



**JUAL BELI TANAH YANG SERTIFIKATNYA MENJADI AGUNAN DI
BANK DITINJAU DARI FIQIH MUAMALAH (STUDI KASUS DI
JORONG MUARO MOMONG KECAMATAN PULAU PUNJUNG
KABUPATEN DHARMASRAYA)**

SKRIPSI

*Ditulis Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S-1)
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)*

Oleh:

Nur Afni

NIM: 2130202044

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAHMUD YUNUS
BATUSANGKAR
2025 M/ 1447 H**

KATA PERSEMBAHASAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala puji dan syukur kupersembahkan kepada-Mu, ya Allah, atas limpahan kasih sayang-Mu sejak aku kecil hingga dewasa. Dengan cinta-Mu, Engkau senantiasa memberiku kemudahan, kekuatan, serta membekaliku dengan ilmu hingga skripsi yang sederhana ini dapat kuselesaikan. Meski aku tak pernah bertemu dengan kekasih-Mu, Rasulullah SAW, sampaikanlah salam rinduku kepadanya. Semoga kelak di akhirat beliau berkenan memberikan syafaat kepada hamba-Mu ini, yang tak luput dari dosa dan kesalahan selama hidup di bumi-Mu, ya Rabb...

Karya sederhana dalam bentuk skripsi ini merupakan bukti nyata dari perjuangan dua malaikat tak bersayap dalam hidupku. Berkat doa, pengorbanan, dan kasih sayang merekalah, aku dapat menempuh pendidikan hingga duduk di bangku perkuliahan dan akhirnya menyelesaikannya dengan kelulusan.

Ibunda dan Ayahanda tercinta,

Sebagai wujud hormat dan terima kasih yang tiada terhingga, karya kecil ini kupersembahkan untuk Ibu **Septi Yonnora** dan Ayah **Zulkifli**, yang telah membesarkanku, mendidikku, dan menyelimuti langkahku dengan kasih sayang tanpa batas, hingga akhirnya aku berhasil menyandang gelar Sarjana di belakang namaku. Gelar ini adalah buah dari doa dan perjuangan kalian bukan karena aku hebat, melainkan karena doa kalian yang kuat, hingga Allah senantiasa menolongku, dan gelar Sarjana Hukum kini tersemat indah pada nama yang kalian berikan dengan penuh harapan dan cinta.

Keluarga Besar Tersayang,

Untuk adikku **Zulfa Maichal Fandu**, **Zalwa Shidiqia Bilqis**, dan seluruh keluarga besar yang selalu kebersamai serta memberikan dukungan selama aku menuntut ilmu, terima kasih yang tulus kuucapkan. Kepada almarhum dan almarhumah yang kini telah berada di sisi-Nya, terima kasih karena pernah hadir dalam hidupku dan menjadi saksi atas setiap langkah perjuanganku...

Bapak/Ibu Dosen UIN Mahmud Yunus Batusangkar,

Terima kasih atas segala kebaikan dan dedikasi yang telah diberikan selama 4 tahun masa perkuliahan saya di kampus ini.

Semoga setiap ilmu yang Bapak/Ibu ajarkan menjadi amal jariyah yang mendatangkan pahala tak terhingga. Ucapan terima kasih juga saya sampaikan secara khusus kepada Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah yang senantiasa memberikan yang terbaik bagi seluruh mahasiswa dan mahasiswinya.

Keluarga Besar Program Studi Hukum Ekonomi Syariah,
Selama 4 tahun berkuliah di program studi ini,
Begitu banyak kenangan indah yang tidak akan pernah terlupakan.
Bertemu dengan Ibu Kaprodi yang baik, Ibu Bapak Sekretaris Prodi yang ramah,
Serta menjalin pertemanan dengan sahabat-sahabat
Dari berbagai daerah mejadi pengalaman yang sangat berharga.
Setiap pertemuan tentu akan berujung pada perpisahan,
Namun semoga rasa kekeluargaan ini akan selalu terpatri dalam hati.
Semoga suatu hari nanti, kita dipertemukan kembali dalam
Keadaan yang lebih baik dan penuh kebahagiaan.

Kakak, Teman-teman, dan Sahabat,
Terima kasih atas kebersamaan, motivasi, semangat, dan telinga yang
selalu bersedia mendengarkan setiap keluh kesahku,
meskipun kalian sendiri juga memiliki beban dan cerita masing-masing.
Terima kasih telah menjadi bagian dari perjuanganku, baik selama di bangku
perkuliahan maupun dalam kehidupan sehari-hari. Kehadiran kalian adalah
anugerah yang tak ternilai dalam perjalanan hidupku.
**(Kak Noci, Kak Isil, Ayu, Sherlin, Rahmi, Yudi, Ramadhan, Syifa,
Dea, Nabila, Lussy)**

Untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu,
Terima kasih atas semangat, doa, dan dukungan yang telah kalian
berikan hingga aku sampai pada titik ini. Semoga kebaikan senantiasa
menyertai setiap langkah kalian, dan semoga Allah SWT selalu
melindungi dan memberkahi perjalanan hidup kalian.

ABSTRAK

NUR AFNI, NIM 2130202044 Judul Skripsi: **“Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Menjadi Agunan Di Bank Ditinjau Dari Fiqih Muamalah (Studi Kasus Di Jorong Muaro Momong Kecamatan Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya).** Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar 2025.

Pokok Permasalahan dalam penelitian ini adalah praktik jual beli tanah yang sertifikatnya masih diagunkan di bank, sebagaimana terjadi di Jorong Muaro Momong. Fokus kajian meliputi duduk perkara transaksi, peran pemerintah setempat, serta analisis berdasarkan fikih muamalah dan perlindungan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi tetap dilakukan meski sertifikat menjadi agunan, dengan keterlibatan Wali Nagari sebagai penerbit surat jual beli. Dalam perspektif fikih dan hukum, jual beli ini menimbulkan permasalahan kepemilikan dan perlindungan hukum bagi pembeli, terutama terkait hak atas sertifikat.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan studi kasus intrinsik, karena kasus yang diteliti memiliki nilai menarik secara internal. Lokasi penelitian berada di jorong muaro momong, kecamatan pulau punjung, kabupaten dharmasraya. Data dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi, dengan peneliti sebagai instrumen utama dibantu catatan lapangan dan panduan wawancara untuk memastikan relevansi dan keabsahan data.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank, seperti yang terjadi di Nagari Sungai Kambut, merupakan bentuk muamalah darurat yang dilakukan atas dasar suka sama suka antara penjual dan pembeli. Dalam perspektif fikih, khususnya mazhab Hanafiah dan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), transaksi semacam ini berisiko tidak sah secara syar'i apabila dilakukan tanpa izin dari pihak *murtahin*, meskipun dalam praktik sosial sering kali tetap diterima apabila disertai itikad baik dan persetujuan lisan. Sementara itu, dari sisi hukum positif, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan pentingnya keterlibatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), pemerintah nagari, dan tokoh adat sebagai bentuk pengawasan administratif. Perlindungan hukum menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menuntut adanya kepastian dan kejelasan status hak atas tanah, meskipun tanah tersebut dalam status agunan. Oleh karena itu, sinergi antara pemerintah, lembaga adat, dan pihak bank sangat diperlukan guna memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah, adil, dan transparan, sehingga perlindungan hukum bagi para pihak tetap terjaga sesuai prinsip kepastian hukum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank ditinjau dari fiqih muamalah (studi kasus di jorong muaro momong kecamatan pulau punjung kabupaten dharmasraya)”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Studi Strata Satu (S1) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Mahmud Yunus Batusangkar.

Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa manusia dari zaman kegelapan menuju cahaya ilmu pengetahuan, serta meninggalkan dua pedoman hidup yaitu Al-Qur'an dan Sunnah, sebagai petunjuk untuk meraih kebahagiaan di dunia dan di akhirat.

Sebagai ungkapan rasa syukur yang tidak henti, penulis menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua tercinta, Ibu Septi Yonnora dan Ayah Zulkifli, yang senantiasa memberikan kasih sayang, didikan, serta doa yang tak pernah putus kepada Allah SWT demi keberhasilan penulis, termasuk dalam menempuh pendidikan hingga jenjang perguruan tinggi. Keduanya memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan penulis, khususnya dalam proses penyelesaian skripsi ini. Terima kasih juga disampaikan kepada saudara-saudara penulis serta seluruh keluarga besar atas segala kasih sayang, doa dan dukungan yang diberikan. Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak dan instansi yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, antara lain kepada:

1. **Prof. Delmus Puneri Salim, S. Ag., MA., M. Res., Ph. D**, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar yang telah menyediakan

fasilitas lengkap dalam proses perkuliahan, sehingga memudahkan penulis dalam menuntut ilmu dan mengikuti kegiatan akademik.

2. **Dr. Nofaldi, M.Ag**, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar yang telah memberikan motivasi kepada para mahasiswa untuk menyelesaikan studin, termasuk dorongan yang diberikan kepada penulis untuk segera menuntaskan pendidikan.
3. **Saadatul Maghfira, M.H**, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Universitas Islam Negeri (UIN) Mahmud Yunus Batusangkar yang telah memberikan motivasi, nasehat serta kemudahan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi.
4. **Dr. Farida Arianti, M.Ag**, selaku Penasehat Akademik penulis selama menjalani perkuliahan di UIN Mahmud Yunus Batusangkar.
5. **Sulastri Caniago., M.Ag**, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. **Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah** yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.
7. **Kepala perpustakaan Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar beserta seluruh staf** yang telah memberikan pelayanan dan bantuan dalam peminjaman buku serta literatur yang diperlukan untuk penulisan skripsi ini.
8. **Bapak Wali Nagari Sungai Kambut**, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di Nagari Sungai Kambut, dan mendapatkan data-data yang penulis butuhkan dalam penulisan skripsi ini.
9. **Kepada Bapak/Ibu informan di Jorong Muaro Momong** yang telah meluangkan waktu dan bersedia memberikan informasi kepada penulis selama proses wawancara.
10. Kepada seluruh teman seperjuangan yang senantiasa memberikan dukungan, semangat dan kebersamaan selama proses penulisan skripsi ini.

11. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, penulis mengucapkan terima kasih atas segala bentuk dukungan dan bantuan yang telah diberikan sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

Semoga segala bentuk bantuan dan dukungan yang diberikan kepada penulis, baik secara moril maupun materil, dibalas dengan pahala yang berlipat ganda oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi materi, analisis maupun pembahasan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-sebarnya kepada semua pihak.

Batusangkar, 08 Juli 2025

Penulis

Nur Afni

NIM. 2130202044

DAFTAR ISI

KATA PERSEMBAHASAN

ABSTRAK i

KATA PENGANTAR..... ii

DAFTAR ISI..... v

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Fokus Penelitian 4

C. Rumusan Masalah..... 4

D. Tujuan Penelitian 5

E. Manfaat dan Luaran Penelitian 5

F. Definisi Operasional 6

BAB II KAJIAN TEORI 8

A. Landasan Teori..... 8

1. Hak Milik 8

a. Pengertian Hak Milik..... 8

b. Macam-Macam Hak Milik..... 10

c. Klasifikasi Milik 13

d. Hikmah dan Hak kepemilikan 14

e. Berakhirnya Kepemilikan 15

2. Jual Beli 15

a. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli 15

b. Rukun dan Syarat Jual Beli..... 17

d. Batalnya Akad Jual Beli..... 22

3. *Rahn* (Gadai)..... 23

a. Pengertian *Rahn* (Gadai)..... 23

b. Dasar Hukum *Rahn* (Gadai) 26

c. Rukun dan Syarat *Rahn* (Gadai) 28

d. Status Barang Gadai (*Rahn*) 33

e. Berakhirnya *Rahn* (Gadai) 47

4. Perlindungan Hukum	48
a. Pengertian Perlindungan Hukum	48
b. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum	49
5. Jual Beli Tanah dalam Undang-Undang Agraria	50
a. Jual Beli tanah Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)....	50
b. Syarat Sah Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah	51
B. Penelitian yang Relevan	54
BAB III METODE PENELITIAN	63
A. Jenis Penelitian	63
B. Latar dan Waktu Penelitian.....	63
C. Instrument Penelitian.....	64
D. Sumber Data	64
E. Teknik Pengumpulan Data.....	65
F. Teknik Analisis dan Interpretasi Data	66
G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data	66
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	68
A. Hasil Penelitian.....	68
1. Duduk perkara jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank	
.....	68
2. Keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang	
sertifikatnya menjadi agunan di bank	78
B. Pembahasan	86
1. Tinjauan Fiqih Muamalah tentang jual beli tanah yang sertifikatnya	
menjadi agunan di bank	86
2. Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi	
agunan di bank	94
BAB V PENUTUP	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran	101
DARTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli adalah interaksi sosial antar individu yang didasarkan pada aturan dan ketentuan yang telah ditetapkan. Secara istilah, jual beli dikenal dengan sebutan “*al bai*’, al tijarah, dan al mubadalah”. Pada dasarnya, jual beli merupakan kesepakatan untuk saling menukar barang atau benda yang memiliki kegunaan bagi pemiliknya, di mana kedua belah pihak telah menyetujui perjanjian yang telah dibuat. (Susiawati, 2017: 172).

Jual beli tanah adalah jual beli suatu barang yang berupa tanah yaitu jual beli hak atas tanah, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah tersebut, bukan tanahnya, dalam peraturan perundang-undangan dalam pasal 6 undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang dasar pokok Agraria terkait dengan pemindahan hak milik atas tanah, dan jual beli disebut juga dalam pasal 34, pasal 54 dalam peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah. (Qomariyah, 2018:1).

Jual beli tanah memiliki objek berupa sertifikat tanah. Jika tanah tersebut sudah memiliki sertifikat, prosesnya menjadi lebih mudah karena pembeli hanya perlu memeriksa keabsahan sertifikat di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat. Namun, jika tanah yang akan dibeli belum atau tidak bersertifikat, maka status tanah tersebut harus diperiksa terlebih dahulu di Kantor Kepala Desa atau Kelurahan setempat. Setelah status tanah terbukti terdaftar dan memiliki kepemilikan yang jelas, pembeli dapat meminta surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan. (Putri Asmi, 2022 : 3)

Islam membolehkan jual beli secara kredit dan juga memperbolehkan gadai. Namun, praktik jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan di bank oleh pemiliknya dapat menimbulkan masalah. Hal ini karena pemilik awal yang menjaminkan sertifikat tanah tersebut bisa saja tidak membayar atau melunasi hutangnya kepada pihak bank, sehingga sertifikat yang dijadikan agunan bisa dilepas dan tanah tersebut disita oleh bank untuk melunasi hutang. Dalam situasi ini, tanah tersebut lebih kuat dipegang oleh bank karena mereka

memiliki sertifikat tanah tersebut. Sementara itu, pembeli yang telah membeli tanah tersebut secara tunai kepada penjual, akan menghadapi masalah, karena tanah tersebut dapat disita oleh bank, yang hanya menguntungkan satu pihak dan merugikan pembeli. (Anggraini, 2020 : 6).

Di Jorong Muaro Momong, berlangsung transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank. Dalam transaksi ini, ibu (S) bertindak sebagai penjual, sementara bapak (Y) sebagai pembeli. Jual beli ini sudah dilakukan sejak tahun 2022, dimana ibu (S) menjual tanah untuk memenuhi kebutuhan dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh ibu (S) dan bapak (Y) yaitu menggunakan akad *tabarru'*, yang mana sertifikat masih menjadi agunana di bank, ibu (S) memiliki hutang di bank sebanyak Rp.100,000,000,-. Dimana harga tanah permeter di jorong muaro momong yaitu sebesar Rp.300,0000,-. Tanah tersebut awalnya dijual seluas 15x25 meter persegi dan dijual pada bulan Juni 2022 dengan harga Rp20 juta. Kemudian, ibu (S) menjual kembali sebagian tanah seluas 5 meter persegi kepada bapak (Y) pada bulan September 2022, dengan harga Rp.5 juta. Tanah tersebut dijual oleh ibu (S) karena uang yang diterima dari pembeli sebelumnya belum cukup untuk memenuhi kebutuhan. Setelah penambahan luas tanah yang dijual, total luas tanah yang dibeli oleh bapak (Y) menjadi 20x25 meter persegi, dengan harga akhir tanah yang dibeli menjadi Rp.25 juta.

Pada saat dilakukan transaksi jual beli ini dihadiri oleh 2 orang saksi dari pihak penjual yaitu bapak (J) dan bapak (R) dan 3 orang dari pihak pembeli yaitu bapak (Y), Ibu (I) dan ibu (N) yang hadir menjadi saksi jual beli yang dilakukan. Disini juga turut bapak Wali Nagari yang mana berperan sebagai orang yang mengeluarkan surat jual beli tanah tersebut. Jual beli yang dilakukan ibu (S) awalnya menawarkan tanah tersebut kepada bapak (Y) dengan tujuan agar uang tersebut dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Namun, sertifikat tanah tersebut masih menjadi agunan di bank, sertifikat ini dijadikan agunan di bank oleh penjual untuk jaminan hutang di bank tersebut. Meskipun demikian, bapak (Y) tetap menyetujui dan melanjutkan untuk membeli tanah tersebut, dengan alasan bahwa harga tanah

dibawah harga pasaran sehingga bapak (Y) tertarik untuk membeli tanah tersebut. Pada tahun 2024, bapak (Y) meminta agar ibu (S) menyerahkan sertifikat tanah, karena kesepakatan dengan ibuk (S) sertifikat akan diserahkan di tahun 2024, tetapi yang diberikan hanya surat pernyataan jual beli yang dikeluarkan oleh kantor wali nagari, bukan sertifikat tanah. (Wawancara Ibu S, tanggal 5 Juni 2024).

