boleh ada keraguan tentang siapa pemilik tanah dalam transaksi

⁵³ Era Mulyani, "Pelaksanaan Akad Jual Beli Tanah Perspektif Fiqh Muamalah", *El-Thawalib*, 1.2 (2020), 1–13.

⁵⁴ Hendriyadi Hendriyadi, Habib Shulton A, and A. Khumaidi Ja'far, "*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online*", *Asas*, 13.1 (2021), 168–88, hlm 7

menurut Islam. Properti yang dijual tidak boleh menjadi milik orang lain, atau tanah haram. Hukum positif negara dan Syariah harus dipenuhi dalam transaksi tersebut. Hal ini menjamin bahwa penjualan tersebut sah dari sudut pandang agama dan hukum. Perlindungan pembeli terhadap kerugian dapat dicapai melalui penetapan persyaratan hukum yang jelas dalam transaksi. Jika pembeli tidak memiliki dasar hukum yang kuat, mereka berisiko kehilangan hak mereka atas tanah tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kecamatan Bontomanai, Kabupaten Kepulauan Selayar, masih marak terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah dan proses sertifikasi yang dianggap rumit serta mahal. Tanah yang diperjualbelikan sering kali merupakan tanah warisan yang belum memiliki sertifikat resmi. Transaksi biasanya dilakukan secara kekeluargaan atau lisan, disertai bukti berupa kuitansi pembayaran, namun tidak memenuhi persyaratan hukum formal sehingga terjadi sengketa atau saling klaim atas tanah tersebut.
2. Dalam pandangan Hukum Ekonomi Syariah, jika suatu tanah dijual tanpa bukti kepemilikan yang jelas, dan kemudian ada pihak lain yang mengklaim sebagai miliknya, maka transaksi tersebut dapat dianggap batal. Hal ini karena ada unsur gharar (ketidakjelasan) dalam transaksi yang dilarang dalam Islam. Dalam Islam, penting untuk mengikuti hukum yang berlaku di suatu negara selama tidak bertentangan dengan syariat. Di Indonesia, tanah yang sah secara hukum adalah tanah yang memiliki sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini juga sejalan dengan prinsip Islam untuk menjunjung keadilan dan menghindari kemudharatan.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh Peneliti kepada Masyarakat dan Pemerintah terkait Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sangat penting bagi masyarakat untuk memegang teguh sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang tak terbantahkan. Hindari potensi masalah dan tuntutan hukum dengan mendapatkan sertifikat sebelum membeli atau menjual tanah. Selain itu, masyarakat harus lebih berhati-hati saat memverifikasi dokumen sesuai dengan peraturan sebelum membeli atau menjual dalam hal ini, kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diperlukan untuk memastikan kepatuhan terhadap semua protokol yang relevan.
2. Mengedukasi masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah melalui program penyuluhan. Hal ini sangat penting terutama di daerah-daerah terpencil di mana masyarakat mungkin belum menyadari betapa pentingnya memiliki sertifikat hak milik sebelum membeli atau menjual tanah. Dalam kasus-kasus seperti ini, camat dapat bertindak sebagai PPAT sementara untuk membantu pendaftaran tanah, karena program ini dirancang untuk daerah-daerah yang tidak memiliki PPAT yang memadai. Untuk sertifikasi tanah, masyarakat membutuhkan dokumentasi pendukung. Camat dapat membantu mendapatkan surat keterangan tidak ada sengketa, riwayat tanah, atau warisan. Berkontribusi pada mitigasi sengketa, ketidakpastian, dan risiko hukum yang terkait dengan pembelian dan penjualan tanah tanpa sertifikat. Selain itu, hal ini juga mendukung

upaya pemerintah untuk membangun sistem perlindungan masyarakat yang sah dan administrasi pertanahan yang tertib.



DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an Kementrian Agama RI, '*Al-Qur'an dan Terjemahnya*', (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2020)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, 2018
- Alvionita Winda Aswari, 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik', 2017, 1–28
- Amalia, Nurul Riska, 'Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai', *Fakultas Syariah Dan Hukum Uin Aluddin Makassar*, Vol.7.2 (2017), 1–78
- Andi Tira, 'Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara', *Clavia : Journal of Law*, Vol 17 No. 2, 2019
- Anggatiastara Cipta, Rifky, 'Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah', *Notarius*, 13.2 (2020), 890–905 <<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>>
- Ariyanto, Didik, 'Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan', 2006, 1–118
- Astuti, Daharmi, 'Persepsi Masyarakat Terhadap Akad Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Syariah', *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 1.1 (2018), 13–26 <[https://doi.org/10.25299/syarikat.2018.vol1\(1\).2625](https://doi.org/10.25299/syarikat.2018.vol1(1).2625)>
- Bappenas RI, 'Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah', *Demographic Research*, 2020, Pasal 2
- Emanto Arisandi, 'Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah', *Kementrian Keuangan RI*, 2022 <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>> [accessed 9 July 2024]
- Emir Syihan Hazmi, 'Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Di Desa Kauman Kabupaten Pemalang)', 2023

- Era Mulyani, 'Pelaksanaan Akad Jual Beli Tanah Perspektif Fiqh Muamalah', *El-Thawalib*, 1.2 (2020), 1–13
- Hendriyadi, Hendriyadi, Habib Shulton A, and A. Khumaidi Ja'far, 'Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online', *Asas*, 13.1 (2021), 168–88 <<https://doi.org/10.24042/asas.v13i1.9355>>
- I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, and Luh Putu Suryani, 'Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat', *Jurnal Analogi Hukum*, , 1.3 (2019), 372–76
- Isykariman Property, 'Pentingnya Mengetahui Syarat Jual Beli Tanah Dalam Islam & Negara', *Bekasi*, 2023 <<https://isykarimanproperty.com/journal/legalitas/syarat-jual-beli-tanah/>>
- Pemerintah Kabupaten Kepulauan Selayar Kecamatan Bontomanai, *Rencana Strategis Kecamatan Bontomanai*. Polebunging 2021.
- Klaudius Ilkam Hulu, 'Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak', *Jurnal Panah Keadilan*, 1.1 (2021), 27–31
- M. Fadlillah, 'Tinjauan Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Desa Sana Laok Kec. Waru Kab. Pamekasan', 7.1 (2023), 772–84
- Mahfudhoh, Zuhrotul, and Lukman Santoso, 'Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa', *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam*, 2.1 (2020), 29–40 <<https://doi.org/10.36407/serambi.v2i1.143>>
- Mustamin, Siti Walida, Supriyati, Rihfenti Ernayani, Mega Rahmi, Rita Masdar, Ramadanis, and others, *Auditing Syariah*, Sada Kurnia Pustaka, 2023
- Njatrijani, Rinitami, 'Law , Development & Justice Review Law , Development & Justice Review', *Law, Development & Justice Review*, 3.2 (2022), 1–9
- Pemerintah Republik Indonesia, 'Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah', 2016, 16

'Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah'

Putri Asmi, Trisya, *Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)*, 2022
<<http://repository.radenintan.ac.id/21289/>>

Redaksi Muhammadiyah, 'Jual-Beli Dalam Islam', *Muhammadiyah*, 2020
<<https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/>> [accessed 9 July 2024]

Republik Indonesia, 'PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah', *Icassp*, 21.3 (1997), 295–316

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia', 5, 1960, 1–34

Rozalinda, 'Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah', *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, 2019, p. 430

Sakinah, 'No Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Barang Rongsokan Secara Borongan Di Desa Rarang Kecamatan Terara Kabupaten Lombok Timur', *Mataram*, 8.5 (2019), 55

Sanestia Eriawati, 'Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris Ppat', *Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung*, 01 (2017), 1–7

Sharia Knowledge Centre, '4 Macam-Macam Jual Beli Berdasarkan Ekonomi Syariah', 2022 <<https://www.shariaknowledgecentre.id/id/news/macam-macam-jual-beli/>> [accessed 10 July 2024]

syaik abdillah, 'Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Beli Tanah Yang Tidak Tersertifikasi', *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 1.April (2015), 1–8

Syamsur, Syamsur, Baso Madiong, and Andi Tira, 'Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar', *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6.1 (2023), 97–105

<<https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3817>>

Tanah, Pengadaan, Bagi Pelaksanaan, Pembangunan Untuk, Kepentingan Umum, Tambahan Lembaran, and Negara Republik, 'Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 35', 2000 (2007), 1–23

uncategorized, 'Buku KUHPerdata III Tentang Perikatan', *Universitas Sam Ratulangi*, 2020 <<https://www.unsrat.ac.id/buku-kuhperdata-iii-tentang-perikatan/>> [accessed 9 July 2024]

