

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah menyatakan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Akan tetapi terdapat sumber daya alam yang boleh dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai warga negara seperti pemanfaatan untuk persawahan, perumahan, tempat hiburan, dan lain sebagainya.

Tanah dalam ranah hukum bukan hanya tentang sebidang tanah saja tetapi apapun yang terdapat di atas maupun di bawah sebidang tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya, hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat” yang mana ditegaskan dengan Pasal ayat (4) UUPA junto Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan permukaan dan seluruh yang berada dalam jangkauan tanah tersebut meskipun di bawah air.

Tentang hak atas tanah, beberapa macam hak atas tanah yang dapat dimiliki seseorang yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA ialah sebagai

berikut,² a) Hak milik; b) Hak guna usaha; c) Hak guna bangunan; d) Hak pakai; e) Hak sewa; f) Hak membuka tanah; g) Hak memungut hasil tanah.

Proses kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu jual beli, waris, hibah, wakaf, dan kepemilikan berdasarkan Undang-Undang. Kepemilikan dengan cara jual beli sebagaimana diatur pada Pasal 1457 KUHPerdara haruslah dibuat berdasarkan perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu. Dalam hal perjanjian jual beli tanah, mempunyai dampak hukum berupa perpindahan hak atas tanah bagi pelakunya. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah merupakan hak yang membuat pemilik haknya berwenang untuk mengambil manfaat dan menggunakan dari tanah yang sudah menjadi haknya.³

Proses kepemilikan tanah dengan cara waris mengakibatkan berpindahnya harta dari pemilik kepada ahli waris yang ketentuannya diatur dalam Pasal 171-214 Kompilasi Hukum Islam (KHI), dalam hal ini pemilik hak atas tanah mendapatkan haknya tidak melalui transaksi jual beli namun

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2017), hal. 286

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif* (Surabaya: Kencana, 2012), hal. 9-

ia mendapatkan haknya karena sebagai ahli waris yang mana telah diatur dalam KHI.⁴

Proses kepemilikan tanah dengan cara hibah juga diatur dalam Pasal 210-214 KHI, hibah merupakan proses pemindahan atas hak kepemilikan yang mana pemegang hak masih hidup serta dilakukan dengan sukarela yang mana dalam hal ini hak yang dimaksud merupakan hak atas tanah dengan ketentuan pemberian hibah tersebut tidak lebih dari 30% jumlah harta yang dimiliki oleh pemberi hibah.⁵

Proses kepemilikan tanah dengan cara wakaf yang telah diatur dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, adapun yang disebut wakaf tanah merupakan kegiatan memberikan manfaat tanah kepada kepentingan umum seperti masjid, sekolah, kampus perguruan tinggi, pemakaman, dan lain-lain.⁶ Sedangkan proses kepemilikan berdasarkan undang-undang dapat berlaku di suatu tempat dan telah diregulasikan dengan beberapa syarat yaitu tanah ulayat yang sudah diduduki selama kurun waktu 30 tahun dan tidak ada yang menggugat.⁷

Proses jual beli tanah di Indonesia mempunyai cara dan aturan khusus tidak seperti jual beli barang produk dan/atau jasa pada umumnya yang hanya melibatkan penjual pembeli produk. Akan tetapi dalam proses jual beli tanah harus melalui prosedur yang telah diregulasikan secara khusus

⁴ Efendi Parangin, *Hukum Waris* (Jakarta: PT. Radja Grafindo, 2016), hal. 3

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria ...*, hal. 333

⁶ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2016),

⁷ Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

oleh Peraturan Pemerintah. Prosedur jual beli tanah yang sesuai dengan hukum positif mengharuskan agar setiap pihak yang terlibat dalam proses jual beli datang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) untuk melakukan tranksasinya guna mendapat kekuatan hukum dengan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli di hadapannya.