Penelitian tentang jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank banyak diteliti oleh peneliti sebelumnya penelitian itu dapat di klasifikasikan menjadi 10 yaitu Pertama, (Ningrum, 2022, Nuryani, 2021, Hazmi, 2020, Kusri, 2019) penelitian yang berfokus mengkaji jual beli tanah tanpa sertifikat tinjauan hukum positif dan hukum islam. Kedua, (Rizki, 2022) Penelitian yang berfokus mengkaji mengenai pelaksanaan jual beli tanah gadaian menurut hukum ekonomi syariah. Ketiga, (Rumaisah, 2023) Penelitian yang berfokus mengkaji mengenai akibat jual beli tanah garapan tanpa sertifikat. Keempat, (Rosyadi, 2021) Penelitian yang berfokus mengkaji mengenai problematika jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tanpa akta jual beli. Kelima, (Al-Fiyah, 2020, Qomariyah, 2020, Ranti, 2019, Septiawan, 2022, Hanggoro, 2022) Penelitian yang berfokus mengkaji mengenai tinjauan hukum islam dan hukum positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat. Keenam, (Pradana, 2023) Penelitian yang berfokus mengkaji mengenai jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam prespektif fiqh muamalah dan hukum positif. Ketujuh, (Rifqy, 2021) Penelitian yang berfokus mengkaji mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli rumah tanpa balik nama dan tanpa akta notaris PPAT. Kedelapan, (Anggraini, 2020) Penelitian ini berfokus pada objek yang diperjualbelikan yang masih berstatus sebagai jaminan agunan, serta transaksi antara penjual dan pembeli yang dilakukan secara kredit. Penelitian ini juga mengkaji tinjauan hukum Islam terkait jual beli tanah yang statusnya masih menjadi agunan kredit. Kesembilan, (Andrian et al., 2022) penelitian yang berfokus mengkaji Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas tanah yang objeknya masih menjadi agunan di bank berdasarkan peraturan

perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dengan aspek hukum dalam objek yang masih menjadi agunan di bank terhadap tinjauan yuridis terhadap perjanjian tersebut mencakup pemeriksaan legalitas transaksi, di mana tanah yang menjadi agunan di bank tidak bisa dipindahkan hak kepemilikannya begitu saja tanpa penyelesaian terhadap kewajiban yang ada. Kesepuluh, (Putri Asmi, 2022) penelitian yang berfokus Proses pelaksanaan pada sistem jual beli tanah yang tidak bersertifikat dan Praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat terhadap jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif. Keempat, Penelitian ini untuk melengkapi penelitian sebelumnya yang belum membahas aspek Fiqih Muamalah. Fokus penelitian ini adalah jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan di bank ditinjau dari Fiqh Muamalah.

Pentingnya penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum dan perlindungan hukum agar kasus serupa tidak terulang. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan dalam judul **“Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Menjadi Agunan di Bank Ditinjau dari Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya)”**.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan paparan latar belakang masalah di atas, penulis memusatkan penelitian ini pada jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan di bank ditinjau dari Fiqh Muamalah.

C. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, beberapa permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana duduk perkara jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank?
2. Bagaimana keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank?

3. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah dan perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, tujuan penelitian yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Untuk menemukan dan menjelaskan duduk perkara jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank.
2. Untuk menemukan dan menjelaskan keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank.
3. Untuk menganalisis dan menjelaskan tinjauan fiqh muamalah dan perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank.

E. Manfaat dan Luaran Penelitian

1. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

a. Secara Teoritis

Secara teoritis, peneliti berharap dapat memberikan informasi dan pengetahuan mengenai jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank ditinjau dari fiqh muamalah.

b. Secara Praktis

Sebagai kontribusi pemikiran untuk Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, khususnya di Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan wawasan ilmiah dan mendukung Tri Darma Pendidikan

2. Luaran Penelitian

Adapun luaran penelitian ini yaitu agar dapat dipublikasikan pada jurnal ilmiah dan diseminasikan pada forum nasional maupun internasional.

F. Definisi Operasional

Untuk mengatasi permasalahan yang timbul dari pembacaan judul proposal skripsi ini, yaitu Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Menjadi Agunan di Bank Ditinjau dari Fiqih Muamalah (Studi Kasus Di Jorong Muaro Momong Kecamatan Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya) maka penulis akan membahas secara singkat poin-poin utama mengenai maksud dari proposal ini:

1. **Jual beli** merupakan transaksi di mana hak milik pihak penjual beralih kepada pihak pembeli, namun untuk pemindahan hak tersebut, masih diperlukan suatu tindakan hukum lainnya berupa penyerahan hak. (Novita, 2014 : 3). Yang penulis maksud dengan jual beli tanah adalah beralihnya hak penjual kepada pembeli terhadap tanah yang dijual tanpa bersertifikat.
2. **Sertifikat yang Diagunan Di Bank** adalah sertifikat tanah yang digunakan sebagai jaminan atau agunan untuk mendapatkan pinjaman dari bank. Yang penulis maksud dengan sertifikat yang diagunan di bank adalah benda yang menjadi jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari bank.
3. **Studi Kasus** adalah sebuah eksplorasi dari “suatu sistem yang terikat” atau “suatu kasus/beragam kasus” yang dari waktu ke waktu melalui pengumpulan data yang mendalam serta melibatkan berbagai sumber informasi yang “kaya” dalam suatu konteks. Sistem terikat ini diikat oleh waktu dan tempat sedangkan kasus dapat dikaji dari suatu program, peristiwa, aktivitas atau suatu individu. (Sri, 2013 : 3). Yang penulis maksud dengan studi kasus adalah penelitian khusus yang meneliti tentang satu kasus.
4. **Fiqih Muamalah** adalah ilmu hukum-hukum syara yang mengatur hubungan antara manusia dengan sesamanya dalam bidang kegiatan ekonomi. objek pembahasan fiqh muamalat adalah hubungan antara manusia dengan manusia lain yang berkaitan dengan benda atau mal/harta, salah satunya adalah jual beli (Baihaqqi & Nuzula, 2022 : 106). Yang penulis maksud dengan fiqih muamalah adalah ilmu hukum syara’ yang berkaitan tentang jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, dapat dipahami bahwa Jual beli tanah adalah proses beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, termasuk tanah yang belum bersertifikat. Dalam praktiknya, sertifikat tanah sering kali diagunkan di bank sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Studi kasus merupakan metode penelitian khusus yang digunakan untuk meneliti secara mendalam suatu kasus tertentu, seperti jual beli tanah dengan sertifikat yang sedang diagunkan. Fiqih muamalah, yaitu ilmu yang mempelajari hukum syara' dalam urusan muamalah atau hubungan sosial-ekonomi, membahas juga tentang jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan, untuk menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah. Di mana fenomena ini terjadi di Jorong Muaro Momong, Nagari Sungai Kambut, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya.

BAB II KAJIAN TEORI

A. Landasan Teori

1. Hak Milik

a. Pengertian Hak Milik

Hak merupakan kepentingan yang dimiliki oleh individu atau masyarakat yang diakui oleh syariat. Hak terbagi menjadi beberapa macam, antara lain:

- a) Ditinjau dari aspek *shahibul haq* (kepemilikan hak), hak ini terbagi tiga yaitu: hak Allah, *hak hamba*, dan *hak musytarak* (hak gabungan antara Allah dan hamba).
- b) Ditinjau dari aspek *mahalul haq* (aspek dan objek hak), hak dapat terbagi menjadi *hak maliyah* dan *ghairu maliyah*, *hak syakhsi* dan *hak 'aini*, *hak mujarradah* dan *ghair mujarradah*, serta sebagainya. (Halim, 2022 : 43)

Secara terminologis, hak merupakan himpunan kaidah dan nash syari'at yang harus dipatuhi untuk menertibkan pergaulan manusia, baik yang berkaitan dengan individu maupun yang berkaitan dengan harta benda. (Widjaja, 2022 : 27)

Milik, secara bahasa, berarti pemilikan atas sesuatu dan kewenangan untuk bertindak bebas terhadapnya. Dengan demikian, milik merupakan penguasaan seseorang terhadap suatu harta, sehingga seseorang memiliki kekuasaan khusus atas harta tersebut. (Widjaja, 2022 : 54)

Dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), kepemilikan (*al-milkiyyah*) adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk memiliki suatu benda atau harta (*mal*), dengan kewenangan untuk memanfaatkannya secara sah sesuai dengan ketentuan syariat.

Menurut Pasal 19 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dinyatakan bahwa: "Setiap orang yang mempunyai harta secara sah

mempunyai hak milik terhadap harta tersebut, dan dapat menggunakannya sesuai dengan ketentuan syariah.”

Pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga menyatakan bahwa: “Hak milik tidak dapat digunakan secara mutlak, melainkan harus memperhatikan kepentingan orang lain, serta tidak bertentangan dengan hukum dan norma yang berlaku.” Dengan demikian, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memandang bahwa kepemilikan bukanlah hak absolut, tetapi mengandung prinsip tanggung jawab sosial dan batasan moral, terutama dalam transaksi muamalah seperti jual beli, hibah, warisan, dan *rahn*.

Hak milik merupakan hubungan antara manusia dan harta yang diakui dan ditetapkan oleh syara'. Karena adanya hubungan tersebut, pemilik berhak melakukan berbagai macam tasarruf terhadap harta yang dimilikinya, selama tidak ada hal-hal yang menghalanginya. Hak milik adalah kekhususan yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk menghalangi orang lain dalam mengambil manfaat atau melakukan tasarruf terhadap harta tersebut, kecuali dengan cara yang dibenarkan oleh syara'. (Subair, 2021 :30-31)

Pentingnya hak milik ini, pemerintah memberikan perhatian yang serius terhadap persoalan hak milik atas tanah. Sebagai bentuk keseriusannya, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1993 jo Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Dalam peraturan yang telah tertera dapat dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberikan keputusan mengenai (Pasal 3 Ka. BPN 1-2011):

- a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian ini dengan luas tanah tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi).
- b. Pemberian Hak Milik atas tanah non-pertanian dengan luas tanah tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi).

- c. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program sebagai berikut:
1. Transmigrasi.
 2. Redistribusi tanah.
 3. Konsolidasi tanah. dan
 4. Pendaftaran tanah yang bersifat strategis, massal, dan program-program lainnya. (Isnaini & Lubis, 2022 : 40).

b. Macam-Macam Hak Milik

Dari segi sifat kepemilikan terhadap harta, ulama fiqh membagi kepemilikan kepada dua bentuk yaitu sebagai berikut :

a) Hak milik sempurna (*al-milikal-tam*)

Hak milik sempurna menurut pendapat Wahbah Zuhaili merupakan hak kepemilikan yang meliputi pada benda, sekaligus manfaatnya, sehingga semua hak yang diakui oleh syara' berada di tangan orang yang memiliki hak tersebut.

Yaitu kepemilikan atas sesuatu secara keseluruhan, baik zatnya (bendanya) maupun kemanfaatannya (penggunaannya), sekiranya si pemilik memiliki semua hak-hak yang diakui hukum terhadap sesuatu tersebut. Di antara karakteristiknya yang terpenting adalah bahwa itu adalah kepemilikan yang mutlak, permanen yang tidak terbatas oleh masa tertentu selama sesuatu yang dimiliki itu masih ada, dan tidak bisa digugurkan (maksudnya menjadikan sesuatu itu tanpa pemilik). Oleh karena itu, seandainya ada seseorang mengghashab (menyerobot) suatu barang milik orang lain, lalu si pemilik barang itu berkata, "Aku menggugurkan kepemilikanku" maka kepemilikannya tidak bisa gugur dan barang itu statusnya tetap menjadi miliknya. Akan tetapi yang bisa dilakukan hanyalah memindahkan kepemilikan. Karena tidak boleh sesuatu itu tanpa ada pemilik. Pindahan kepemilikan bisa melalui cara akad yang memindahkan suatu kepemilikan seperti jual beli, pewarisan atau wasiat.

Seseorang yang memiliki kepemilikan sempurna terhadap sesuatu diberi kewenangan-kewenangan yang utuh berupa kebebasan menggunakan, mengembangkan, menginvestasikan dan melakukan pentasharufan terhadap sesuatu miliknya itu sekehendak dirinya. Oleh karena itu, ia boleh menjualnya, menghibahkannya, mewakafkannya atau mewasiatkannya. Sebagaimana pula ia juga boleh meminjamkannya dan menyewakannya. Karena ia memang memiliki sesuatu itu secara keseluruhan, yaitu bendanya dan kemanfaatannya sekaligus. Maka oleh karena itu, ia boleh melakukan pentasharufan terhadap bendanya dan kemanfaatannya sekaligus, ataupun hanya kemanfaatannya saja.

Apabila si pemilik merusakkan apa yang ia miliki, maka tidak ada denda apa pun atas dirinya. Karena tidak mungkin dibayangkan ada sifat sebagai pemilik dan sebagai pembayar denda sekaligus pada satu individu. Dengan kata lain, tidak bisa dibayangkan ada satu individu memiliki dua status, status sebagai pemilik sesuatu dan status sebagai pihak yang harus membayar denda atas pengrusakan sesuatu tersebut, Akan tetapi ia terkena sanksi agama (dosa), sebab merusakkan harta hukumnya adalah haram. Namun terkadang, mungkin ia juga bisa terkena sanksi hukum, yaitu diberlakukannya *al-Hajr* terhadap dirinya jika memang terbukti bahwa ia memiliki *sifatsafah*. (Az-Zuhaili, 2013 : 451)

b) Hak milik tidak sempurna (*al-milik al-nasqis*)

Menurut pendapat Wahbah Zuhaili, definisi *al-Milk al-Naqis* dapat dikatakan dengan kepemilikan terhadap benda saja, atau manfaatnya saja. Yaitu kepemilikan sesuatu, akan tetapi hanya zatnya (bendanya) saja, atau kemanfaatannya (penggunaannya) saja. Kepemilikan kemanfaatan atau penggunaan sesuatu (*milkul manfa'ah*) disebut hak pemanfaatan atau hak penggunaan (*haqqul infifaa'*). Kepemilikan terhadap kemanfaatan atau hak penggunaan sesuatu bisa berupa hak yang bersifat personal (*haqq syakhsyi*) bagi si pemilik hak penggunaan

tersebut, maksudnya hak itu mengikuti individu pemilik hak tersebut bukan mengikuti zat atau bendanya. Misalnya, *al-Muushaa lahu* (seseorang yang diberi harta wasiatan) berupa pemanfaatan sesuatu selama hidupnya (sehingga apabila ia telah meninggal dunia, maka berakhir pula hak tersebut). Atau bisa berupa hak yang bersifat kebendaan (*haqq 'aini*), maksudnya hak itu mengikuti bendanya tanpa mempedulikan individu yang memanfaatkan dan menggunakannya (sehingga, hak itu bisa berpindah-pindah dari satu individu ke individu yang lain. Ini disebut *haqqul irtifaaq* (di bagian mendatang akan dijelaskan maksudnya) dan hanya berlaku untuk harta tidak bergerak. (Az-Zuhaili, 2013 : 452)

Sedangkan menurut pendapat Yusuf Musa, hak milik tidak sempurna yaitu memiliki barang tanpa memiliki manfaatnya. *Milk al-Naqis* sendiri terbagi menjadi tiga macam, yaitu:

- 1) *Milk al-'Ain / al-Raqabah*, yaitu hak milik atas benda saja, sedangkan manfaatnya dimiliki oleh orang lain.
- 2) *Milk al-Manfa'ah al-Syakhsi/Haqq intifa'*, merupakan hak milik atas benda yang dapat dibatasi dengan waktu, tempat, dan sifat pada benda saat penentuannya.
- 3) *Milk al-Manfa'ah al-'Aini/Haqqiriifaaq*, merupakan hak milik manfaat yang mengikuti pada benda, bukan kepada orangnya. Hak ini merupakan hak yang dapat mengikat selama benda itu masih ada, meskipun pemiliknya berganti-ganti; hak tersebut tetap ada. (Sainul, 2021 : 197-198)

Dari segi objek, pemilikan terbagi menjadi tiga bentuk:

- 1) *Milk al-'Ain*, yaitu pemilikan berupa benda, baik benda tetap maupun yang bergerak.
- 2) *Milk al-Manfa'ah*, yaitu pemilikan terhadap manfaat suatu benda.
- 3) *Milk ad-Dain*, yaitu pemilikan terhadap utang yang dimiliki oleh orang lain. (Yusdani, 2003 : 60)

c. Klasifikasi Milik

Milik terdapat dalam fiqh muamalah secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu sebagai:

- a) *Al-Milk at-Tam* (milik sempurna), yaitu apabila materi dan manfaat harta tersebut dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, atau orang lain, maka seluruh hak yang terkait dengan harta itu berada di bawah penguasaan orang yang memegang benda tersebut. Milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dapat dibatasi oleh waktu, dan tidak dapat digugurkan oleh orang lain. Contohnya, seorang yang memiliki rumah, maka dia bebas menguasai rumah tersebut dan memanfaatkannya secara bebas selama tidak bertentangan dengan syara'.
- b) *Al-Milk an-Naqish* (milik tidak sempurna), yaitu jika seseorang hanya menguasai materi harta tersebut, tetapi manfaatnya tidak dikuasai dan dikuasai oleh orang lain, seperti seseorang yang memiliki sebidang sawah yang disewakan kepada orang lain, atau seseorang yang memiliki rumah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain, baik melalui sewa ataupun melalui peminjaman. (Pane Ismail, dkk, 2022 : 60)

Dilihat dari segi tempat (mahal), milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Milk al-'Ain / Milk al-Raqabah*: memiliki seluruh benda, baik benda tetap (ghair manqul) ataupun benda yang dapat dipindahkan (manqul). Contoh: pemilikan rumah, kebun, mobil, dan motor.
- 2) *Milk al-Manfa'ah*: merupakan seseorang yang hanya memiliki manfaat dari suatu benda. Contoh: benda pinjaman, wakaf, dll.
- 3) *Milk al-Dayn*: merupakan kepemilikan dikarenakan adanya utang. Contoh: sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau sebagai pengganti benda yang dirusakkan. Dari segi cara berpautan antara milik dan yang dimiliki (shurah), milik dibagi menjadi dua bagian:
 - a. *Milk al-Mutamayyiz*: merupakan sesuatu yang terikat dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan yang dapat memisahkannya

dari yang lain. Contoh: antara sebuah mobil dan seekor kerbau, batas-batasnya sudah jelas.