Wahyu Widiana, 'Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah', *Mahkamah Agung RI*, 2016

Wahyuni, Sry, Baso Madiung, and Zulkifli Makkawaru, 'Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar', *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3.2 (2021), 131–37 <<https://doi.org/10.35965/jpan.v3i2.675>>



L

A

M

P

I

R

A

N



A. Lembar izin penelitian



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

LEMBAGA PENELITIAN PENGEMBANGAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Telp. 086972 Fax (0411) 065500 Makassar 90221 e-mail: lp3m@untsmuh.ac.id

Nomor : 5006/05/C.4-VIII/IX/1446/2024

Lamp : 1 (satu) Rangkap Proposal

Hal : Permohonan Izin Penelitian

21 September 2024 M

18 Rabiul awal 1446

Kepada Yth,

Bapak Gubernur Prov. Sul-Sel

Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal & PTSP Provinsi Sulawesi Selatan

di -

Makassar

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan surat Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, nomor: 1094/FAI/05/A.2-11/IX/1446/2024 tanggal 21 September 2024, menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : **SURYANI ASSIFA**

No. Stambuk : **10525 1107421**

Fakultas : **Fakultas Agama Islam**

Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah**

Pekerjaan : **Mahasiswa**

Bermaksud melaksanakan penelitian/pengumpulan data dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul :

"TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA STATUS KEPEMILIKAN DI KECAMATAN BONTOMANAI KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR"

Yang akan dilaksanakan dari tanggal 25 September 2024 s/d 25 Nopember 2024.

Sehubungan dengan maksud di atas, kiranya Mahasiswa tersebut diberikan izin untuk melakukan penelitian sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan Jazakumullahu khaeran

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Ketua LP3M,



Dr. H. Arief Muhsin, M.Pd.

NBM 1127761



PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
 Website : <http://simap-new.sulselprov.go.id> Email : ptsp@sulselprov.go.id
 Makassar 90231

Nomor : **25868/S.01/PTSP/2024** Kepada Yth.
 Lampiran : - Bupati Kep. Selayar
 Perihal : **Izin penelitian**

di-
Tempat

Berdasarkan surat Ketua LP3M UNISMUH Makassar Nomor : 5006/05/C.4-VIII/IX/1446/2024 tanggal 21 September 2024 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

N a m a : **SURYANI ASSIFA**
 Nomor Pokok : **105251107421**
 Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah**
 Pekerjaan/Lembaga : **Mahasiswa (S1)**
 Alamat : **Jl. Sultan Alauddin No. 259 Makassar**

PROVINSI SULAWESI SELATAN
 Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka menyusun SKRIPSI, dengan judul :

" TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA STATUS KEPEMILIKAN DI KECAMATAN BONTOMANAI KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **14 Oktober s/d 14 November 2024**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
 Pada Tanggal 10 Oktober 2024

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
 SATU PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN**



ASRUL SANI, S.H., M.Si.
 Pangkat : **PEMBINA TINGKAT I**
 Nip : **19750321 200312 1 008**

Tembusan Yth
 1. Ketua LP3M UNISMUH Makassar di Makassar;
 2. *Pertinggal.*

B. Pedoman wawancara

Draft Pertanyaan wawancara ke PPAT:

1. Bagaimana pandangan Anda terhadap kebiasaan masyarakat pelosok yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa surat kepemilikan yang jelas?
2. Dalam kasus jual beli tanah menggunakan kwitansi, bagaimana posisi hukum dari kwitansi tersebut?
3. Apa perbedaan mendasar antara akta jual beli tanah tanpa sertifikat dan yang dilengkapi dengan sertifikat?
4. Apa dasar hukum yang menjadikan akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual?
5. Apa risiko terbesar dari transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat bagi penjual maupun pembeli?
6. Apa risiko yang dihadapi pembeli jika hanya memiliki akta jual beli tanpa sertifikat hak milik?

Draft Pertanyaan wawancara ke Kepala Camat Bontomanai:

1. Apa penyebab utama masyarakat tidak disiplin dalam mensertifikatkan tanah milik mereka?
2. Bagaimana pandangan Anda tentang kebiasaan masyarakat yang lebih mengandalkan surat keterangan ahli waris atau surat keterangan tanah dibandingkan sertifikat resmi?
3. Apa dampak dari banyaknya tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Bontomanai dan Kabupaten Selayar secara umum?