Pemindahan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dan dikuatkan dengan akta otentik serta akta PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli atas tanah juga dalam urusan administratif harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.⁸

Akta yang dimaksud yaitu Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh PPAT sebagai tanda bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak, kemudian setelah selesai mendapatkan Akta Jual Beli maka hal yang harus dilakukan oleh pemilik tanah yang baru (pembeli) yaitu membalik nama Sertifikat Hak Milik (untuk selanjutnya disebut SHM) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah. Tanda bukti hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yaitu SHM menjadi bukti terkuat yang mana pemilik atas SHM tersebut memiliki hak penuh dalam mengelola serta memanfaatkan tanah tersebut yang jika suatu saat terjadi sengketa maka pemilik SHM tersebut yang paling berhak atas

⁸ Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria

tanah yang tertera.⁹ Dalam Peraturan Pemerintah menyatakan bahwa segala bentuk peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik dalam transaksi jual beli, tukar menukar, dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat dibuktikan dan didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan.¹⁰ Akta jual beli tanah merupakan dokumen administrasi yang penting karena selain mempunyai fungsi administratif juga sebagai alat kepastian hukum. Sebagai kepentingan administratif yaitu berguna untuk kepentingan pencatatan mengenai tanah yang dialihkan di Kantor Pendaftaran Tanah dan sebagai alat bukti beralihnya hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran di kantor agraria setempat.¹¹ Sebagai alat kepastian hukum untuk kepentingan kekuatan pembuktian formil yaitu pelaku transaksi dapat menerangkan bahwa apa yang telah tertera dalam akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian materiil dan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kepemilikan hak atas tanah tersebut.¹²

Proses kepemilikan tanah yang terjadi di masyarakat terkadang masih tidak sesuai dengan regulasi yang telah diatur oleh pemerintah, seperti jual beli dengan sistem kavling, jual beli tanah tanpa balik nama

⁹ Yulies Tiena Masriani, et. all., *Sosialisasi Hukum Pertanahan Sebagai Upaya Pengabdian Masyarakat Di Kelurahan Ngadirgo Kecamatan Mijen Kota Semarang*, Volume 2, No. 1, Maret 2023, hal. 92

¹⁰ Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

¹¹ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 19

¹² Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2016), hal. 30

sertifikat, jual beli dengan sistem *tukar guling*, jual beli tanah dengan sistem panjer dan lain sebagainya.

Fenomena yang tengah terjadi pada masyarakat akan transaksi jual beli atas tanah di Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik berlawanan dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Yang pada praktiknya, masyarakat Desa tersebut melakukan akad jual beli dengan tanpa disertai balik nama pemilik hak yang tertera pada Sertifikat Hak Milik (SHM). Secara teknis dalam transaksinya, penjual (*al-Ba'i*) melakukan transaksi yang mana objek yang dijual (*mabi*) belum menjadi pemilik yang sah. Sehingga dengan kata lain pemilik hak terdahulu masih tercatat sebagai pemegang sah SHM yang bisa berakibat fatal bagi pembeli jika terjadi sengketa di suatu hari. Sebagaimana hasil riset prapenelitian yang peneliti lakukan menemukan beberapa kasus.

Kasus transaksi Pak Yono, beliau merupakan masyarakat desa yang memiliki kerabat yang cukup rumpun dalam kesehariannya. Suatu hari kerabatnya yang berinisial A meninggal dunia dan meninggalkan pekarangan tanah yang masih bersebelahan dengan rumah Pak Yono, sehingga Pak Yono berinisiatif untuk membeli tanah tersebut dengan dibayar secara kontan kepada ahli waris tunggal almarhum A. Alasan tidak membalik nama sertifikat tersebut karena merasa beliau masih menjadi kerabat dekat dengan ahli waris sehingga tidak perlu untuk membalik nama di PPAT.

Kasus transaksi Ibu Dewi, beliau mempunyai teman sangat dekat dan berlangsung sejak saat beliau masih kecil. Suatu hari teman dekat beliau tersebut sedang terlilit hutang dengan nominal yang fantastis sehingga memerlukan uang yang banyak di waktu itu dan menjual tanah yang beliau miliki. Sebagai teman dekat, Ibu Dewi berinisiatif membantunya dengan membeli sebidang tanah tersebut. Tetapi beliau tidak membalik nama sertifikat tanah yang telah ia beli dengan anggapan bahwa mereka merupakan kawan dekat dan keyakinan bahwa tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari.

Kasus transaksi Pak Muldoko, beliau merupakan seorang takmir masjid di Desa Wates Tanjung dan mempunyai tetangga yang hidup sendirian yang tepat berada di samping rumahnya. Suatu hari tetangga Pak Muldoko berpesan agar jika beliau meninggal Pak Muldoko diminta agar rumah yang ia tinggali dijual dan uangnya disumbangkan ke masjid. Beberapa waktu kemudian tetangga Pak Muldoko meninggal dunia dan kemudian rumah almarhum dibeli sendiri oleh Pak Muldoko dan sesuai pesan dari almarhum untuk uang hasil penjualan rumah serta tanahnya disumbangkan ke masjid. Karena pemilik asli tanah tersebut sudah meninggal dan keluarga serta kerabat yang tidak diketahui, maka Pak Muldoko memutuskan untuk tidak membalik nama sertifikat tanah tersebut.