- b. *Milk al-Syai'* atau *Milk al-Musya*: merupakan milik yang berpautan dengan sesuatu yang bersifat nisbi dari kumpulan benda, betapa besar atau kecilnya kumpulan tersebut. Contoh:

Memiliki sebagian rumah atau seekor sapi yang dibeli oleh lima orang untuk disembelih dan dibagikan dagingnya. Hak milik dalam Islam dapat dilihat sebagai berikut:

(1) Hak Milik Berdasarkan Bentuk (*ya 'tibari mahali*)

(2) Hak Milik Berdasarkan Kepenuhan atau Ketidakpenuhan (*ma yatsa tamaw naquson*). (Hani, 2021 : 29-30)

Dari segi shurah (cara hubungan antara milik dan yang dimiliki), milik dibagi menjadi dua bagian, yaitu: *Milk al-mutamayyiz*. Yang dimaksud dengan *milk al-mutamayyiz* adalah:

مُتَعَلِّقٌ بِشَيْءٍ مِنْ ذِي حُدُودٍ تَفْصِيلُهُ مِنْ سِوَاهُ

Artinya : “Sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan, yang dapat memisahkannya dari yang lain”.

Misalnya, antara sebuah mobil dan seekor kerbau sudah jelas batas-batasnya. *Milk al-syai'* atau *milk al-musya*, yaitu:

الْمِلْكُ الْمَتَعَلِّقُ بِجُزْءٍ نِسْبِيٍّ غَيْرِ مُعَيَّنٍ مِنْ مَجْمُوعِ الشَّيْءِ مَهْمَا كَانَ ذَلِكَ الْجُزْءُ كَبِيرًا أَوْ صَغِيرًا

Artinya : “Milik yang berpautan dengan sesuatu yang nisbi dari kumpulan sesuatu, betapa besar atau betapa kecilnya kumpulan itu”.

Maksud ayat diatas seperti seseorang memiliki sebagian rumah, daging domba dan harta yang dikongsiikan lainnya dengan orang lain, seperti seekor sapi yang dibeli empat puluh orang, untuk disembelih dan dibagikan dagingnya. (Subair, 2021 : 36-37)

d. Hikmah dan Hak kepemilikan

Mengetahui cara-cara kepemilikan harta menurut syariat Islam dapat menghasilkan banyak hikmah yang sangat bermanfaat untuk kemaslahatan hidup manusia, sebagai berikut:

- a) Manusia tidak diperbolehkan untuk sembarangan memiliki harta tanpa mengetahui aturan-aturan yang berlaku dalam islam dan syariah.
- b) Manusia harus memiliki prinsip bahwa mencari harta benda haruslah dilakukan dengan cara yang baik, benar, dan halal, agar yang didapat diridhai oleh Allah SWT.
- c) Memiliki harta bukan hak mutlak bagi manusia, tetapi merupakan amanah (titipan) dari Allah SWT yang harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan hidup manusia, serta dipergunakan di jalan Allah untuk memperoleh ridha-Nya.
- d) Menjaga diri agar tidak terjerumus kedalam hal-hal yang diharamkan oleh syara' dalam memiliki harta dan dalam mempergunakan harta.
- e) Manusia akan dapat hidup tenang dan tentram apabila dalam mencari dan memiliki harta itu dilakukan dengan cara yang baik, benar, dan halal, serta digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan panduan (aturan-aturan) Allah SWT. (Sainul, 2020 : 206)

e. Berakhirnya Kepemilikan

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kepemilikan dalam Islam terdiri dari empat macam, yaitu penguasaan terhadap barang-barang yang diperbolehkan, akad, pergantian, dan turunan dari sesuatu yang dimiliki.

Selain itu, terdapat beberapa sebab yang menyebabkan berakhirnya kepemilikan menurut fuqaha, yaitu: pemilik meninggal dunia, sehingga seluruh harta yang dimilikinya berpindah kepada ahli waris; harta yang dimiliki rusak atau hilang; habisnya masa berlaku pemanfaatan atas suatu barang; barang yang dimanfaatkan rusak atau hilang; dan orang yang memanfaatkan meninggal dunia. (W. P. Rahayu, 2020 : 90).

2. Jual Beli

a. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli secara bahasa (etimologi) dalam bahasa Arab disebut *al-bai'*, yang berarti menukar sesuatu dengan sesuatu yang lainnya.

Sedangkan secara istilah, jual beli adalah menukar harta dengan cara yang telah ditetapkan oleh syara'. Hukum jual beli adalah halal atau boleh. (Akhmad Farroh Hasan, 2018 : 29). Menurut Sayyid Sabiq, pengertian jual beli adalah pertukaran benda dengan benda lain melalui saling meridhai atau pemindahan hak milik disertai penggantinya dengan cara yang dibolehkan. Menurut Taqiyuddin, pengertian jual beli adalah saling menukar harta (barang) antara dua orang untuk dikelola (ditasharafkan) dengan cara ijab dan qabul sesuai dengan syara'. (Huda, 2011 : 51).

Sementara menurut Hasbi ash-Shiddieqy, jual beli adalah akad yang terdiri atas pertukaran harta dengan harta lain, yang mengakibatkan pemindahan hak milik secara tetap. Dari penjelasan beberapa fukaha di atas, 'hak milik dan kepemilikan ditekankan', karena ada tukar menukar harta yang sifatnya tidak selalu mengharuskan kepemilikan, seperti pada sewa menyewa. (Syaifullah, 2014 : 4)

Jual beli dalam pandangan ulama adalah akad yang melibatkan pertukaran harta dengan cara tertentu. Ada yang menyebutkan akad ini sebagai cara untuk terjalannya hak milik yang lahir dari sebuah akad. Jual beli memiliki tiga sebutan: akad untuk *tamlík* (pemindahan kepemilikan), akad untuk pertukaran mutlak, dan akad *syira'* (membeli) yang mengakibatkan pemindahan hak milik. (Khaerudin, 2019 : 115)

Jual beli merupakan cara yang baik untuk mencari rizki. Secara prinsip, hukum jual beli dalam Islam adalah mubah atau diperbolehkan, yang berarti setiap muslim dibolehkan mencari nafkah melalui jual beli atau cara lainnya. Namun, dalam melakukan jual beli, wajib untuk melaksanakannya dengan cara yang halal sesuai dengan tuntunan Islam. Dilarang melakukan jual beli dengan cara yang haram, seperti menipu, berdusta, curang, riba, dan hal-hal yang sejenis. (Choiriyah, 2009 : 18)

Allah berfirman dalam QS Al Baqarah ayat 278:

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

Artinya: "Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya". (Q.S.Al.Baqarah:275)

Berdasarkan ayat tersebut, dapat dipahami bahwa orang-orang yang memakan riba diharamkan oleh Allah karena mereka mengambil keuntungan yang tidak sah dari orang yang membutuhkan, dan akan menerima azab di akhirat. Allah juga menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

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

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu" (An-Nisa':29)

Berdasarkan ayat di atas, dapat dipahami bahwa Allah melarang manusia saling memakan harta sesama secara batil, kecuali melalui perdagangan yang dilakukan atas dasar suka sama suka. (Susiawati, 2017 : 4)

b. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli yang sesuai dengan Syariat Islam harus memenuhi rukun dan syarat yang dianggap sah. Karena jual beli merupakan suatu akad, maka rukun dan syaratnya harus dipenuhi. Jumhur ulama membagi rukun jual beli menjadi empat, antara lain: (Syaifullah, 2014 : 6).

- 1) Akad (Ijab Qabul). Akad merupakan hubungan verbal antara penjual dan pembeli. *Ijab qabul* menjadi tidak sah ketika belum ada kesepakatan atau keridhaan dari kedua belah pihak. *Ijab qabul* dapat dilakukan secara tertulis atau lisan, yang dapat berupa perkataan atau perbuatan, seperti saling memberikan (menyerahkan barang dan menerima uang).
- 2) Subjek dari akad terdiri dari dua belah pihak, yaitu *bai'* (penjual) dan *mushtari'* (pembeli).
- 3) *Ma'qud 'alaih* (objek). Jual beli dapat dikatakan menjadi sah apabila terdapat *ma'qud 'alaih* atau objek jual beli adalah barang, yang menjadi alasan terjadinya akad jual beli.
- 4) Terdapat nilai tukar pengganti barang, merupakan sesuatu yang memenuhi tiga syarat, yaitu mengandung nilai, dihargai sesuai nilai barang, dan dapat digunakan sebagai alat tukar. (Ridwan et al., 2023 : 33)

Transaksi jual beli baru dapat dikatakan sah ketika syarat-syarat jual beli telah terpenuhi dan sesuai dengan rukun jual beli, yaitu:

1) Syarat pelaku akad

Para Ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan aqad jual beli harus memenuhi syarat:

- a. Berakal, yaitu *mumayyiz*. Orang yang gila, bodoh, atau anak kecil tidak sah jual belinya. Orang yang dapat dikatakan berakal yaitu orang yang memiliki kemampuan untuk membedakan atau memilih mana yang terbaik untuk dirinya sendiri. Apabila salah satu pihak tidak berakal, maka jual beli yang dilakukan dapat dikatakan tidak sah.
- b. Hendaknya pelaku transaksi tidak hanya satu orang, tetapi banyak orang. Apabila akad itu dilakukan oleh satu orang atau yang mewakili dua pihak hukumnya tidak sah, kecuali jika wali tersebut adalah ayah.

- c. Atas kehendak sendiri, melakukan perbuatan jual beli, di mana salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan terhadap pihak lainnya. Jika transaksi jual beli dilakukan bukan atas kehendak sendiri dan atas paksaan orang lain, maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak sah. (Pitriani & Purnama, 2020 : 6)

2) Syarat barang yang menjadi objek akad

Barang yang digunakan sebagai objek jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Barang harus halal, yaitu barang yang dijadikan objek bukan termasuk kedalam barang yang tergolong haram atau najis.
- b. Bisa atau dapat dimanfaatkan, maksudnya barang tersebut harus memiliki manfaat, sehingga tidak boleh memperjual belikan barang yang tidak berguna atau yang dapat menimbulkan mudarat bagi orang lain.
- c. Kepunyaan orang yang membuat akad atau kepemilikan penuh, maksudnya orang yang dipilih secara sah untuk barang tersebut yang diberi wewenang oleh pemilik barang yang sah. Oleh karena itu, setiap penjualan atau pembelian barang oleh orang yang bukan pemilik sah atau tanpa hak yang diberikan oleh pemilik, dianggap membatalkan kontrak, karena tidak memenuhi syarat.
- d. Mengetahui secara jelas isi, bentuk, kualitas, dan harga barang yang diperjual belikan, kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas objek tersebut. Dengan demikian, tidak ada kekecewaan di antara keduanya.
- e. Mampu mengantarkan, artinya kondisi barang harus dapat dikirim. Barang dagangan yang tidak dapat diserahkan dapat dianggap penipuan, dan kedua belah pihak mungkin merasa tidak puas jika barang dagangan tersebut tidak dapat diserahkan kepada salah satu pihaknya. (S. U. Rahayu et al., 2023 : 5).

Menurut jumhur ulama menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya

perjanjian jual beli. Benda yang dijadikan objek harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Suci barangnya, maksudnya barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikategorikan sebagai najis atau termasuk benda yang diharamkan. Jadi, tidak semua barang dapat diperjual belikan.
- b. Dapat dimanfaatkan, maksudnya objek tersebut pada hakikatnya merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, seperti untuk dikonsumsi (beras, buah-buahan, dan lain-lain), dinikmati keindahannya (perabot rumah, bunga, dan lain-lain), dinikmati suaranya (radio, TV, burung, dan lain-lain), serta dipergunakan untuk keperluan yang bermanfaat, seperti kendaraan, anjing pelacak, dan lain-lain.
- c. Milik orang yang melakukan akad, maksudnya, bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli haruslah pemilik sah barang tersebut atau telah memperoleh izin dari pemilik sah barang bukan barang rampasan. Jual beli barang yang dilakukan oleh orang yang bukan pemilik sah atau yang tidak berhak berdasarkan kuasa pemilik, maka perjanjian tersebut tidak sah, dan dapat dikatakan dengan barang rampasan sehingga barang tersebut bukan menjadi barang kepemilikan penjual.
- d. Mampu menyerahkan, artinya, penjual, baik itu sebagai pemilik ataupun sebagai kuasa, dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pembeli.
- e. Mengetahui dan melihat sendiri keadaan barang, baik mengenai jumlah, takaran, timbangan, maupun kualitas barangnya. Apabila dalam suatu jual beli, keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli tersebut menjadi tidak sah, karena dapat mengandung unsur penipuan.

- f. Barang yang diakadkan harus berada di tangan (dikuasai oleh penjual). Oleh karena itu, perjanjian jual beli atas barang yang belum berada dalam penguasaan penjual dilarang, karena bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan yang telah diperjanjikan. (Syaikhu, Ariyadi, 2020 : 54-55)

Menurut ulama Hanafiyah syarat-syarat barang yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

- a. Barang tersebut ada, atau tidak berada di tempat, tetapi penjual menyatakan kesanggupannya untuk menghadirkan barang tersebut. Misalnya, di sebuah toko tidak memungkinkan memajang semua barang, sehingga sebagian barang diletakkan di gudang atau masih berada di pabrik. Namun, selama penjual dapat meyakinkan pembeli bahwa barang tersebut dapat dihadirkan sesuai kesepakatan, maka barang yang berada di gudang dianggap sebagai barang yang ada.
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh karena itu, khamar dan sejenisnya tidak diperbolehkan oleh syara' karena tidak memiliki manfaat bagi seorang Muslim.
- c. Merupakan milik seseorang. Barang yang belum menjadi milik seseorang tidak boleh diperjualbelikan, seperti menjual burung di udara atau ikan di lautan.
- d. Dapat langsung diberikan saat akad berlangsung atau dalam waktu yang disepakati oleh kedua pihak. (Kurnia, 2021 : 96)

Menurut madzhab Maliki syarat yang berkaitan dengan objek jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Bukan barang yang dilarang oleh syara'.
- b. Harus suci; oleh karena itu, tidak diperbolehkan menjual khamar dan sejenisnya.
- c. Bermanfaat menurut syara'.
- d. Dapat diketahui dengan jelas oleh kedua pihak yang berakad.
- e. Barang dapat diserahkan. (Cahyani, 2013 : 53)

Menurut madzhab Hambali syarat berkaitan dengan objek jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Harus berupa harta yang bernilai menurut syara'.
- b. Milik penjual secara sah dan sempurna.
- c. Barang dapat diserahkan pada saat akad.
- d. Barang diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas.
- e. Harga diketahui oleh kedua pihak yang melakukan akad.
- f. Terhindar dari unsur-unsur yang dapat menyebabkan akad menjadi tidak sah. (Cahyani, 2013 : 54)

3) Syarat akad (*ijab qabul*)

Syarat akad yang sangat penting yaitu *qabul* yang harus sesuai dengan *ijab*, maka pembeli menerima apa yang diijabkan (dinyatakan) oleh penjual. Tiga hal yang menjadi syarat dalam *ijab* dan *qabul* sebagai berikut: (Pitriani & Purnama, 2020):

- a. Legalitas para pihak dalam melakukan transaksi.
- b. Hendaknya pernyataan *qabul* harus sesuai dengan kandungan pernyataan *ijab*
- c. Transaksi dilakukan di satu tempat.

Para ulama fiqih mengatakan bahwa unsur utama dari jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Apabila *ijab qabul* telah diucapkan dalam akad jual beli, maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula.

d. Batalnya Akad Jual Beli

Akad jual beli dapat berakhir ketika terjadi *fasakh*, kematian, atau karena tidak adanya pihak lain dalam hal akad *mauquf*.

- 1) Berakhirnya akad karena *fasakh*. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya *fasakh* pada akad sebagai berikut:
 - i. *Fasakh* karena akad yang dilakukan *fasid* (rusak), yaitu jika suatu akad dilakukan secara *fasid*, seperti akad pada *bai' al-mu'qqat* atau *bai' al-majhul*. Maka akad harus di *fasakh* oleh para pihak yang berakad atau oleh keputusan hakim.