4. Apa risiko utama dari praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan secara lisan atau kekeluargaan?
5. Menurut Anda, bagaimana dampak jangka panjang dari praktik jual beli tanah tanpa memastikan status hukum terhadap masyarakat secara keseluruhan?
6. Bagaimana pandangan Anda mengenai praktik jual beli tanah atas dasar kepercayaan di Kecamatan Bontomanai dari perspektif syariah?

Draft Pertanyaan wawancara ke Ketua Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kota Makassar:

1. Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan yang terjadi di Kecamatan Bontomanai?

C. Hasil observasi



**Gambar 1: Wawancara dengan
PPAT Kepulauan Selayar**



**Gambar 2: Wawancara dengan
Kepala Camat Bontomanai**



**Gambar 3: Wawancara dengan Ketua Pimpinan
Daerah Muhammadiyah Kota Makassar**

D. Dokumen hasil penelitian





**PEMERINTAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR
KECAMATAN BONTOMANAI
POLEBUNGING**

Alamat Jl. Hj. Nurtin Akib No. 1 Polebunging Sulawesi Selatan

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070/132/X/2024/BTMN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ZULFIKRI, S STP
Jabatan : Camat Bontomanai
Alamat Kantor : Jl. Hj. Nurtin Akib No. 1 Polebunging Kec. Bontomanai

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang beridentitas :

Nama : SURYANI ASSIFA
Nomor Stambuk : 10525 1107421
Jenjang Program : Strata Satu (S.I)
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah melaksanakan penelitian dengan Judul " TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA STATUS KEPEMILIKAN DI KECAMATAN BONTOMANAI KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR ".

Demikian surat keterangan ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sesuai dengan ketentuan. Terima Kasih.

Dikeluarkan di : Polebunging
Pada Tanggal : 28 Oktober 2024

CAMAT BONTOMANAI,



ZULFIKRI, S.STP

Pangkat : Pembina TK. I

NIP. 19790818 199711 1 002

Surat Keterangan Bebas Plagiat



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

Alamat kantor: Jl. Sultan Alauddin NO.259 Makassar 90221 Tlp. (0411) 866972, 881593, Fax. (0411) 865588



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:

Nama : Suryani Assifa

Nim : 105251107421

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	10 %	10 %
2	Bab 2	13 %	25 %
3	Bab 3	0 %	15 %
4	Bab 4	6 %	10 %
5	Bab 5	5 %	5 %