Dari beberapa kasus tersebut, peneliti menemukan beberapa faktor yang terjadi kepada para pelaku transaksi tersebut baik penjual maupun pembeli. Faktor dari penjual biasanya berasumsi bahwa praktik transaksi

tersebut dilakukan karena telah tercipta kesepakatan dan unsur saling percaya di antara penjual dan pembeli kemudian beranggapan akad itu sudah selesai dengan hanya kata sepakat. Dari sudut pandang pembeli mereka berasumsi bahwa praktik transaksi tersebut relatif lebih cepat dan murah daripada dengan melibatkan pejabat yang berwenang untuk mengurus perkara pertanahan yang memakan biaya dan waktu yang lama. Di sudut lain, tempat pejabat yang berwenang mengurus perkara pertanahan jauh dari tempat penelitian sehingga para pihak yang melakukan praktik transaksi tersebut perlu berpikir dua kali jika ingin mengurus tentang transaksinya. Sehingga dari beberapa faktor tersebut, pelaku praktik transaksi lebih memilih untuk melakukan transaksi jual beli tanah tanpa membalik nama sertifikat di depan PPAT. Sehingga di sisi lain jika tidak sesuai regulasi administratif memunculkan tidak adanya kepastian hukum dan dampak yang tidak diinginkan dalam proses transaksi tersebut.

Adapun dampak yang akan terjadi jika praktik tersebut dilakukan dari aspek hukum dapat memicu terjadinya kekuatan hukum yang lemah bagi pembeli jika sertifikat tidak dibalik nama, terlebih lagi jika tanah yang telah dibeli ialah hasil warisan dan pemiliknya beberapa ahli waris, maka dalam hal ini yang mempunyai hak atas tanah tersebut ialah ahli waris sebagaimana dijelaskan pada Pasal 833 ayat (1) KUHPerduta.¹³ Dari aspek sosial dapat mengakibatkan konflik pribadi antara penjual dan pembeli

¹³ Helvianto Helmi Saputro, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar* (Pekanbaru: Universitas Islam Riau, 2021) hal. 9

jikalau penjual tidak menyebutkan akan sengketa tanah yang belum selesai dalam waktu transaksi dan sengketa tersebut berlanjut pada tanah yang telah ia jual kepada pembeli dan dari masalah tersebut kemudian akan muncul masalah lain yaitu krisis kepercayaan terhadap penjual karena konflik awal yang terjadi, dalam segi agama juga dapat mempengaruhi keabsahan akad yang dilakukan yang secara teknis dalam praktik tersebut penjual belum sepenuhnya menjadi pemegang hak atas tanah yang ia jual dari segi administratif yang mana secara teknis bertentangan dengan salah satu syarat jual beli dalam islam yaitu barang yang dijual harus sudah menjadi miliknya secara utuh.

Dalam hal pembuktian praktik transaksi ini bersifat rawan dengan tidak adanya kepastian hukum yang melekat pada pembeli, berbeda dengan jika dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan secara otentik memiliki bukti sebagai pemilik sah tanah yang diperjualbelikan dan memiliki kekuatan hukum. Di sisi lain juga membuat munculnya ketidakpastian hukum meskipun praktik tersebut telah menjadi kebiasaan, tetapi hal seperti ini penting untuk dirubah.

Untuk meminimalisir dan sebagai bentuk mitigasi terhadap meningkatnya praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat tersebut, maka penting bagi peneliti untuk melakukan peninjauan dan penelitian lebih jauh terhadap praktik jual beli tanah tanpa balik nama dalam perspektif ulama syafi'iyah guna mengkaji keshahihan dan keefektifan praktik tersebut. Maka peneliti ingin melakukan suatu penelitian skripsi dengan

judul “ANALISIS AKAD JUAL BELI TANAH TANPA BALIK NAMA SERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF ULAMA SYAFI’IYAH (Studi kasus di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian Latar Belakang tersebut, maka permasalahan yang akan difokuskan yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik?
2. Bagaimana tinjauan ulama syafi’iyah terhadap praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini, sesuai dengan Rumusan Masalah di atas yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.
2. Untuk meninjau perspektif ulama syafi’iyah terhadap praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Peneliti berharap penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan literatur permasalahan yang berkaitan dengan judul penelitian peneliti, selain untuk melengkapi teori-teori sebelumnya. Dapat juga digunakan untuk referensi bagi para peneliti yang ingin mengetahui dan mempelajari praktik jual beli tanah dengan sertifikat tanpa balik nama di Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Peneliti