- ii. *Fasakh* karena *khiyar*. Pihak yang memiliki wewenang *khiyar* berhak melakukan *fasakh* terhadap akad jika menghendaki, kecuali dalam *khiyar 'aib* setelah dilakukan penyerahan barang.
 - iii. *Fasakh* berdasarkan *iqalah*, yaitu akad dapat dikatakan berakhir apabila kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri akat tersebut.
 - iv. *Fasakh* karena tidak ada realisasi. *Fasakh* ini dapat terjadi pada *khiyar naqd*, contohnya dikarenakan objek tersebut rusak sebelum diserahkan kepada pembeli.
 - v. *Fasakh* karena jatuh tempo atau karena tujuan akad telah terealisasi. Ketika batas waktu yang ditetapkan dalam akad telah habis, atau tujuan akad telah tercapai, maka akad dengan sendirinya menjadi *fasakh* (berakhir).
- 2) Berakhirnya akad karena kematian. Kematian juga dapat menjadi penyebab berakhirnya akad.
 - 3) Berakhirnya akad karena tidak adanya izin dari pihak lain. Akad akan berakhir apabila pihak yang memiliki wewenang tidak mengizinkannya atau meninggal dunia sebelum memberikan izin. (Huda, 2011 : 47-49)
 - 4) Berakhirnya masa berlaku akad tersebut apabila akad tersebut tidak memiliki tenggang waktu.
 - 5) Dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
 - 6) Akad tersebut tidak dilakukan secara sempurna oleh salah satu pihak. (Syaikhu, Ariyadi, 2020 : 40-41)

3. *Rahn* (Gadai)

a. Pengertian *Rahn* (Gadai)

Menurut bahasa gadai (*al-rah*n) berarti *al-tsubut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Ada pula yang menjelaskan bahwa *rah*n adalah terkurung atau terjerat. Menurut istilah syara' yang dimaksud dengan *rah*n adalah penyerahan barang yang dilakukan oleh *muqtaridh*

(orang yang berhutang) sebagai jaminan atas hutang yang diterimanya. Dengan demikian, pihak yang memberi hutang memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya apabila peminjam tidak mampu membayar hutangnya, dengan beberapa ketentuan. (Subair, 2021 : 198)

Rahn menurut ulama fikih sebagai berikut:

Pertama, menurut ulama Hanafiyah *rahn* adalah: menjadikan barang sebagai jaminan terhadap piutang yang dimungkinkan sebagai pembayaran piutang, baik seluruhnya ataupun sebagiannya. Kedua, menurut ulama Malikiyah *rahn* adalah harta pemilik yang dijadikan sebagai jaminan utang yang memiliki sifat mengikat. Menurut mereka, yang dijadikan jaminan bukan hanya barang yang bersifat materi, bisa juga barang yang bersifat manfaat tertentu. Barang yang dijadikan jaminan tidak harus diserahkan secara tunai, tetapi boleh juga penyerahannya secara aturan hukum, sebuah contoh sebidang tanah kosong sebagai jaminan, maka yang dijadikan jaminan adalah sertifikat hak atas tanah tersebut. (Hadi, 2017 : 160)

Ketiga, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah *rahn* adalah menjadikan barang pemilik sebagai jaminan utang, yang bisa dijadikan sebagai pembayar utang apabila orang yang berhutang tidak bisa melunasi utangnya. Pengertian *rahn* yang dikemukakan ulama Syafi'iyah ini memberi pengertian bahwa barang yang bisa dijadikan jaminan utang hanyalah harta yang bersifat materi, tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama Malikiyah, meskipun sebenarnya manfaat itu menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, termasuk dalam pengertian kekayaan. (Hadi, 2017 : 161)

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), konsep gadai atau *rahn* diatur secara sistematis untuk menjaga keadilan antara pihak pemberi gadai (*rahin*) atau penerima gadai (*murtahin*). **Pasal 391 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)** menyatakan bahwa "*Marhun sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas tidak boleh dijual*

tanpa persetujuan rahin". Ketentuan ini menegaskan bahwa objek gadai (*marhun*) yang masih menjadi milik sah *rahin* (pemberi gadai) tidak dapat dijual oleh siapa pun, termasuk oleh *murtahin* (penerima gadai), tanpa izin dari *rahin*. Hal ini menunjukkan bahwa akad *rahn* tidak mengalihkan hak kepemilikan, melainkan hanya menempatkan barang dalam penguasaan *murtahin* sebagai jaminan atas utang. Larangan ini bertujuan untuk melindungi hak milik *rahin* dan memastikan transaksi sesuai prinsip kerelaan dalam muamalah. Menurut Amir Syarifuddin (2019 : 211), akad dalam Islam hanya sah jika didasarkan pada kesepakatan dan kerelaan pihak-pihak yang berakad.

Pasal 395 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa "*Rahin dan murtahin dapat melakukan kesepakatan untuk meminjamkan marhun kepada pihak ketiga.*" Ketentuan ini memberikan kelonggaran dalam pengelolaan barang gadai, sepanjang dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Artinya, meskipun *marhun* dalam posisi sebagai jaminan, ia tetap dapat dimanfaatkan oleh pihak ketiga asalkan tidak mengganggu fungsi jaminan dan tidak merugikan *rahin*. Ketentuan ini mencerminkan fleksibilitas akad *rahn* dalam sistem ekonomi syariah, sebagaimana dikemukakan oleh Anshori (2018 : 221), bahwa prinsip akad syariah mengutamakan musyawarah dan kesepakatan bersama yang tidak merugikan salah satu pihak.

Pasal 396 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan bahwa "*Murtahin tidak boleh memanfaatkan marhun tanpa izin rahin.*" Ketentuan ini merupakan prinsip penting dalam *rahn* yang melarang penerima gadai mengambil manfaat dari barang gadai secara sepihak. Dalam fikih muamalah, hal ini disebut sebagai larangan *ribā al-qardh*, yaitu keuntungan yang timbul dari utang yang bukan bagian dari kesepakatan akad. Menurut Muslich (2020 : 157), pemanfaatan *marhun* tanpa izin dari *rahin* tergolong zalim dan

bertentangan dengan prinsip keadilan karena barang tersebut bukan milik murtahin, melainkan hanya ditiptkan sebagai jaminan.

Pasal 402 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa *“Apabila telah jatuh tempo, pemberi gadai dapat mewakilkan kepada penerima gadai atau penyimpan atau pihak ketiga untuk menjual harta gadainya.”* Ketentuan ini memberikan alternatif penyelesaian utang dengan cara menjual barang gadai, namun tetap memerlukan pelibatan rahin dalam bentuk pemberian kuasa. Hal ini menunjukkan bahwa hak rahin atas barang gadai tetap dihormati meskipun telah jatuh tempo. Seperti dijelaskan oleh Muhammad Syafi’i Antonio (2021 : 274), prinsip utama dalam penyelesaian utang adalah menjaga hak kedua belah pihak dan menghindari penyelesaian yang bersifat sepihak dan merugikan.

Pasal 403 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menegaskan bahwa *“Apabila pemberi gadai tidak dapat melunasi utangnya, maka harta gadai dijual paksa melalui lelang syariah.”* Ketentuan ini mengatur mekanisme akhir jika rahin gagal membayar utangnya setelah jatuh tempo. Proses lelang syariah harus dilakukan melalui prosedur hukum yang adil dan terbuka, sebagai bentuk perlindungan terhadap hak kedua belah pihak. Zainuddin Ali (2016 : 193) menjelaskan bahwa lelang syariah harus dilakukan berdasarkan putusan yang adil, bukan atas kehendak sepihak murtahin, agar tidak menimbulkan kezaliman dalam akad.

b. Dasar Hukum *Rahn* (Gadai)

1. Al-Qur’an

Menurut Para Ulama bahwa gadai hukumnya dibolehkan, sebagaimana firman Allah SWT dan Hadist nabi Muhammad SAW berdasarkan Al-Qur’an, surat Al-Baqarah ayat 283 :

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ آمَنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي
 أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ
 عَلِيمٌ ﴾

Artinya : “jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang, (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia ialah: orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Qs. Al Baqarah : 283).

Berdasarkan ayat tersebut diatas, bahwa dalam melakukan kegiatan muamalah yang tidak secara tunai yang dilakukan dalam perjalanan dan tidak seseorangpun yang mampu menjadi juru tulis yang akan menuliskannya, maka hendaklah ada barang tanggungan (*borg*) yang oleh pihak yang berpiutang dijadikan jaminan.

2. Hadis

Gadai diperbolehkan dalam Islam (Akhmad Farroh Hasan, 2018 : 126) yang didasarkan pada Hadist sebagaimana sabda Nabi Muhammad SAW

إِسْتَرَىٰ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنُهُ دَرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya : “Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan menggadaikan baju besi”. (H.R. Bukhori dan Muslim)

Hadis di atas menjelaskan bahwa agama Islam tidak membedakan antara orang muslim dan orang non-muslim dalam bidang muamalah, maka seorang muslim tetap wajib membayar utangnya sekalipun kepada non-muslim (Suhendi, 2008 : 107)

3. Dasar Ijma’

Berkaitan dengan pembolehan akad rahn ini, Jumhur Ulama menyatakan boleh dan mereka tidak memperselisihkan tentang

masalah ini. Jumhur Ulama berependapat bahwa disyariatkan pada waktu tidak bepergian maupun di saat bepergian, berargumentasi kepada perbuatan Rasulullah SAW terhadap riwayat hadist tentang orang Yahudi tersebut di Madinah. Adapun keadaan dalam perjalanan seperti ditentukan pada QS. Al-Baqarah: 283, karena melihat kebiasaan dimana pada umumnya *rahn* dilakukan pada waktu bepergian. (Anshori, 2010 : 114)

c. Rukun dan Syarat *Rahn* (Gadai)

Rukun adalah dengan melihat kepada pemberi gadai, barang gadai, penerima gadai, utang, dan sifat akad gadai.

a) Pemberi gadai

Tidak ada perselisihan bahwa di antara sifatnya adalah bukan orang yang dilarang untuk membelanjakan hartanya dari kalangan orang yang mampu menebus gadaian, dan pemberi wasiat menggadaikan kepada orang yang akan mengurusinya apabila orang tersebut adalah orang yang mampu untuk menebus gadaian dan keperluan mendesak menuntut untuk melakukan hal tersebut menurut Malik. Syaf'i berkata, "Ia boleh menggadaikan untuk suatu kemaslahatan yang nampak." Sahaya yang hendak menebus dirinya dan orang yang mendapatkan izin dibolehkan untuk menggadai menurut Malik.

Sahnun berkata, "Apabila ia mengambil jaminan pada harta yang dijual dalam suatu tempo maka tidak dibolehkan." Ini merupakan pendapat Syaf'i. Malik dan Syaf'i telah sepakat bahwa orang yang bangkrut tidak boleh menggadai. Sementara Abu Hanifah mengatakan boleh.

Perkataan Malik mengenai orang yang dililit utang berbeda-beda, apakah ia menggadai? (maksudnya, apakah mengikat atau tidak?). Yang terkenal darinya adalah bahwasanya hal tersebut boleh (maksudnya, sebelum ia bangkrut). Dan perselisihan tersebut kembali kepada apakah orang yang bangkrut dilarang untuk membelanjakan hartanya? Dan setiap orang yang sah untuk menjadi penggadai maka

sah pula untuk menjadi penerima gadai dengan jaminan. (Rusyd, 2007 : 536-537)

b) Barang gadai

Para pengikut madzhab Syafi'i berkata, "Barang gadai menjadi sah dengan tiga syarat:

Pertama, berupa barang, maka tidak boleh menggadaikan utang.

Kedua, tidak terhalang penetapan kepemilikan gadai atas barang yang digadaikan seperti Mushhaf. Malik membolehkan untuk menggadaikan mushhaf, sedangkan penerima gadai dengan jaminan tidak membacanya, dan perselisihan ini bersumber pada masalah jual beli.

Ketiga, barang tersebut memungkinkan untuk dijual saat telah jatuh temponya. Menurut Malik dibolehkan menggadaikan sesuatu yang tidak boleh dijual pada waktu digadai, seperti pertanian, serta buah yang belum nampak kelayakannya. Dan menurut dia tidak pada saat penunaian utang tidak boleh dijual kecuali apabila telah nampak kelayakannya walaupun telah jatuh masa tempo pembayaran utang.

Dari Syaf'i diriwayatkan dua pendapat mengenai penggadaian buah yang belum nampak kelayakannya, dan menurutnya dijual saat telah jatuh tempo pembayaran utang dengan syarat dipotong. Abu Hamid berpendapat yang benar adalah dibolehkannya hal tersebut.

Menurut Malik menggadaikan sesuatu yang tidak tertentu itu dibolehkan, seperti dinar dan dirham apabila telah dicetak, dan bukan merupakan syarat gadaian harus merupakan milik orang yang menggadaikan menurut Malik dan Syaf'i bahkan menurut keduanya dibolehkan berupa barang pinjaman.

Para ulama sepakat bahwa di antara syaratnya adalah pengakuan gadaian tersebut ditangan penerima gadai dari pemberi gadai. Dan mereka berbeda pendapat apabila pengambilan barang oleh penerima gadai tanpa sepengetahuan pemberi gadai kemudian penerima gadai mengakui barang yang ditangannya tersebut sebagai gadaian. Malik

berkata, “Sah, apabila sesuatu yang *dighashab* dipindahkan dari jaminan *ghashab* (mengambil tanpa izin) kepada jaminan gadaian, kemudian orang yang *dighashab* menjadikan barang yang *dighashab* sebagai gadaian di tangan orang yang *mengghashab* sebelum ia diambil darinya.”

Syaf’i berkata, “Hal tersebut tidak boleh, melainkan hal tersebut tetap sebagai jaminan *ghashab* kecuali apabila ia mengambilnya.” Dan mereka berbeda pendapat mengenai penggadaian barang milik bersama: Abu Hanifah melarang hal tersebut, sedangkan Malik dan Syaf’i membolehkannya. (Rusyd, 2007 : 537-538)

c) Utang

Dasar madzhab Malik dalam hal ini, adalah bahwasanya gadai boleh terambil dalam setiap harga yang ada pada seluruh jual beli kecuali penukaran uang, serta modal dalam salam yang berkaitan dengan suatu jaminan, yang demikian itu disebabkan karena penukaran di antara syaratnya adalah saling menerima, sehingga tidak boleh terjadi akad gadai, begitu juga modal salam walaupun menurut dia hal tersebut tidaklah sama dengan penukaran dalam makna ini.

Sekelompok ulama dari ahli zhahir mengatakan tidak boleh mengambil gadai kecuali dalam salam secara khusus (maksudnya, barang pesanan). Mereka berpendapat demikian karena ayat mengenai gadai terdapat dalam masalah utang barang-barang yang dijual hal tersebut menurut mereka adalah *salam*, seperti mereka menjadikan hal tersebut sebagai syarat di antara beberapa syarat sahnya gadai karena Allah telah berfirman pada awal ayat, “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.*” (Qs. Al Baqarah 121: 282)

Kemudian Allah berfirman, “*Jika kamu dalam perjalanan (dan Bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh*

seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).” (Qs. Al Baqarah 121: 283)

Maka sesuai dengan madzhab Malik boleh untuk mengambil gadai dalam *salam*, *salam* pinjaman, *ghashab*, nilai barang-barang yang telah rusak, denda kejahatan pada harta benda, serta luka yang disengaja yang tidak ada *qishash* padanya seperti *ma'mumah* (luka hingga sampai otak) serta *ja'ifah* (luka dalam perut).

Adapun pembunuhan dengan sengaja dan luka yang tidak diadakan *qishash* maka mengenai dibolehkannya mengambil gadai pada *diyat* yang ada padanya apabila walinya telah memaafkannya terdapat dua pendapat, yaitu:

1. Bahwa hal tersebut dibolehkan, dan seorang wali mendapatkan *khiyar* (pilihan) dalam pembunuhan sengaja antara *diyat* dan *qishash*.
2. Bahwa hal tersebut tidak dibolehkan, hal ini berdasarkan bahwa wali hanya memiliki hak *qishash* saja apabila pelaku kejahatan menolak untuk membayar *diyat*.

Dalam pembunuhan tidak disengaja dibolehkan mengambil gadai dari orang yang tertentu yaitu para kerabat, dan hal tersebut setelah satu tahun, dan dibolehkan hal tersebut dalam *'ariyah* yang mendapatkan jaminan dan tidak dibolehkan dalam *'ariyah* yang tidak mendapatkan jaminan. Dan dibolehkan mengambilnya dalam hal sewa, serta pengupahan setelah kerja dan tidak dibolehkan sebelum kerja. Dan dibolehkan gadai pada mahar, dan tidak dibolehkan dalam *hudud* (hukuman yang telah ditetapkan dalam syari'at), tidak pula dalam *qishash* serta penebusan seorang sahaya terhadap dirinya. Secara global tidak dibolehkan pada sesuatu yang tidak dibenarkan terdapat kafalah jaminan).