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

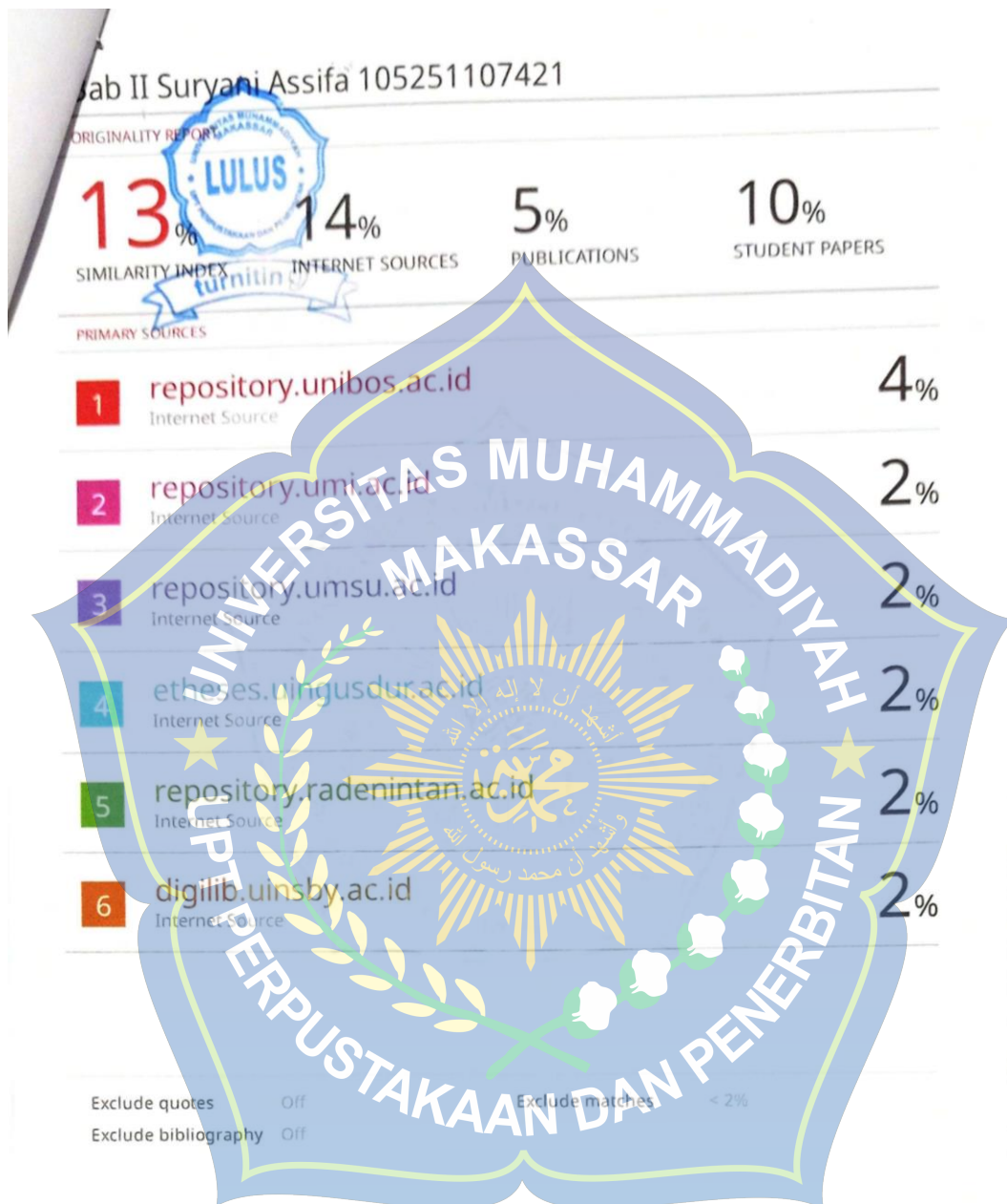
Makassar, 23 Januari 2025

Mengetahui,

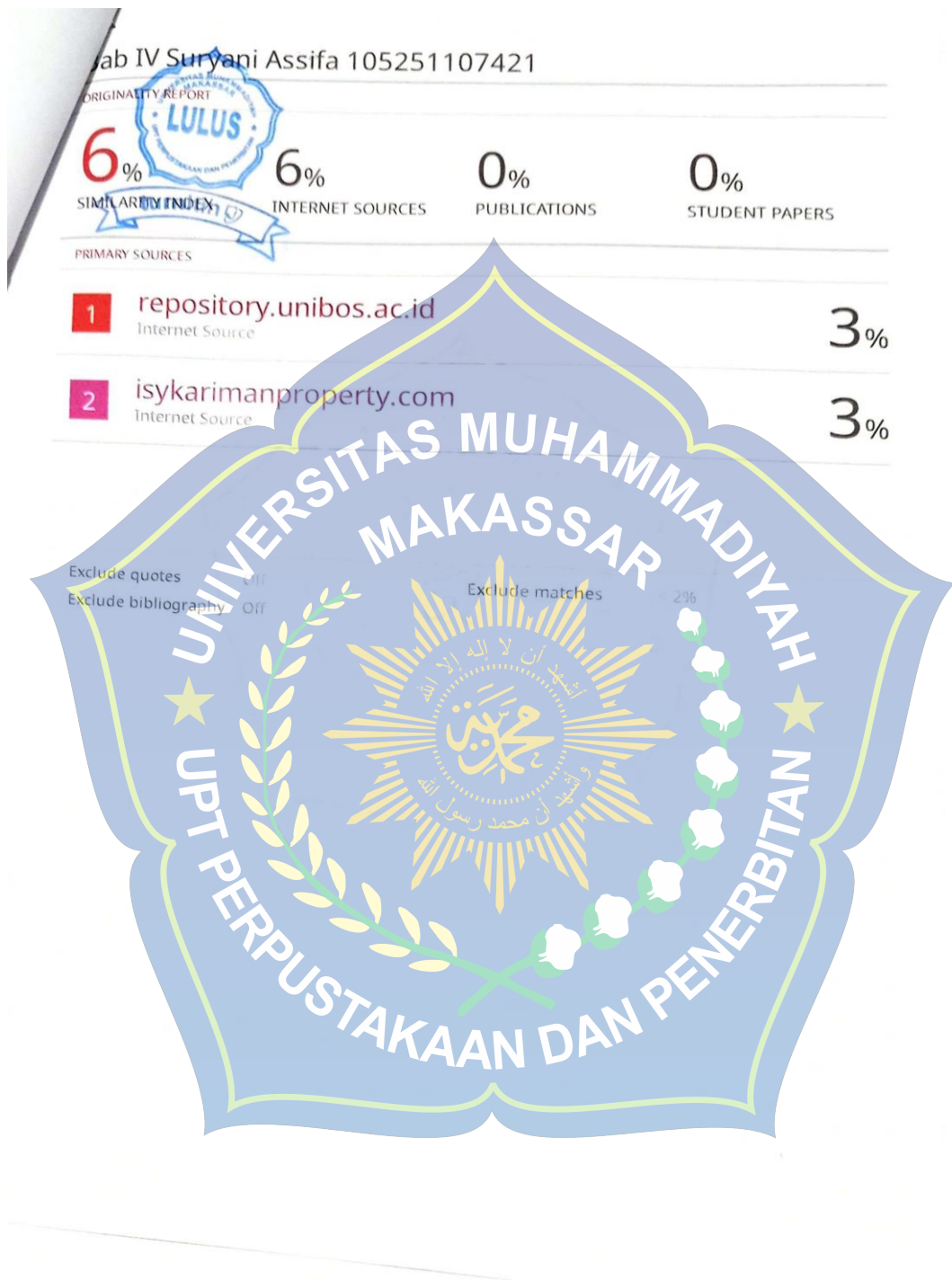
Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,