Sebagai acuan guna menambah khazanah dan ilmu pengetahuan serta membentuk pola berpikir kritis yang berkaitan dengan masalah akad jual beli tanah dengan sertifikat tanpa balik nama. Juga sebagai salah satu pemenuhan persyaratan dalam penyelesaian studi di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

b) Bagi Masyarakat

Dalam Penelitian ini Peneliti berharap dapat memberikan wawasan dan pemahaman kepada masyarakat tentang masalah akad jual beli tanah dengan sertifikat tanpa balik nama dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Sehingga dengan ini semoga masyarakat memiliki pemahaman yang lebih baik tentang masalah tersebut.

c) Bagi Pemerintah

Peneliti berharap dengan adanya penelitian ini dapat membangunkan pemerintah terkhusus di tempat penelitian guna menggerakkan masyarakat agar lebih sadar akan pentingnya administrasi pertanahan. Juga peneliti berharap penelitian ini sebagai solusi dari masalah yang kemudian dapat direalisasikan dan ditindaklanjuti oleh pemerintah.

E. Penegasan Istilah

Skripsi berjudul “Analisis Akad Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Ulama Syafi’iyah”. Untuk menghindari adanya perbedaan pemahaman, maka perlu dilakukan pembatasan istilah pada penegasan judul di atas:

1. Penegasan konseptual

a. Jual Beli Tanah

Jual beli Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini merupakan jual beli tanah yang terjadi di Desa Wates Tanjung Kecamatan Wringinanaom Kabupaten Gresik.

b. Proses Administrasi Balik Nama

Proses administrasi balik nama yang dimaksud dalam penelitian ini merupakan proses administrasi balik nama yang berhubungan dengan pemindahan kepemilikan dan hak atas tanah yang terjadi di Desa Wates Tanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik.

c. Ulama Syafi'iyah

Ulama syafi'iyah merupakan para intelek yang dalam studinya berlandaskan pada madzhab Syafi'i dan mempunyai andil untuk menyebarkan ilmunya khususnya ilmu fiqih.¹⁴ Dalam penelitian ini, peneliti berfokus kepada sumber rujukan kitab klasik yang mana sebagian besar mengambil referensi dari pemikiran Syaikh Hasan bin Ahmad Al-Kaff di dalam kitabnya yang berjudul *At-taqriratu As-Sadidah* dan juga beberapa sumber kitab lain sebagai penguat teori dan perbandingan lanjutan secara hukum syariah.

2. Penegasan operasional

Penelitian yang berjudul “Analisis Akad Jual Beli Tanah dengan Sertifikat Tanpa Balik Nama dalam Perspektif Islam dan Pendapat Ulama Syafi'iyah” ini mencari kepastian hukum terhadap praktik jual beli tanah dengan sertifikat tanpa balik nama yang masih mengambang berdasarkan perspektif Islam dan pendapat ulama Syafi'iyah.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para penguji terdahulu dan telah diuji kebenarannya yang membahas tentang jual beli tanah dengan sertifikat tanpa balik nama. Penelitian tersebut dapat dijadikan referensi atau tolak ukur sebagai perbandingan

¹⁴ Muhammad Jawad Mughniyah, *Al-Fiqh 'ala al-Madzahib al-Khamsah*, terj. Masykur A.B, et. all.. (Jakarta: Lentera , 2008), hal. 29-30

antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan peneliti saat ini. Beberapa di antaranya yaitu:

1. Skripsi karya Trisya Putri Asmi, Mahasiswi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Tahun 2022. Berjudul Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus).

Metode yang digunakan untuk meneliti yaitu penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis, menggunakan sumber data primer dan sekunder, menggunakan objek penelitian, menggunakan wawancara dan dokumentasi, kemudian dianalisis dengan metode kualitatif dengan cara berpikir induktif.