Syaf'i berkata, “Barang yang digadaikan memiliki tiga syarat, yaitu:

1. Berupa utang, karena utang tidak digadaikan dalam barang.

2. Menjadi suatu kewajiban, karena tidak digadaikan sebelum wajib seperti apabila menggadaikannya dengan sesuatu yang ia pinjam, dan hal tersebut menurut Malik dibolehkan.
3. Keterikatannya tidak dapat diperkirakan pasti terjadi atau tidak terjadi sebagaimana penggadaian dalam penebusan diri seorang sahaya, dan pendapat ini mendekati madzhab Malik.” (Rusyid, 2007 : 538-539)

Menurut Jumhur Ulama Rukun *Rahn* ada tempat:

- 1) *Marhun* (barang yang digadaikan)
- 2) *Marhun Bih* (hutang/tanggungan)
- 3) *Aqidain/Rahin wal Murhatin* (orang yang bertransaksi)
- 4) *Shighat Ijab Qabul* (ucapan serah terima) (Affandi, 2009 : 145)

Sedangkan syarat-syarat terkait dengan rukun-rukun di atas, diantaranya :

- a. Syarat yang terkait dengan marhun (barang yang digadaikan);
 - i. barang yang digadaikan adalah barang yang dapat diperjualbelikan (memiliki nilai ekonomis) dalam pandangan syara’
 - ii. Nilainya seimbang dengan utang
 - iii. Jelas dan tertentu
 - iv. Milik syah debitor
 - v. Tidak terkait dengan hak orang lain
 - vi. Merupakan harta yang utuh dan tidak bertebaran di beberapa tempat
 - vii. Bisa diserahkan baik materinya maupun manfaatnya.
- b. Syarat yang terkait dengan marhun bih (tanggungan/hutang):
 - 1) Hak yang wajib dikembalikan kepada kreditor
 - 2) Utang bisa dilunasi dengan agunan tersebut
 - 3) Utang jelas dan tertentu
- c. Syarat yang terkait dengan pelaku transaksi (*aqidain*); Syarat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi adalah mereka yang

- memenuhi kriteria *ahliyat al-tabaru'*; yakni akil, baligh, cakap bertindak dalam mengelola hartanya (*al-rusyd*) dan dalam kondisi tidak ada paksaan dan tekanan. Maka, bagi anak kecil dan orang gila yang tidak mampu mengelola hartanya tidak syah melakukan *rahn*. Namun, menurut Imam Abu Hanifah, kedua belah pihak yang berakad tidak disyaratkan baligh, namun cukup berakal; oleh karena itu anak kecil yang telah mumayyiz dibolehkan melakukan akad *rahn*, dengan syarat mendapatkan izin walinya. (Affandi, 2009 : 146)
- d. Syarat yang terkait dengan shighat ijab qabul; Ucapan serah terima disyaratkan: harus ada kesinambungan antara ucapan penyerahan (ijab) dan ucapan penerimaan. Apa yang diucapkan oleh kedua belah pihak tidak boleh ada jeda dari transaksi lain. Di samping itu, Lafadz *qabul* harus cocok dengan ijabnya, contoh *Rahin* (pihak yang menggadaikan) berkata; *saya gadaikan barang x*, *Murtahin* menjawab: *saya terima gadai anda berupa barang x*. (Affandi, 2009 : 147)

d. Status Barang Gadai (*Rahn*)

Akad penggadaian adalah akad yang dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian dan jaminan utang. Tujuannya bukan untuk menumbuhkan harta atau mencari keuntungan. Dengan demikian, orang yang memberi hutang tidak diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang digadaikan, meskipun orang yang berhutang mengizinkannya. Apabila dia mengambil manfaat dari barang yang digadaikan, maka ini adalah piutang yang mendatangkan manfaat. Dan, setiap piutang yang mendatangkan manfaat adalah riba. (Sayyid, 2015 : 244-246)

Ini berlaku apabila gadaian bukanlah binatang yang biasa ditunggangi atau diperah susunya. Apabila gadaian adalah binatang yang biasa ditunggangi atau diperah susunya, maka orang yang memberi hutang boleh mengambil manfaat darinya sebagai kompensasi pembiayaan yang dia keluarkan untuk merawatnya. Dia boleh

menunggangi dan menaruh barang di atas punggung binatang yang dipersiapkan sebagai kendaraan, seperti unta, kuda, bagal, dan sejenisnya. Dia juga boleh mengambil susu binatang yang biasa diperah susunya, seperti sapi, kambing, dan sejenisnya.

Sebagai dasarnya adalah:

Asy-Sya'bi meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda,

لَبْنُ الدَّرِّ يُحْلَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَالظَّهُرُ يُرَكَّبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَعَلَى الَّذِي
يُرَكَّبُ وَيَحْلَبُ النَّفَقَةَ

“Susu binatang perahan diperah karena pembiayaan untuknya apabila digadaikan dan binatang tunggangan ditunggangi karena pembiayaannya apabila digadaikan. Orang yang menunggangi dan pemerah harus memberi pembiayaan padanya” HR Bukhari, Abu Dawud, Tirmidzi dan Nasai.

Abu Hurairah juga meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Apabila binatang tunggangan digadaikan maka penggadai menanggung makanannya. Susu binatang perahan diminum dan orang yang meminum menanggung biaya hidupnya.”

Dalam redaksi lain,

إِذَا كَانَتْ الدَّابَّةُ مَرْهُونَةً فَعَلَى الْمُرْتَهِنِ عِلْفُهَا وَلَبْنُ الدَّرِّ يُشْرَبُ وَعَلَى الَّذِي يَشْرَبُهُ نَفَقَتُهُ
وَيُرَكَّبُ

“Jika binatang tunggangan digadaikan, maka penggadai menanggung makanannya. Susu binatang perahan diminum dan orang yang meminum menanggung biaya hidupnya”.

Abu Shalih meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw. bersabda,

أَهْنُ مَحْلُوبٌ وَمَرْكُوبٌ

“(Binatang) gadaian boleh diperah dan ditunggangi”

Hasil gadaian, baik gadaian tersebut berupa sawah, rumah maupun binatang, apakah untuk yang menggadaikan atau yang menerima gadaian? Jawabannya ada dalam madzhab yang empat.

Menurut madzhab Maliki, buah atau sesuatu yang dihasilkan oleh barang gadaian merupakan hak yang menggadaikan. Hukum ini berlaku ketika yang menerima gadai tidak mensyaratkan hal itu. Apa yang dihasilkan oleh barang gadaian adalah *mlik murtahin* (yang menerima gadaian) apabila memenuhi 3 syarat:

Syarat pertama: Utang karena jual beli, bukan utang karena meminjam.

Contoh, “seseorang menjual benda yang tidak bisa dipindah atau barang perniagaan kepada orang lain dengan pembayaran ditangguhkan. Kemudian ia mengambil sesuatu yang sifatnya gadai sebagai jaminan atas utang tersebut.”

Syarat kedua: *murtahin* mensyaratkan untuk mengambil manfaat darinya. Maka, ketika yang menggadaikan memberikannya dengan suka rela, tidak sah ia mengambilnya.

Syarat ketiga: Pemanfaatan yang disyaratkannya, lamanya terbatas. Kalau tidak maka tidak sah. Manakala ketiga syarat ini terpenuhi, *murtahin* sah mengambil manfaat barang gadaian itu untuknya. Jika utang karena *qardh* (pinjam), tidak sah ia mengambil manfaat walau bagaimanapun. Baik ia mensyaratkannya maupun tidak, baik yang menggadaikan membolehkan maupun melarang, baik masanya ditentukan maupun tidak. Karena ia menjadi pinjaman (utang) yang menarik manfaat. Sedang, utang yang menarik manfaat adalah *riba* yang diharamkan. Dalam mengambil manfaat *marhun*, tidak mesti yang menggadaikan menggunakan barang yang digadaikannya atau barang tersebut dikuasai olehnya, melainkan barang tersebut tetap di tangan *murtahin* namun ia memberikan manfaatnya kepada yang menggadaikan jika tanpa ada persyaratan tentang cara. Sehingga manakala ia menggadaikan sebuah rumah, lalu *murtahin* menyewakannya maka hasil sewanya diberikan kepada yang menggadaikan. Gadai batal ketika *murtahin* mengizinkan kepada yang menggadaikan untuk disewakan, sekalipun kenyataannya ia tidak jadi menyewakan. Sama sepertinya jika ia mengizinkan untuk

menempati. Jika gadai dilakukan terhadap benda yang bisa dipindah maka dengan semata-mata mengizinkan untuk disewakan, gadai tidak batal. Ini batal jika benar-benar disewakan. Juga ketika yang menggadaikan mengizinkan *murtahin* menjual gadaian dan menyerahkannya kepadanya gadainya batal sedang utangnya tetap tanpa gadai.” (Al-Juzairi, 2015 : 555-556)

Menurut madzhab Asy-Syafi’i, yang menggadaikan, dialah yang punya hak terhadap manfaat (hasil dari) *marhun* sekalipun marhun di tangan *murtahin*, dan *murtahin* ndak lepas tangan darinya kecuali saat manfaat *marhun* diambil oleh yang menggadaikan. Ketika manfaatnya diambil oleh yang menggadaikan maka barang gadaian tersebut diserahkan kepadanya jika tidak mungkin dikembangkan di tangan *murtahin*. Jika *murtahin* tidak percaya kepada yang menggadaikan atas peminjaman *marhun* maka ia harus bersaksi atasnya. Yang menggadaikan boleh mengambil manfaat dari keseluruhan marhun asalkan tidak mengurangi zatnya, seperti menempati rumah atau mengendarai kendaraan atau binatang tunggangan tanpa seizin *murtahin*. Sebuah hadits shahih mengisyaratkan kepada kebolehan ini, yaitu hadits, “Punggung (binatang yang menjadi kendaraan boleh) dinaiki dengan nafkahnya ketika ia digadaikan.” Yang menggadaikan tanah tidak boleh mendirikan bangunan di atasnya atau menanam pohon padanya. Kalau hal itu dilakukan, tidak harus bangunan tersebut dihancurkan atau pohon tersebut dicabut (ditumbangkan) sebelum jatuh tempo. Jika sudah jatuh tempo, sementara bangunan atau pohon tersebut mengganggu atau merusak harga tanah sehingga tidak cukup untuk melunasi utang maka harus dilenyapkan. Kalau tidak maka tidak harus. Pohon dan bangunan tidak masuk dalam gadai. Karena ia datang setelah akad. Penggunaan *marhun* yang bisa mengurangi harganya, tidaklah sah kecuali diperbolehkan oleh *murtahin* (yang menerima gadai). Setelah *murtahin* menerima (memegang) *marhun*, orang yang menggadaikannya tidak sah menyewakannya dengan masa yang lamanya melebihi lamanya masa gadai.

Jika penyewaan itu berakhir pada datangnya tempo pelunasan utang atau sebelumnya maka sah. Karena hal itu tidak merugikan atau merugikan *murtahin*. Tetapi apabila *murtahin* mengizinkan maka diperbolehkan. *Murtahin* boleh membatalkan pengizinannya sebelum barang gadaian digunakan oleh yang menggadaikan (menggadaikan).

Jika *murtahin* membatalkannya tanpa diketahui oleh yang menggadaikan maka penggunaan tersebut batal. Kalau *murtahin* memberikan syarat saat akad bahwa manfaat dari barang gadaian harus untuknya maka akad batal. Ada pendapat bahwa yang batal adalah syaratnya bukan akadnya. Yang jelas, tidak dihalalkan bagi *murtahin* untuk mengambil manfaat dari barang yang digadaikan (*marhun*) jika ia mensyaratkan hal itu sewaktu akad.

Jika yang menggadaikan membolehkan kepada *murtahin* untuk mengambil manfaat dari benda yang akan digadaikannya sebelum akad maka halal mengambil manfaatnya sesudah akad. Juga sah jika seseorang memberikan harta kepada si B sebelum akad utang tanpa menyebut utang lalu melakukan akad utang setelah itu. Tambahan yang terjadi yang berkaitan dengan *marhun*, terdiri atas *munfasil* (yang terpisah) dan *muttasil* (yang menyatu).

Kalau tambahan tersebut terpisah maka tidak menjadi bagian dari *marhun* (barang yang digadaikan), seperti telur yang keluar dari bebek yang digadaikan, atau korma yang terpisah atau anak dari binatang yang digadaikan.

Jika seseorang menggadaikan binatang yang sedang bunting dan tidak lahir ketika dijual, berarti ia dijual berikut anaknya (kandungannya), karena anaknya itu *muttasil* (menyatu, tidak pisah) dengannya. Menurut pendapat yang shahih, begitu juga apabila lahir, berarti dijual bersamanya. Kalau bunting setelah digadaikan maka menurut pandangan yang lebih jelas, ia tidak menjadi bagian dari barang gadaian. Yang sama hukumnya dengan masalah ini adalah tambahan yang muncul dan menyatu dengan *marhun* (barang gadaian), seperti bertambah gemuknya binatang yang

digadaikan, atau bertambah besarnya pohon yang digadaikan. Tambahan ini adalah menjadi bagian dari *marhun*. Kalau ia mengizinkan untuk dijual oleh *murtahin* tetapi ia tidak menyerahkan *marhun* kepadanya dan ia mengaku bahwa ia mengizinkan karena dijual lebih baik daripada dipertahankan maka ia bersumpah atas hal itu sedang harganya tetap sebagai gadai yang akan datang kalau yang menggadaikan tidak datang dengan gadai seperti pertama. Juga gadai batal manakala *murtahin* meminjamkannya kepada yang menggadaikan atau kepada yang lain seizin yang menggadaikan jika tidak mensyaratkan harus dikembalikan kepadanya sebelum jatuh tempo.

Kalau mensyaratkan hal itu maka tidak batal. Kebiasaan masyarakat setempat (*'urf*) sama seperti syarat. Kalau dalam kebiasaan masyarakat setempat (*'urf*) berlaku aturan bahwa yang meminjam harus mengembalikan pinjaman sebelum habis masa gadai maka gadai tidak batal. Gadai batal manakala *marhun* dikembalikan kepada yang menggadaikan atas kemauan *murtahin*. Sehingga apabila yang menggadaikan menjualnya, sah hukumnya.

Jika barang didiamkan (tidak diperlakukan apa pun) oleh yang menggadaikan maka boleh *murtahin* mengambilnya lagi setelah ia bersumpah bahwa ia tidak tahu bahwa hal itu bisa membatalkan akad gadai. Kemudian anda patut tahu bahwa tambahan yang muncul dari *marhun* jika terpisah darinya seperti susu atau madu lebah atau telur atau upah (sewa) rumatr, adalah untuk yang menggadaikan. Ini tidak termasuk *marhun* kecuali dengan syarat. Sementara engkau telah mengetahui mana pengambilan manfaat yang sah untuk *murtahin* dan mana tidak sah.

Adapun tambahan yang menyatu dengan barang gadaian (*marhun*) dan tidak pisah darinya seperti janin dalam perut binatang yang digadaikan, baik ia bunting saat transaksi gadai maupunesudahnya, maka ia dihukumi bagian dari *marhun*. Bulu di kulit kambing kalau sempurna, ia masuk kepada *marhun*. Karena membiarkannya di punggung (di kulitnya)

setelah tumbuhnya sempurna tanpa mencukurnya merupakan bukti bahwa iapun digadaikan sekalian bersama kambingnya.

Kalau tidak sempurna sehingga tidak mungkin dicukur maka hukumnya sama seperti tambahan yang terpisah, tidak masuk kepada *marhun*. Nanti setelah sempurna, yang menggadaikan boleh mencukurnya untuknya. (Al-Juzairi, 2015 : 556-559)

Menurut madzhab Hanafi, orang yang menggadaikan sesuatu tidak boleh mengambil manfaat darinya bagaimanapun alasannya tanpa mendapat izin dari *murtahin*. Maka, tidak sah misalnya ia menempati atau meminjamkan rumah yang digadaikannya kecuali jika diizinkan oleh *murtahin*, sekalipun penggunaan atau pengambilan manfaat tersebut tidak mengurangi nilai atau harga *marhun*. Namun manfaat atau apa yang dihasilkan dari *marhun* menjadi milik yang menggadaikan, seperti anak kambing yang digadaikary atau susu yang muncul darinya. Kalau tetap berlanjut sampai terlunasinya utang maka dihitung dengan jumlah utang.

Jika rusak atau hancur sebelum itu maka tidak dihitung sedikit pun darinya. Bahkan dipandang seolah-olah tidak pernah ada. Yang menjadi pengganti dari manfaat, seperti upah (biaya) kendaraan yang digadaikan, bukan hak yang menggadaikan. Terjadi perbedaan pendapat tentang bolehnya murtahin mengambil manfaat dari *marhun* dengan izin yang menggadaikan. Sebagian melarang sekalipun yang menggadaikan mengizinkan, baik sebab utangnya adalah jual beli maupun pinjam karena ia harus melunasi utangnya secara keseluruhan.

Jika ia mengambil manfaat maka manfaat tersebut adalah tambahan atas utangnya. Ini adalah riba sejati. Namun mayoritas membolehkan kalau mendapat izin dari yang menggadaikan dengan syarat ia tidak mensyaratkan hal itu ketika akad. Sebab, jika ia mensyaratkannya maka ia adalah utang yang mendatangkan manfaat. Utang mendatangkan (menarik) manfaat adalah riba. Yang mirip dengan ini adalah utang harta kepada seseorang lalu yang mengutang diberi hadiah.

Jika hadiah itu disyaratkan maka makruh, jika tidak maka boleh. Bila *murtahin* diizinkan maka tidak ada pembatalan (penarikan kembali). Jika *murtahin* menggunakan marhun atas izin yang menggadaikan, lalu *marhun* rusak atau hilang saat digunakan maka ia rusak atau hilang sebagai barang amanah. Murtahin tidak terkena sanksi apa pun. Namun utangnya tetap harus dilunasi.