Nursimah S. Halim, M.I.P
NBM. 964 591













Al-Iqtishad:
Jurnal Kajian Ekonomi Syariah

Letter of Acceptance

Suryani Assifa, dkk.

No. Artikel: 01.013/Al-Iqtishad/II/2025
Tanggal Diterima: 12 Februari 2025

Al-Iqtishad:
Jurnal Kajian Ekonomi Syariah

Kepada Yth.

Sdr. Suryani Assifa¹, Hasanuddin², Siti Walida Mustamin³

¹²³ Universitas Muhammadiyah Makassar
Jl. Sultan Alauddin No.259, Gn. Sari, Kec. Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90221

Dengan ini, kami pengelola Al-Iqtishad: Jurnal Kajian Ekonomi Syariah menyampaikan bahwa naskah artikel dengann judul:

“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan Di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar”

telah memenuhi kriteria publikasi di Al-Iqtishad: Jurnal Kajian Ekonomi Syariah dan dapat kami **“terima”** sebagai bahan nasakah untuk penerbitan jurnal pada **Volume 01 Nomor 02 Edisi Juni 2025**.

Untuk menghindari adanya duplikasi terbitan dan pelanggaran etika publikasi ilmiah terbitan berkala, kami berharap agar naskah/artikel tersebut tidak dikirimkan dan dipublikasikan ke penerbit/jurnal lain.

Demikian surat ini disampaikan, atas partisipasi dan kerja samanya, kami ucapkan terima kasih.

Makassar, 13 Sya'ban 1446 H
12 Februari 2025 M
Editor in Chief

Jasri S.E.Sy., M.E.
NIDN. 0906129201

RIWAYAT HIDUP



Suryani Assifa, lahir di Benteng, 05 Maret 2003, merupakan putri ketiga dari pasangan ayah Sukardi dan ibu Nur Cahaya. Penulis memulai pendidikan di SDI Benteng III yang tamat pada tahun 2015, melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 2 Benteng yang tamat pada tahun 2018, kemudian melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 1 Selayar yang tamat pada tahun 2021. Setelah menamatkan di jenjang SMA, penulis melanjutkan pendidikan pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Makassar pada tahun 2021 dan menyelesaikan pada bulan Februari 2025. Selama mengikuti pendidikan di Prodi Hukum Ekonomi Syariah, penulis aktif dalam bidang keilmuan Himpunan Mahasiswa Jurusan dan pernah mengikuti ajang Kompetisi Sains Indonesia yang diselenggarakan oleh Pusat Kejuaraan Sains Nasional pada tahun 2022. Atas ridho Allah SWT dan kerja keras, pengorbanan serta kesabaran pada tahun 2025 penulis menyelesaikan skripsi yang berjudul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Status Kepemilikan di Kecamatan Bontomanai Kabupaten Kepulauan Selayar.