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa praktik jual beli tanah tak bersertifikat yang dilakukan di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus ialah sah secara menggunakan surat jual beli dan disaksikan oleh para saksi dan menurut tinjauan hukum Islam adalah sah karena menggunakan surat jual beli dan kuitansi yang diketahui para saksi serta tidak ada unsur paksaan di antara masing-masing pihak. Sedangkan menurut tinjauan hukum positif, praktik jual beli tanah tak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus adalah sah karena mendapat persetujuan dari Kepala Desa setempat berupa surat pernyataan jual beli dan disaksikan oleh para saksi yang menjadi alasan

diperbolehkannya jual beli tanah yang dilaksanakan. Faktor yang menjadi pemicu masyarakat melakukan transaksi tersebut ialah harga yang lebih murah serta kesadaran hukum yang kurang tentang tata cara jual beli tanah menurut Undang-undang yang berlaku.¹⁵

2. Skripsi karya Muhammad Rafli Suchaio, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya Tahun 2022. Berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tersebut ialah menggunakan hukum normatif, yaitu proses guna menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum untuk menjawab problem hukum yang dihadapi dengan menggunakan bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitian (*library research*). Sementara pendekatan yang digunakan dalam penelitian tersebut yaitu melalui pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan undang-undang yaitu dengan menelaah regulasi yang berhubungan dengan isu hukum. Pada pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk pada prinsip hukum yang dapat ditemukan pada pandangan para intelektual hukum atau doktrin-doktrin hukum.

¹⁵ Trisya Putri Asmi, “*Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)*, Skripsi, (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022)

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan jual beli tanah yang mengandung cacat hukum dianggap tidak sah karena tidak memenuhi syarat yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdota bahwa perjanjian yang tidak didasari dengan itikad baik yang baik maka dengan sendirinya perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Kemudian penjual hukum wajib bertanggungjawab untuk mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh pembeli. Jika penjual tidak berkenan mengembalikan maka pembeli dapat melakukan gugatan keperdataan atas wanprestasi yang dilakukan penjual. Dalam kasus ini notaris/PPAT yang bekerja sama dengan penjual atas pemalsuan sertifikat tanah akan dikenakan pelanggaran dan diberikan sanksi berupa sanksi perdata, administratif/kode etik jabatan Notaris sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.¹⁶

3. Skripsi karya Valen Thalia 'Ala Rosyadi, Mahasiswi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Tahun 2021. Berjudul Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli (Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan).

Dalam penelitian tersebut, pendekatan yang dilakukan ialah dengan metode yuridis empiris yang memerlukan data primer (data yang diperoleh dari hasil wawancara) dan data sekunder (data yang diperoleh

¹⁶ Muhammad Rafli Sucahyo, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum*", Skripsi. (Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2022)

dari studi kepustakaan). Kemudian data tersebut diolah dengan sedemikian rupa dan disajikan secara deskriptif kualitatif dalam bentuk kalimat yang menjelaskan permasalahan dalam penelitian tersebut.

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan faktor yang mempengaruhi praktik jual beli tanah sertifikat hak milik tanpa akta jual beli ialah kurangnya kesadaran masyarakat, biaya yang cukup mahal untuk balik nama, urusan yang memakan waktu yang relatif lama, rasa saling percaya, dan lebih memilih menjual Sertifikat Hak Milik Secara adat. Akibat hukum yang didapat dari tidak membalik nama sebuah Sertifikat Hak Milik yaitu peralihan Hak Atas Tanah tidak didapatkan dan tidak mendapat tanda bukti secara yuridis yang berlaku sebagai bukti terkuat.¹⁷

4. Skripsi karya Helvianto Helmi Saputro, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau tahun 2021. Berjudul Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.

Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian hukum sosiologis (empiris) atau observasi (*observational research*) yang mempunyai sifat deskriptif analisis.

Hasil penelitian dari karya tulis ini yaitu bahwa terdapat ketidakselarasan antara prosedur administrasi dengan praktik yang

¹⁷ Valen Thalia 'Ala Rosyadi, "*Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli (Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)*", Skripsi. (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021)

dilakukan masyarakat tempat penelitian tersebut. Faktor yang mempengaruhi praktik tersebut yaitu masyarakat dominan untuk memilih cara cepat, praktis, dan tidak bertele-tele sehingga melakukan praktik jual beli di bawah tangan tanpa berhadapan dengan PPAT guna mendapat akta jual beli (AJB). Sehingga perlu dilakukan sosialisasi tentang kesadaran hukum administrasi di tempat penelitian tersebut.¹⁸

5. Skripsi karya Deddy Kuswandi, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Semarang tahun 2021. Berjudul Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian tersebut ialah yuridis normatif dengan mengkaji aspek normatif yang terjadi pada masyarakat pada tempat penelitian tersebut.