Jika rusaknya setelah atau sebelum dipakai maka ia rusak atau hilang bersama utang. Kalau yang menggadaikan menggunakan marhun dengan cara menjualnya tanpa izin *murtahin* maka penjualan (jual beli) tersebut tidak sah kecuali jika utangnya dilunasi. Manakala *murtahin* melarang jual beli, ia tidak memiliki hak membatalkan jual beli. Pembatalan itu bergantung.

Ketika itu pembeli berhak *khiyar* antara bersabar sampai utang dilunasi atau mengajukan perkara kepada hakim agar jual beli dibatalkan. Hak *khiyar* tersebut dimiliki pembeli, baik sebelum membelinya ia tahu bahwa barang itu adalah barang gadaian (*marhun*) maupun tidak tahu. Ini menurut pandangan yang shahih. Ketika *murtahin* menjualnya tanpa izinyang menggadaikan, jual beli sah dan jadi, jika yang menggadaikan mengizinkan, kalau tidak maka tidak sah.

Ketika tidak sah, yang menggadaikan boleh membatalkannya dan mengembalikannya sebagai gadaian. Inilah pandangan yang shahih. Ada yang berpandangan bahwa *Bai'* yang dilakukan murtahin sah tanpa izin yang menggadaikan. Jika ia mengizinkannya kepada *murtahin* maka harganya tetap sebagai *marhun* dan menjadi pengganti *marhun* tersebut, baik harga telah diterima dari pembeli maupun belum. Karena ia menempati barang. Dan di sini harga sah sekalipun dalam awal transaksi tidak sah digadaikan karena ia adalah utang.

Sedangkan utang di sini bukan gadai pada awal transaksi. Jika *murtahin* mengembalikan marhun kepada yang menggadaikan dengan cara meminjamkannya maka akad gadai tidak batal karenanya. Yang batal adalah tanggung jawabnya terhadap *murtahin*. Karena ia bertanggung

jawab terhadap *marhun* saat di tangannya. Maka, ketika dikembalikan, ia terbebas dari tanggung jawab. Sedang utangnya tidak gugur karena rusaknya *marhun* tersebut.

Apabila yang menggadaikan mengembalikannya kepada *murtahin* maka *murtahin* kembali bertanggung jawab atasnya. *Murtahin* punya hak untuk meminta kembali barang tersebut dari tangan yang menggadaikan.

Jika yang menggadaikan meninggal sebelum barang itu kembali ke tangan *murtahin* maka *murtahin* lebih berhak dengan barang tersebut daripada para pemilik utang yang lain. Karena akad gadai tetap padanya. Penyebutan pengembalian *marhun* kepada yang menggadaikan dengan istilah meminjamkan (*i'arah*) adalah toleransi. Karena yang disebut "*I'arah*" yang sebenarnya ialah menjadikan manfaat suatu barang sebagai milik (bagi yang meminjam) tanpa imbalan apa pun.

Sementara *murtahin* tidak menjadikan manfaat *marhun* milik bagi yang lain. Namun apa yang ditimbulkan oleh pengembalian *marhun* kepada yang menggadaikan sama seperti apa yang ditimbulkan dari *i'arah* (peminjaman). Apa yang ditimbulkan oleh keduanya itu maksudnya adalah lepasnya tanggung jawab terhadap barang dan bolehnya diminta kembali. Sehingga pengembalian *marhun* ini kepada yang menggadaikan layak disebut *i'arah*. *Wadi'ah* (menitipkan barang) sama seperti *i'arah*, hanya saja ketika yang menggadaikan mengizinkan *murtahin* untuk menitipkan *marhun* kepada seseorang, ketika barang tersebut hilang atau rusak di tangan orang itu maka ia memilikinya sebagai utang yang harus dibayar. Jadi ada perbedaan antara *wadi'ah* dan *'ariyah* dalam hal menitipkan barang kepada orang lain dengan mendapat izin. Kesimpulan, ada enam jenis penggunaan terhadap *marhun*:

- 1) Ariyah.
- 2) Wadi'ah.
- 3) Gadai yang membatalkan gadai (pertama). Jika yang menggadaikan mengizinkan kepada *murtahin* untuk menggadaikan barang gadaian (*marhun*) kepada orang lain maka gadai pertamabatal. Begitu juga

ketika *murtahin* mengizinkan kepada yang menggadaikan untuk melakukan hal itu.

4) Ijarah yang terdiri atas dua kasus:

Pertama, yang menyewa adalah yang menggadaikan barang.

Misalnya, Muhammad menggadaikan barang kepada Khalid lalu Muhammad menyewanya. Hukum penyewaan ini batal. Dan *marhun* seperti barang pinjaman atau barang yang ditiptkan yang kalau rusak, tidak ada ganti rugi. Bagi *murtahin* boleh meminta kembali kapan saja ia mau.

Kedua, yang menyewa adalah *murtahin* dengan cara ia memperbarui penerimaan barang dengan niat *ijarah*. Atau yang menyewa adalah orang ketiga dengan izin keduanya. Dalam kasus kedua ini, akad gadai batal sedang yang menggadaikan mendapatkan upah dan menerimanya dari orang ketiga tersebut. *Marhun* tidak kembali sebagai *marhun* kecuali dengan akad baru.

5) Jual beli yang hukumnya telah anda ketahui.

6) Hibah yang statusnya seperti jual beli. Sehingga ketika yang menggadaikan mengizinkan *murtahin* untuk menghibahkan marhun maka gadai batal. Gadai tidak batal karena kematian yang menggadaikan atau *murtahin* atau kematian keduanya. Barang gadaian (*Marhun*) tetap berada di tangan ahli warisnya. (Al-Juzairi, 2015 : 559-562)

Menurut madzhab Hambali, *marhun* bisa berupa binatang yang dinaiki atau susunya diambil, bisa berupa bukan binatang. Jika ia binatang yang dinaiki atau susunya diambil maka *murtahin* boleh mengambil manfaat dengan menaikinya atau mengambil susunya tanpa harus izin kepada yang menggadaikan. Ini dihitung sebagai biaya atas pemeliharaannya. Ia harus bersikap adil atau bijak dalam hal ini.

Jika *marhun* selain itu maka diperbolehkan bagi *murtahin* mengambil manfaat darinya dengan izin dari yang menggadaikan secara gratis tanpa mengganti rugi selama sebab gadai bukan utang. Jika

penyebabnya adalah utang, tidak halal bagi *murtahin* mengambil manfaat darinya sekalipun yang menggadaikan mengizinkannya. Juga tidak boleh bagi yang menggadaikan menggunakan *marhun* tanpa izin *murtahin*.

Misalnya dijadikan waqaf oleh dia, dihibahkan kepada orang lain atau digadaikan kembali kepada orang ketiga, atau dijualnya, disewakan ditempati atau dipinjamkan tanpa mendapat izin dari *murtahin*. *Murtahin* tidak punya wewenang sedikit pun pada *marhun* tanpamendapat izin dari yang menggadaikan. Kalau keduanya tidak sepakat maka manfaat *marhun* sia-sia. Jika rumah maka harus dikunci selalu.

Kalau tanah maka dibiarkan tidak menghasilkan apa pun sampai akad gadai berakhir. Jadi tidak boleh salah satu dari keduanya secara sepihak menggunakan *marhun*. Yang timbul atau yang muncul dari *marhun*, baik terpisah darinya maupun menyatu (menempel) padanya seperti buah pada pohon susu pada kambing, telur pada ayam atau yang jatuh darinya seperti daunnya, adalah menjadi gadai di tangan *murtahin*, atau di tangan wakilnya atau orang yang disepakati oleh mereka berdua. Maka, ia dijual bersama pokoknya (*marhun*) ketika dijual.

Kalau termasuk barang yang tidak tahan lama maka dijual lalu harganya dijadikan gadai seperti telah disampaikan pada keterangan yang lalu. Sah bagi yang menggadaikan untuk mengizinkan dijualnya *marhun*. Dalam hal ini ada tiga kasus:

Pertama, Yang menggadaikan mengizinkannya sebelum datang waktu pelunasan utang dengan disyaratkan bahwa harga menjadi gadai. Pada kasus ini jual beli dan syarat sah.

Kedua, Yang menggadaikan mengizinkannya untuk dijual setelah sebagian utang jatuh tempo. Di sini jual beli sah, dan dari harganya, “*qimah*” (harga pokok) dari utang yang telah jatuh masanya itu sedang sisanya adalah gadai kalau hal itu disyaratkan.

Ketiga, yang menggadaikan mengizinkan untuk dijual sebelum datangnya tempo pembayaran utang sama sekali tanpa mensyaratkan sesuatu. Pada kasus ketiga ini gadai batal dan jual beli jadi, sedang

murtahin tetap punya utang tanpa ada pegangan. (Al-Juzairi, 2015 : 562-563)

Ulama fikih menyatakan bahwa *rahn* baru dianggap sempurna apabila barang yang digadaikan itu secara hukum sudah berada ditangan penerima gadai (*murtahin*), dan uang yang dibutuhkan telah diterima oleh pemberi gadai (*rahin/debitur*). Kesempurnaan *rahn* oleh ulama disebut sebagai *al-qabdh al-marhun* barang jaminan dikuasai secara hukum, apabila agunan itu telah dikuasai oleh kreditur maka akad *rahn* itu mengikat kedua belah pihak. Karena itu, status hukum barang gadai terbentuk pada saat terjadinya akad atau kontrak utang-piutang yang diberangi dengan penyerahan jaminan (Ali , 2008 : 25).

Pada hakikatnya, barang gadai (*marhun*) tidak boleh diambil manfaatnya, baik oleh *rahin* maupun oleh *murtahin*, kecuali mendapat izin dari pihak yang bersangkutan. Hal ini karena hak *rahin* terhadap *marhun* setelah akad *ar-rahin* bukan hak milik sempurna atas perbuatan hukum terhadap barang tersebut. Hak *murtahin* atas *marhun* hanya terbatas pada sifat kebendaan tersebut yang memiliki nilai, bukan pada pemanfaatan hasilnya. (Khosyiah, 2014 : 193)

Mengambil manfaat dari *marhun*, maka tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Jika mereka sepakat untuk menyewakannya dan sebagainya, maka itu dibolehkan. Namun, jika tidak ada kesepakatan antara mereka, maka tidak boleh menggunakan *marhun* hingga selesai masa penggadaian. Selain itu *murtahin* boleh melakukan sesuatu untuk kebaikan *marhun*, seperti menyiram, melakukan penyerbukan buatan, dan mengurusnya jika yang digadaikan tersebut adalah pohon. (Khosyiah, 2014 : 194)

Para pihak pemilik gadai dan penerima gadai masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, diantaranya sebagai berikut: (Cahyani, 2015 : 30)

1. Hak dan kewajiban penerima gadai (*murtahin*)

a. Hak penerima gadai (*murtahin*)

- 1) Penerima gadai berhak menjual barang yang digadaikan apabila pemberi gadai (*rahin*) tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo sebagai orang yang berutang.
- 2) Penerima gadai berhak mendapatkan penggantian biaya yang telah dikeluarkan untuk menjaga barang jaminan (*marhun*).
- 3) Selama utangnya belum dilunasi, maka pihak penerima gadai berhak menahan barang jaminannya yang diserahkan oleh pemberi gadai (*rahin*).

b) Kewajiban penerima gadai (*murtahin*)

- 1) Penerima gadai harus bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya harta benda gadai apabila hal itu disebabkan oleh kelalaiannya.
- 2) Penerima gadai tidak boleh menggunakan barang gadai untuk kepentingan pribadinya.

2. Hak dan kewajiban pemberi gadai (*rahin*)

a. Hak pemberi gadai (*rahin*)

- 1) Pemberi gadai (*rahin*) berhak mendapat pengembalian harta benda yang digadaikan setelah ia melunasi pinjaman utangnya.
- 2) Pemberi gadai berhak menuntut ganti rugi atas kerusakan dan/atau hilangnya harta benda yang digadaikan, bila hal itu disebabkan oleh kelalaian penerima gadai.
- 3) Pemberi gadai berhak menerima sisa penjualan harta benda gadai sesudah dikurangi biaya pinjaman dan biaya lainnya.
- 4) Pemberi gadai berhak meminta kembali harta benda gadai apabila penerima gadai diketahui menyalahgunakan harta benda gadaianya.

b. Kewajiban pemberi gadai (*rahin*)

- 1) Pemberi gadai berkewajiban melunasi pinjaman yang diterimanya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan.
- 2) Pemberi gadai berkewajiban merelakan penjualan harta benda gadaianya, apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemberi gadai tidak dapat melunasi uang pinjamannya

Jika barang gadai kembali ketangan *rahin* atau dengan kata lain, jika barang gadai itu kembali ke dalam kekuasaan *rahin*, maka ketika itu akad gadai sudah batal. Barang gadai dipandang batal dengan beberapa hal-hal berikut: (Muslich, 2010 : 313)

1. Diserahkannya *Borg* kepada pemiliknya.

Jumhur ulama selain Syafi'i menganggap gadai menjadi batal apabila *murtahin* menyerahkan *borg* kepada pemiliknya (*rahin*) sebab *borg* merupakan jaminan utang. Jika *borg* diserahkan, maka tidak ada jaminan. Selain itu dipandang batal pun akad gadai jika *murtahin* meminjamkan *borg* kepada *rahin* atau orang lain atas seijin *rahin*.

2. Utang telag dilunasi seluruhnya

3. Penjualan secara paksa

Apabila utang telah jatuh tempo dan *rahin* tidak mampu membayarnya maka atas perintah hakim, *rahin* bisa menjual *borg*. Apabila *rahin* mau menjual hartanya (*borg*) maka hakim yang menjualnya untuk melunasi utangnya (*rahin*). Dengan telah dilunasinya utang tersebut maka akad gadai telah berakhir.

4. Pembebasan utang

Pembebasan utang, dalam bentuk apa saja menandakan habisnya *rahn* meskipun utang tersebut dipindahkan ke orang lain.

5. Pembatalan *rahn* dari pihak *murtahin*

Rahn dipandang habis atau berakhir jika *murtahin* membatalkan *rahn* meskipun tanpa seizin *rahin*. Sebaliknya, dipandang tidak batal jika *rahin* yang membatalkannya. Menurut

ulama Hanafiyah, *murtahin* diharuskan untuk mengatakan pembatalan *borg* kepada *rahin*. Hal ini karena rahn tidak terjadi, kecuali dengan memegang *borg*. Begitu pula cara membatalkannya adalah dengan tidak memegang *borg*. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rahn dipandang batal jika *murtahin* membiarkan *borg* pada *rahin* sampai dijual.

6. *Rahin* meninggal

Menurut ulama Malikiyah, *rahn* habis atau berakhir jika *rahin* meninggal sebelum menyerahkan *borg* kepada *murtahin*. Juga dipandang batal jika *murtahin* meninggal sebelum mengembalikan *borg* kepada *rahin*.

7. *Borg* rusak

8. *Tasharuf* dan *borg*

Rahn dipandang habis apabila *borg* di *tasharufkan* seperti dijadikan hadiah, hibah, sedekah, dan lain-lain atas seizin pemiliknya.

e. Berakhirnya *Rahn* (Gadai)

Untuk menjaga supaya tidak ada pihak yang dirugikan, dalam gadai tidak boleh diadakan syarat-syarat. Misalnya ketika akad gadai diucapkan, “Apabila *rahin* tidak mampu melunasi utangnya hingga waktu yang telah ditentukan, maka *marhun* menjadi milik *murtahin* sebagai pembayaran utang.” Sebab ada kemungkinan pada waktu pembayaran yang telah ditentukan untuk membayar utang harga *marhun* akan lebih kecil daripada hutang *rahin* yang harus dibayar, yang mengakibatkan ruginya pihak *murtahin*. Sebaliknya ada kemungkinan juga harga *marhun* pada waktu pembayaran yang telah ditentukan akan lebih besar jumlahnya daripada utangnya yang harus dibayar, yang diakibatkan akan merugikan pihak *rahin*.

Apabila syarat seperti di atas diadakan dalam akad gadai, akad gadai itu sah, tetapi syarat-syaratnya batal dan tidak perlu diperhatikan. Apabila pada waktu pembayaran yang telah ditentukan *rahin* belum

membayar utang, hak murtahin adalah menjual marhun pembelinya boleh murtahin sendiri atau yang lain, tetapi dengan harga yang umum berlaku pada waktu itu dari penjualan marhun tersebut. Hak murtahin hanyalah sebesar piutangnya, dengan akibat apabila harganya penjualan marhun lebih besar dari jumlah utang, sisanya dikembalikan kepada rahin. Apabila sebaliknya, harga penjualan marhun kurang dari jumlah utang, rahin masih menanggung pembayaran kekurangannya. (Subair, 2021 : 204)

4. Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yaitu salah satu unsur yang sangat penting dalam memperbaiki penegakan hukum di suatu negara. Perlindungan hukum diberikan oleh negara kepada masyarakatnya untuk mewujudkan stabilitas di berbagai bidang, termasuk aspek ekonomi dan hukum. Secara terminologis, pengertian perlindungan hukum dapat dipisahkan menjadi dua kata, yaitu perlindungan dan hukum.

Secara bahasa, kata “perlindungan” dalam bahasa Inggris disebut “*protection*”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah perlindungan dapat disamakan dengan istilah “proteksi”, yaitu proses atau perbuatan untuk melindungi. Sementara itu, menurut *Black's Law Dictionary*, “*protection*” dapat diartikan sebagai *the act of protecting*. (Yusri, 2020 :342)

Perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi harkat dan martabat serta mengakui hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum, berdasarkan ketentuan hukum, supaya dapat terhindar dari kesewenang-wenangan yang dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan hukum bertujuan untuk menjaga agar suatu hal tidak terganggu oleh hal lain yang dapat merugikannya. Dalam konteks konsumen, perlindungan hukum berarti memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen dari tindakan yang dapat merugikan mereka. (Alydrus et al., 2020 : 365)

Perlindungan hukum dalam jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa dalam jual beli tanah, pemindahan hak atas tanah harus bersifat terang dan tunai. Yang dimaksud dengan “tunai” yaitu perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga yang dilakukan secara serentak atau secara bersamaan. Oleh karena itu, pembayaran harga ini dapat dilakukan secara kontan, atau sebagian (dimana sebagian dianggap sebagai pembayaran tunai). Jika pembeli tidak membayar sisa harga, penjual tidak dapat menuntut berdasarkan terjadinya jual beli tanah, melainkan berdasarkan hukum utang piutang. Terkait hal tersebut, perlindungan hukum tidak dapat diberikan kepada pembeli jika transaksi belum selesai dengan pembayaran tunai, dan peralihan hak belum sah sebelum dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. (Asha Azela Aqilla Andias & Nynda Fatmawati, 2024 : 255)

Perjanjian dibuat sebagai alat bukti bagi pihak terkait. Jika terjadi kerugian, pihak yang dirugikan dapat menggunakan perjanjian tersebut untuk menuntut keadilan. Dalam hukum perdata, penjual yang wanprestasi dapat dikenai tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, atau pembayaran biaya perkara. Sementara itu, dalam hukum pidana, debitur yang wanprestasi dapat dianggap melakukan penipuan jika tidak memenuhi kesepakatan. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang, penggantian barang atau jasa yang setara, perawatan kesehatan, atau santunan sesuai dengan ketentuan undang-undang (Pasal 19 ayat 1 dan 2 UU Perlindungan Konsumen). Aturan ini bertujuan untuk melindungi konsumen. (Siregar et al., 2020 : 104)

b. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum

Melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum memerlukan suatu media yang pelaksanaan dapat disebut dengan sarana perlindungan hukum. Pada dasarnya, menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk:

1. Sarana perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif yaitu memberikan subjek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi definitif. Perlindungan hukum preventif ini dapat bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.

2. Sarana perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang mungkin timbul. Perlindungan hukum ini lebih mengarah pada tindakan pemerintah yang berasal dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep ini bertujuan untuk membatasi serta dapat menetapkan kewajiban bagi masyarakat dan pemerintah. (Almaida, 2021 : 222-223)

Kesimpulannya, jenis-jenis perlindungan hukum terbagi menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum keputusan pemerintah menjadi definitif, dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sementara itu, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, berlandaskan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, dengan membatasi serta menetapkan kewajiban bagi masyarakat dan pemerintah.

5. Jual Beli Tanah dalam Undang-Undang Agraria

a. Jual Beli tanah Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Jual beli itu sendiri oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah

pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tersebut adalah Hukum Adat yang telah di saner yang di hilangkan dari cacat-cacatnya/ hukum adat yang sudah disempurnakan hukum adat yang telah dihilangkan sifat ke daerahannya dan di beri sifat Nasional. (Sutedi, 2014 : 75)

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sejak berlakunya PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuka aktanya. Dengan 12 dilakukannya jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dan pembayaran harganya. (Sutedi, 2014 : 76)

b. Syarat Sah Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Terdapat dua syarat dalam hal suatu perbuatan jual beli tanah, yaitu syarat materil dan syarat formil. Syarat materil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan

pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Pelaksanaan jual beli tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).

Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihak hak ialah: Hak milik (pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah.

Sedangkan syarat formal jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materiil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/1997). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adapun hal yang harus diperhatikan yaitu: pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi. Kemudian sebelum akta dibuat maka PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK), Sertifikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada para pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. (Angreni & Wairocana, 2018 : 3)

Mengenai jual beli tanah dalam UUPA, adalah di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka

berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Syarat-syarat jual beli tanah menurut UUPA sebagai berikut:

1. Syarat materil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan di belinya. Sebagaimana di jelaskan dalam pasal 21 UUPA, yaitu yang dapat hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah. Apabila pembeli berkewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang di kecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (pasal 26 ayat 2 UUPA).
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, akan tetapi apabila pemilik tanah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang tersebut secara bersama-sama.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh di perjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa, hal ini diatur dalam UUPA (pasal 20) hak milik, (pasal 28) hak guna usaha, (pasal 35) hak guna bangunan, (pasal 41) hak pakai.

2. Syarat formal

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang di jelaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai pengatur pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa

setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Ekiawan & Lesmana, 2023 : 279-280)

B. Penelitian yang Relevan

Pada bagian ini, peneliti menyertakan hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik penelitian yang akan dilakukan, serta mencatat apakah penelitian tersebut sudah dipublikasikan atau masih berupa skripsi, tesis, dan sebagainya. Langkah ini bertujuan untuk menunjukkan posisi penelitian yang sedang dilakukan dalam konteks penelitian sebelumnya. Penelitian yang relevan menjadi penting sebagai bukti bahwa penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian yang sudah ada. Penulis juga menemukan adanya indikasi kemiripan antara penelitian yang satu dengan yang lain:

- 1. Muhammad Rizki**, NIM : 1630202041, Tahun 2022, Mahasiswa IAIN Batusangkar, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, dengan judul *“Pelaksanaan Jual Beli Tanah Gadaian di Nagari Labuh Menurut Hukum Ekonomi Syariah”*. Rumusan masalah (1). Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah di Nagaro Labuh (Bentuk aqad, praktik jual beli dan pelaksanaan jual beli tanah), (2). Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan jual beli tanah Gadaian. Hasil penelitian mengenai pelaksanaan jual beli tanah gadaian di Nagari Labuh menunjukkan bahwa akad, pihak, dan objek akad dalam transaksi jual beli tersebut sudah sah berdasarkan sifatnya. Namun, jual beli ini batal karena

objek yang diperdagangkan masih terikat sebagai objek gadai oleh penjual atau ahli waris penerima gadai. Selain itu, ahli waris gadai tidak mengetahui keberadaan transaksi gadai tersebut, serta pihak yang melakukan transaksi gadai. Hal ini disebabkan oleh ketidakadaan surat gadai saat transaksi dilakukan, dan ahli waris mengetahui bahwa tanah tersebut masih terikat gadai dengan pihak penggadai.

2. **Emir Syihan Hazmi**, NIM : 2014116037, Mahasiswa UIN KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, dengan judul "*Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Di Desa Kauman Kabupaten Pemalang)*". Rumusan masalah (1). Bagaimana hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan di Desa Kauman Kabupaten Pemalang, (2). Bagaimana akibat hukum jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kabupaten Pemalang dan hasil penelitian. Berdasarkan tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman, Kabupaten Pemalang, penulis menyimpulkan bahwa jual beli tanah tersebut sah. Hal ini dikarenakan transaksi tersebut telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, seperti adanya analisis jual beli, kesepakatan antara kedua pihak, dan objek yang diperjualbelikan. Meskipun tanpa sertifikat, jual beli tanah tetap sah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukumnya, terjadi perpindahan kepemilikan tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam Al-Maidah (5):1.
3. **Siti Nuryani**, NIM : 10100117110, Tahun 2021, UIN Alauddin Makassar, Program Studi Hukum Keluarga Islam Jurusan Peradilan, Fakultas Syariah dan Hukum, dengan judul "*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT*". Dengan rumusan masalah tentang faktor penyebab banyaknya tanah tak bersertifikat di Kecamatan reok Kabupaten Manggarai NTT, bagaimana kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif dan hukum islam dan hasil penelitian Banyaknya tanah tanpa sertifikat di Kecamatan Reok, Kabupaten Manggarai NTT disebabkan oleh

biaya pendaftaran yang tinggi dan kurang pengetahuan tentang proses pendaftaran. Tanah tanpa sertifikat tidak dapat menjamin kepemilikan tanah secara hukum, maka disarankan untuk membuat sertifikat hak milik. Menurut hukum Islam, disarankan untuk melakukan akad jual beli agar transaksi sah.

- 4. Rumaisah**, NIM : 1219120, Tahun 2023, UIN K.H Abdusr Rahman Wahid Pekalongan, Fakultas Syariah, dengan judul “*Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat di Kebulen*”. Dengan rumusan masalah tentang bagaimana status hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dalam hukum Nasional, bagaimana akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dan hasil penelitian Penguasaan tanah tanpa alas hak masih sering terjadi, seperti pada kasus jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen. Hal ini menunjukkan adanya kekhilafan dan ketidakjelasan, karena asal usul kepemilikan tanah tidak jelas serta tidak ada bukti surat kepemilikan yang sah. Karena syarat jual beli tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal dan tidak sah. Pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah, bisa dirugikan saat ada perselisihan di masa depan, dan bertentangan dengan aturan hukum karena tanah garapan tidak boleh diperjualbelikan. Penjual yang melakukan hal tersebut dapat dihukum karena memperjualbelikan tanah tanpa hak.
- 5. Tania Diah Ayu Widya Ningrum**, NIM : S20182049, Tahun 2022, UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, dengan judul “*Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat*”. Rumusan masalah (1). Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan masyarakat desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari, (2). Bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan masyarakat Desa Lengkong Kecamatan Mumbulsari menurut tinjauan dari hukum positif dan hukum islam dan hasil penelitian Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Lengkong, Mumbulsari. Kurangnya pemahaman masyarakat dan minimnya perhatian dari pemerintah desa serta kurangnya

sosialisasi menjadi faktor penting dalam masalah ini. Menurut hukum Islam, jual beli dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan. Namun, dari segi legalitas, transaksi jual beli tanpa sertifikat memiliki kekurangan yang dapat menimbulkan ketidakjelasan dan risiko tinggi. Oleh karena itu, disarankan untuk melibatkan surat perjanjian sebagai langkah perlindungan agar risiko tersebut dapat diminimalisir.

- 6. Valen Thalia 'Ala Rosyadi**, 1702056029, Tahun 2021, UIN Walisongo Semarang, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, dengan judul "*Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli*"(Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)". Rumusan masalah tentang (1). Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik pada jual beli tanah, (2). Bagaimana akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama dalam proses jual beli tanah. Pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik di Grobogan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku. Namun, masih ada sebagian masyarakat yang melakukan transaksi tanah tanpa melibatkan pihak berwenang. Beberapa hambatan yang dihadapi antara lain kurangnya kesadaran, biaya yang tinggi, proses yang lama, kurangnya kepercayaan, dan kecenderungan untuk lebih memilih jual beli secara adat. Pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan menghasilkan sertifikat yang sah. Hal ini dapat mencegah risiko seperti sertifikat ganda, kesulitan dalam pembagian hak waris, serta terhambatnya hak atas lahan.
- 7. Nuri Qomariyah**, 16380019, Tahun 2020, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)*". Rumusan masalah (2). Bagaimana tujuan hukum islam dan tinjauan hukum positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat dilihat dari putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 3319 K/Pdt/2018, (2). Bagaimana putusan hakim dalam perkara nomor 3319 K/Pdt/2018. Dalam Islam dan hukum positif, jual beli tanah

diperbolehkan asalkan adil dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam kasus Nomor 3319 K/Pdt/2018, penjualan tanah yang belum bersertifikat bisa dianggap haram jika terjadi penipuan. Peralihan hak atas tanah harus jelas, nyata, dan tunai agar sah secara hukum. Setiap transaksi jual beli tanah juga harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Dalam kasus ini, penggugat mengetahui status tanah tersebut namun menelantarkannya selama 35 tahun sebelum akhirnya mempermasalahkannya. Mahkamah Agung (MA) telah mengambil keputusan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

8. **Ninuk Kusriani**, NIM. C92216189, Tahun 2019, UIN Sunan Ampel Surabaya, Jurusan Hukum Perdata Islam, Fakultas Syari'ah dan Hukum, dengan judul "*Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Simo Jawar Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya*". Rumusan masalah tentang (1). Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Simo Jawar Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya, (2). Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat di Simo Jawar Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya. Beberapa orang di RW 10 Simo Jawar, Surabaya, melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Banyak pembeli yang tidak memiliki bukti otentik seperti akta jual beli atau sertifikat. Transaksi ini dianggap **fasid** karena tidak memenuhi syarat objek akad, dan tanah yang dijual bukanlah milik asli penjual. Selain itu, transaksi ini termasuk dalam kategori jual beli **fudhul**, yang dilarang dalam hukum Islam karena pemilik tanah tidak memberikan izin atas transaksi tersebut.
9. **Ari Cipta Pradana**, NIM. 1810200052, Tahun 2023, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, dengan judul "*Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif*". Rumusan masalah (1). Bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Fiqh Muamalah, (2).

Bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Hukum Positif. Dalam Fiqh Muamalah, jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat dianggap sah dan halal asalkan dilakukan berdasarkan kesepakatan sukarela antara penjual dan pembeli tanpa adanya paksaan. Meskipun demikian, disarankan untuk melibatkan saksi guna menghindari potensi konflik di masa depan. Sedangkan dalam hukum positif, jual beli tanah harus memenuhi syarat materil (terkait objek yang diperjualbelikan) dan syarat formil (prosedur dan dokumentasi yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku).

- 10. Winda Hafiza Ranti**, NIM. 1506200277, Tahun 2019, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Program Studi Ilmu Hukum/Hukum Perdata, Fakultas Hukum, dengan judul *“Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Dengan Jual Beli Di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat”*. Dengan rumusan masalah tentang bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat, bagaimana bentuk-bentuk surat peralihan hak atas tanah sebagai landasan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat, bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan kendala-kendala apa saja yang umum dihadapi masyarakat dalam pendaftaran tanah di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat. Prosedur alih hak tanah tanpa sertifikat di Kejurongan Air Jernih memiliki berbagai metode, seperti transaksi dengan kwitansi, surat pelepasan hak di kator Wali Nagari, atau melalui notaris dengan surat perlepasan hak ganti rugi.
- 11. Achmad Rhifqy**, NIM. 1703030051, Tahun 2021, Institut Agama Islam Negeri Palopo, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, dengan judul *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syaiah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Study kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo)”*. Dengan rumusan masalah tentang bagaimana kedudukan hukum pemilik rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa akta jual beli, bagaimana proses pelaksanaan balik nama

dan pembuatan akta jual beli, bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa akta jual beli. Untuk bukti kepemilikan tanah, seseorang harus memiliki sertifikat atas nama mereka. Proses balik nama dan pembuatan akta jual beli harus dilakukan di kantor PPAT. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, jual beli rumah dianggap sah karena disetujui kedua belah pihak. Registrasi peralihan hak atas tanah diperlukan menurut UUPA.

- 12. Rachmedi Wedi Septiawan**, NIM. 1710112086, Tahun 2022, Universitas Andalas, Program Studi Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum, dengan judul *“Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman”*. Dengan rumusan masalah tentang apa saja alasan-alasan yang menyebabkan masyarakat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman masih melakukan peralihan hak atas tanah yang tidak ada sertifikat, bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, apa saja permasalahan yang timbul setelah terjadinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak bersertifikat. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman masih melakukan transaksi jual beli tanah tidak dihadapan PPAT adalah biaya pendaftaran dan pengurusan akta jual beli yang besar di PPAT.
- 13. Dinda Nur Al Fiyah**, NIM. 160710101200, Tahun 2020, Universitas Jember, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, dengan judul *“Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Atas Tanah Yang belum Bersertifikat”*. Dengan rumusan masalah tentang bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat bagi pembeli, bagaimana cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti sertifikat atas jual beli tanah yang belum bersertifikat. Transaksi jual beli diam-diam atau sesuai hukum adat tidak diakui secara hukum karena hanya berdasarkan

kwitansi dengan materai, tanpa bukti resmi negara. Namun, transaksi tetap sah dalam hukum adat.

14. Wahyu Hanggono, NIM. 213020000884, Tahun 2022, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, dengan judul "*Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat Di Kota Palangkaraya Dalam Konsepsi Kepastian Hukum*". Dengan rumusan masalah tentang bagaimana analisis yuridis terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya dalam konsepsi kepastian hukum, bagaimana pertanggungjawaban hukum bagi para pihak terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya. Praktik jual beli tanah di Kota Palangkaraya yang belum bersertifikat telah terjadi lama. Biasanya jual beli kavling ini hanya melalui perjanjian di bawah tangan dengan Surat Pernyataan Tanah (SPT) sebagai alas hak.

15. Nurjanah Shinta Anggraini, NIM. 1621030057, Tahun 2020, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)*". Rumusan masalah (1). Bagaimana praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit itu berlangsung di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan, Kotabumi. Lampung Utara, (2). Bagaimana pandangan Hukum Islam tentang praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

Jika merujuk pada penelitian sebelumnya, yang juga membahas topik serupa tentang jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank ditinjau dari fiqih muamalah, namun setelah penulis menelaah beberapa referensi dari penelitian terdahulu, ditemukan beberapa perbedaan. Adapun perbedaannya terletak pada:

- a. Lokasi Penelitian: Penelitian ini dilakukan di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya, yang memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan lokasi penelitian sebelumnya.
- b. Permasalahan yang Ditemui di Lapangan: Lokasi yang digunakan oleh penulis sebagai tempat penelitian ini belum pernah dijadikan objek penelitian sebelumnya, sehingga permasalahan yang dihadapi di lokasi ini berbeda dengan lokasi penelitian sebelumnya.
- c. Topik Penelitian: Penelitian sebelumnya belum ada yang membahas jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank ditinjau dari fiqh muamalah di lokasi yang menjadi objek penelitian ini, sehingga topik ini dianggap baru dan layak untuk dibahas lebih lanjut.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif (*field research*) dengan pendekatan studi kasus intrinsik (*intrinsic case study*). Pendekatan ini dipilih karena kasus yang diteliti memiliki aspek-aspek menarik yang layak untuk dipelajari, yang secara langsung berasal dari kasus itu sendiri, atau dengan kata lain, mengandung minat intrinsik (*intrinsic interest*). Lokasi penelitian berada di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya.