Hasil dari penelitian tersebut yaitu pokok permasalahan yang perlu dikaji terhadap praktik jual beli tanah itu sendiri yang dilakukan tanpa adanya pejabat yang berwenang untuk mengesahkan transaksinya dan memberi kekuatan hukum. Namun di tempat penelitian tersebut dalam praktiknya menggunakan kwitansi sebagai bukti adanya transaksi dan dinyatakan sah. Guna mempunyai kekuatan hukum diperlukan prosedur yang sesuai dengan peraturan pemerintah yaitu mengadakan pertemuan antara penjual dan pembeli di hadapan PPAT yang kemudian

¹⁸ Helvianto Helmi Saputro, “Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar”, Skripsi. (Universitas Islam Riau, 2021)

membuatkan akta jual beli (AJB) sebagai bentuk defensif jikalau terjadi hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.¹⁹

Sementara penelitian yang ingin diajukan peneliti yang berjudul “Analisis Akad Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat Dalam Perspektif Ulama Syafi’iyah” ini berfokus pada perspektif ulama syafi’iyah mengenai praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat yang masih banyak dilakukan oleh warga setempat dengan menggali lebih lanjut kepastian hukum dan perspektif ulama syafi’iyah terhadap praktik transaksi tersebut.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini berisikan alur deskripsi pembahasan skripsi yang dimulai dari pendahuluan hingga penutup. Proposal skripsi ini bertujuan untuk membahas pokok bahasan yang dalam ini terdiri dari 5 bab yang di antaranya seperti berikut ini:

BAB I berisi Pendahuluan. Pada bab ini memberikan gambaran singkat mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas dalam pembahasan ini yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penegasan Istilah, Penelitian Terdahulu, dan Sistematika Pembahasan.

BAB II mendeskripsikan tentang Tinjauan Pustaka, sebagai langkah menuju bab-bab selanjutnya guna sebagai bahan untuk memecahkan

¹⁹ Deddy Kuswandi, “*Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Skripsi. (Universitas Semarang, 2021)

permasalahan dalam skripsi ini. Meliputi; **A.** Jual Beli Dalam Islam yang di dalamnya tercantum: Pengertian Jual Beli, Dasar hukum Jual Beli, Rukun Jual Beli, Syarat Jual Beli, Manfaat Jual Beli. **B.** Jual Beli Dalam Hukum Positif yang di dalamnya tercantum: Pengertian Jual Beli, Konsep Jual Beli, Perjanjian Jual Beli. **C.** Jual Beli Tanah yang di dalamnya mencakup: Syarat Jual Beli Tanah, Sertifikat Hak Milik, Prosedur Jual Beli Tanah.

BAB III menjelaskan tentang Metode Penelitian, yang membahas mengenai Jenis Penelitian, Lokasi Penelitian, Kehadiran Peneliti, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data, Dan Pengecekan Keabsahan Data.

BAB IV menjelaskan mengenai hasil penelitian yang telah peneliti lakukan. Meliputi; **A.** Paparan Data Penelitian yang di dalamnya tercantum: Profil Desa Watestanjung, Objek Penelitian, dan Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama di Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik. **B.** Temuan Penelitian.

BAB V berisi tentang deskripsi mengenai hasil jawaban dari Rumusan Masalah yang telah dianalisis melalui tinjauan yang peneliti gunakan sebagai jawaban atas masalah yang terjadi. Meliputi, **A.** Sistem Jual Beli Tanah di Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik yang di dalamnya tercantum: Sistem Jual Beli Tanah dengan Balik Nama Sertifikat, Sistem Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat, dan Sistem Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat.

B. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat yang di dalamnya tercantum: Sistem Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat, Proses Transaksi, Pemanfaatan Tanah, dan Dampak. **C.** Analisis Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat dalam Perspektif Ulama Syafi'iyah.

BAB VI berisi penutup, menjelaskan mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan menjelaskan tentang hasil jawaban dari penelitian dan saran menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan pembahasan dan pihak-pihak yang terkait.