B. Latar dan Waktu Penelitian

1. Latar Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, lokasi penelitian berada di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya. Penelitian ini difokuskan pada jual beli tanah dengan sertifikat yang dijadikan agunan di bank ditinjau dari fiqh muamalah (studi kasus di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya).

2. Waktu Penelitian

Setiap rancangan penelitian harus dilengkapi dengan jadwal kegiatan yang akan dilaksanakan. Jadwal ini mencakup rincian kegiatan yang akan dilakukan serta durasi waktu pelaksanaan penelitian. Jadwal tersebut disusun sebagai berikut:

Tabel 3.1
Time Schedule Penelitian

No	Kegiatan	2024/2025						
		Juli	Agus- Sep	Okt- Nov	Des	Jan	Feb- Jun	Juli
1.	Survei Awal	✓						
2.	Keluar Surat	✓						

	Bimbingan							
3.	Proses Bimbingan Pra Seminar				✓			
4.	Seminar Proposal					✓		
5.	Revisi Pasca Seminar					✓		
6.	Penelitian					✓		
7.	Pembuatan Laporan Penelitian					✓	✓	
8.	Munaqasah							✓

C. Instrument Penelitian

Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penulis sendiri sebagai instrumen utama. Penulis melaksanakan penelitian lapangan dengan memanfaatkan catatan lapangan (*field notes*) dan pedoman wawancara sebagai instrumen pendukung. Instrumen-instrumen ini digunakan untuk mengumpulkan data, memeriksa keabsahan data, serta menganalisis data. Tujuan penggunaannya adalah untuk memperoleh berbagai pernyataan dan jawaban dari objek penelitian, sekaligus memastikan bahwa panduan wawancara mencakup pertanyaan yang relevan dengan data yang dibutuhkan.

D. Sumber Data

Sumber data merupakan elemen dasar yang sangat penting dalam sebuah penelitian, karena tanpa data, keabsahan penelitian tidak dapat dibuktikan. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder.

1. Sumber data primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung dari pihak yang memberikan informasi kepada peneliti. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan informan yang terkait, yaitu penjual, pembeli, saksi, wali nagari dan Sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN) Sungai Kambut.

2. Sumber data sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung, melainkan melalui perantara, seperti orang lain atau dokumen. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang berasal dari fotokopi sertifikat tanah dan surat pernyataan jual beli.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Wawancara

Metode ini digunakan dalam penelitian sebagai alat untuk studi pendahuluan guna mengidentifikasi masalah yang perlu diteliti, dengan melibatkan informan yang memberikan informasi mendalam meskipun jumlahnya terbatas. Penelitian ini menggunakan wawancara semi terstruktur untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan. Wawancara semi terstruktur adalah Peneliti diberikan kebebasan penuh dalam bertanya dan mengatur alur serta setting wawancara. Tidak ada pertanyaan yang disusun sebelumnya, dan peneliti hanya mengandalkan panduan wawancara sebagai pedoman dalam menggali data. (Ridwan & Tungka, 2024 : 45)

Data dikumpulkan melalui komunikasi langsung dengan penjual, pembeli, keluarga penjual, saksi, mamak kepala suku, sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN), dan wali nagari di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya.

2. Dokumentasi

Dokumentasi digunakan untuk memperoleh data tertulis dari dokumen yang relevan, seperti sertifikat tanah dan surat pernyataan jual beli. Dokumen-dokumen ini terkait dengan proses jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan di bank ditinjau dari fiqh muamalah, yang berlokasi di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya.

F. Teknik Analisis dan Interpretasi Data

Analisis data merupakan upaya untuk mencari dan menyusun data secara sistematis. Data diperoleh dari catatan lapangan, wawancara, dan dokumentasi, kemudian dikumpulkan dan disusun ke dalam pola secara terstruktur. Proses ini meliputi pemilihan data yang relevan, penentuan data yang akan dipelajari, serta penyusunan kesimpulan agar hasilnya mudah dipahami oleh peneliti maupun orang lain.

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut. Proses ini dilakukan dengan menafsirkan data yang diperoleh menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk mendeskripsikan gejala, peristiwa, atau kejadian yang terjadi saat ini dan berhubungan dengan tema atau objek penelitian.

G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data

Validasi data dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi adalah metode yang digunakan dalam penelitian kualitatif untuk memeriksa keakuratan data. Penulis menerapkan teknik triangulasi untuk menguji keabsahan informasi yang diperoleh melalui wawancara.

Dalam karya ini, penulis menggunakan triangulasi sumber data. Triangulasi sumber data dilakukan melalui wawancara dengan pemilik tanah yang dijadikan sumber informasi. Tujuan triangulasi ini adalah untuk menguji keabsahan data dengan cara mengkaji data dari berbagai sumber, seperti transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan di bank ditinjau

dari fiqh muamalah (studi kasus di Jorong Muaro Momong, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya).

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Duduk perkara jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Bahwa berdasarkan hasil penelitian tentang tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank. Awalnya, luas tanah yang diperjualbelikan adalah 15 x 20 meter persegi. Namun, kemudian ditambah 5 meter sehingga menjadi 20 x 25 meter persegi. Tanah tersebut diperjualbelikan dengan harga total sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sementara nilai agunan di bank atas sertifikat tanah tersebut adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, berikut adalah duduk perkara terkait transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya sedang dijadikan agunan di bank:

a. Luas Tanah

Dalam perkara jual beli tanah ini, sengketa muncul karena tanah yang diperjualbelikan memiliki sertifikat hak milik yang ternyata masih menjadi agunan kredit di bank, sementara keterangan mengenai luas tanah dalam sertifikat menjadi hal paling penting dan menentukan dalam sengketa jual beli tersebut. Sebagaimana Ibuk S selaku penjual mengenai luas lahan dari pernyataannya mengatakan:

“luas tanah yang pertama tu 15x25 meter persegi dengan harago Rp20 juta. Sudah tu tambah 5 meter lai dengan harago Rp5 juta, jadi nyo 20x25 meter persegi. Jadi sado total harago tanah yang di jual manjadi Rp 25 juta”. (Ibuk S, wawancara 14 Februari 2025)

Pernyataan di atas menunjukkan bahwa Luas tanah awal adalah 15x25 meter persegi dengan harga Rp20 juta. Kemudian, ditambah 5 meter lagi dengan harga Rp5 juta, sehingga luasnya menjadi 20x25 meter persegi. Dengan demikian, total harga tanah yang dijual menjadi Rp25 juta. Selain itu, luas lahan secara keseluruhan yang tercantum dalam

sertifikat tanah sesuai dengan pernyataan Ibu S selaku penjual yang menyatakan bahwa.

“luas tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah perumahan secara keseluruhannya adalah 100x100 meter persegi, dalam sertifikatnya tentu ada dijalehan bateh-bateh lahannya” (Wawancara Ibu S, tanggal 22 Mei 2025)

Berdasarkan hasil wawancara, diketahui bahwa luas keseluruhan lahan yang tercantum dalam sertifikat tanah perumahan adalah sebesar 100 x 100 meter persegi. Dalam keterangan lebih lanjut, pihak penjual menyatakan bahwa luas tanah yang diperjualbelikan kepada pembeli hanyalah sebagian, yaitu seluas 20 x 25 meter persegi. Dengan demikian, tanah yang dijual merupakan bagian dari total luas lahan yang tercantum dalam sertifikat tersebut.

b. Harga

Pembeli telah diberi informasi dengan jelas bahwa sertifikat tanah yang dibeli masih digunakan di bank. Karena penjual sedang membutuhkan dana, harga jual disepakati sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dengan demikian, transaksi berlangsung secara terbuka dan berdasarkan persetujuan bersama kedua belah pihak. Sebagaimana keterangan Ibu S selaku penjual yang menyebutkan.

“ibu menyampaikan ka pambali tentang harago tanah di Nagari Sungai kambut, harago jua tanah per meter sagadang Rp 300.000,00,” (Wawancara Ibu S, tanggal 22 Mei 2022)

Pernyataan ini berarti bahwa pada jual beli penjual secara terbuka menginformasikan harga tanah per meternya kepada pembeli. Hal ini menunjukkan adanya komunikasi yang jelas antara penjual dan pembeli tentang nilai tanah yang akan diperjualbelikan. Hal ini sebagaimana keterangan Bapak Y selaku pembeli yang mengatakan.

“harago tanah yang disampaikan ka bapak memang per meter nyo Rp 300.000.00, namun dalam jua bali tanah partamo tu saluas 15x20 harago nyo Rp 20.000.000,00 dan ampek bulan ka mukonyo tambah 5 meter lai saharago Rp 5.000.000,00 jadi total tanah yang pak bali 20x25 harago nyo Rp 25.000.000,00” (Wawancara Bapak Y, tanggal 22 Mei 2025)

Keterangan di atas menyebutkan bahwa harga total Rp 25 juta untuk luas 500 meter persegi (20x25) jauh lebih rendah dibandingkan jika dihitung berdasarkan harga per meter Rp 300.000,00 (yang seharusnya Rp 150 juta). Ini menunjukkan adanya kesepakatan harga yang jauh di bawah harga pasar per meter. Hal ini bisa terjadi karena negosiasi, kondisi tanah, atau faktor lain yang memengaruhi harga jual. Hal ini dipertegas oleh Ibuk S selaku penjual yang mengatakan.

“total jua bali tanah ibuk patang Rp 25.000.000,00, emang ndak sesuai jo harago di pasaran nyo cuman mancaliak kondisi latak tanah ibuk yang talatak agak jauh kadalam itu mangurangi harago jua bali nyo dan ibuk manjua tanah karano kaadaan mandasak untuk biaya anak kuliah, jadi yang tapantiang tanah laku” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan ini menggambarkan bahwa kondisi lokasi tanah yang agak jauh ke dalam mengurangi nilai jualnya. Selain itu, penjual menjual tanah karena kondisi mendesak, yakni untuk biaya anak kuliah, sehingga sangat memengaruhi nilai jual tanah. Selain itu penjual juga menyatakan.

“pembayaran tanah ndak sacaro langsung tapi sacaro cicil, katiko ibuk butuh piti untuak di kirim ka anak ibuk minta piti ka pambali, dan lunas pembayarannyo katiko anak ibuk nio wisuda, jadi salamo duo bulan kurun waktu cicilannyo” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut menyatakan cara pembayaran secara cicilan memberikan fleksibilitas bagi pembeli dan penjual, terutama saat penjual menghadapi kebutuhan mendesak. Hal ini mencerminkan adanya kesepakatan yang fleksibel dan saling menguntungkan antara kedua pihak selama proses transaksi berlangsung.

c. Kepemilikan lahan

Kepemilikan lahan tersebut sah dan tercatat secara resmi berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga pemilik berhak penuh atas hak penggunaan dan pengelolaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebagaimana keterangan ibuk S selaku penjual yang mengatakan.

“lahan tanah yang dijual tu punyo ibuk pribadi, ndak ado tanah nan punyo anak-anak atau keluarga nan lain” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa hak kepemilikan atas tanah tersebut sepenuhnya berada di tangan Ibuk tanpa adanya klaim atau hak dari pihak lain. Hal ini penting untuk memastikan bahwa proses jual beli dapat dilakukan secara sah dan tanpa adanya konflik kepemilikan di kemudian hari.

d. Kedudukan sertifikat

Sertifikat tanah yang menjadi agunan di bank menunjukkan bahwa tanah tersebut masih dalam status jaminan kredit sehingga hak kepemilikan belum sepenuhnya bebas dari beban. Dalam proses jual beli, kedudukan sertifikat ini harus dipahami oleh pembeli agar transaksi dilakukan dengan transparan dan risiko hukum dapat diminimalkan sampai agunan tersebut dilunasi atau dilepaskan oleh pihak bank. Sebagaimana keterangan Ibuk S selaku penjual yang mengatakan.

“katiko tajadi jua bali, sertifikat tanah tu masih manjadi agunan di bank, ibuk tetap manyabuikan ka pambali tentang sertifikat masih jadi agunan” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut menyatakan bahwa sertifikat tanah masih menjadi agunan di bank, hal ini sudah diketahui pihak pembeli dan tindakan ini penting untuk menjaga transparansi dan menghindari konflik di kemudian hari, karena pembeli sudah mengetahui risiko yang melekat pada tanah tersebut sebelum transaksi dilakukan. Hal ini sebagaimana keterangan bapak Y selaku pembeli yang mengatakan.

“bapak ndak mancaliak sertifikat katiko jua bali karano sertifikat tanah tersebut jadi agunan di bank samo si panjua” (Wawancara Bapak Y, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan ini menegaskan kembali bahwa benar, pada saat transaksi jual beli berlangsung, sertifikat tanah tersebut masih dalam status sebagai agunan di bank. Hal ini bukanlah sesuatu yang disembunyikan, karena kondisi tersebut juga telah diberitahukan dan diketahui oleh pihak pembeli sebelum kesepakatan jual beli dilakukan.

e. Terjadinya akad

Akad jual beli antara penjual dan pembeli tetap dilaksanakan meskipun sertifikat tanah masih menjadi agunan di bank. Kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan berdasarkan pemahaman bersama bahwa sertifikat tersebut akan dilepaskan dari agunan setelah proses pelunasan pinjaman selesai. Hal ini sebagaimana keterangan Ibuk S selaku penjual yang menyatakan :

“akad yang terlaksana akad tolong manolong, pambali manolong ibuk dalam keadaan ibuk sedang mambutuhkan piti” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah ini tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan komersial, tetapi juga pembeli bersedia membantu penjual yang sedang mengalami kebutuhan mendesak. Pernyataan tersebut dipertegas oleh bapak Y selaku pembeli yang mengatakan.

“memang akad jua bali yang dilakukan tu, tapi ado raso tolong manolong dalam jua bali karna penjual waktu tu sedang mambutuh an piti” (Wawancara Bapak Y, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut berarti akad ini tetap mengikat secara hukum sebagai jual beli, tetapi mengandung unsur sosial berupa rasa tolong-menolong. Unsur ini tidak mengubah sifat hukum akad, namun bisa menjelaskan kenapa transaksi terjadi dalam kondisi yang tidak biasa, misalnya harga lebih murah atau proses lebih longgar.

f. Pihak-pihak yang terlibat dalam akad

Pihak-pihak yang terlibat dalam akad jual beli tanah ini meliputi penjual sebagai pemilik sah tanah, pembeli sebagai pihak yang menerima hak atas tanah, dan saksi yang bertujuan untuk memperkuat legalitas dan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sadar, sukarela dan tanpa paksaan. Sebagaimana keterangan Ibuk S selaku penjual yang mengatakan.

“ado ibuk, bapak Y samo kaluarga nyo (istri, kedua orang tua) itu yang ado dalam tajadi nyo jua bali” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan ini berarti bahwa Hal ini menunjukkan bahwa transaksi tidak hanya melibatkan dua individu, melainkan adanya pihak dari keluarga pembeli turut hadir dalam terjadinya transaksi jual beli. Pertanyaan ini dipertegas oleh Ibuk S kembali yang mengatakan.

“katiko manjua tanah ibuk ndak ma agia tau ka anak-anak kalau ibuk manjua tanah, tapi waktu ibuk nio ma urus surek jua bali harus ado persetujuan saksi dari kaduo pihak, disitu ibuk baru ma agia tau dan maminta tando tangan ka anak-anak ibuk dan anak-anak ibu satuju se karano untuak tujuan elok samo pamabi e lai elok lo” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut mengandung makna bahwa meskipun pada awalnya keputusan penjualan tanah dilakukan secara sepihak oleh Ibuk tanpa sepengetahuan anak-anak, namun dalam proses legal dan administratif, keterlibatan mereka menjadi suatu keharusan. Beruntung, setelah diberikan penjelasan mengenai tujuan penjualan, anak-anak bersedia memberikan tanda tangan dan menyetujui transaksi tersebut karena menilai bahwa tujuan penjualan tersebut bersifat baik dan demi kepentingan keluarga. Hal ini sebagaimana Bapak J (anak Ibuk S) yang mengatakan.

“kami sado baradik kakak ndak tau raso amak manjua tanah ko, katiko lah nio ma urus surek jua bali baru kami tau. Dik paralu tando tangan kami sebagai ahli waris dan saksi dalam surek jua bali tu” (Wawancara Bapak J, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa Para ahli waris tidak mengetahui bahwa ibu mereka telah menjual tanah tersebut. Mereka baru menyadarinya ketika proses pengurusan surat jual beli dimulai, karena pada saat itu tanda tangan mereka dibutuhkan sebagai ahli waris sekaligus saksi dalam dokumen tersebut. Selanjutnya sebagaimana pernyataan oleh Ibuk S selaku penjual yang mengatakan.

“kalau di tampek kami wali nagari ndal terlibat dalam masalah jua bali tanah do, karano tanah ko lah bersertifikat dan milik ibuk pribadi” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa dalam praktik di daerah tersebut, wali nagari tidak memiliki kewenangan untuk menghalangi atau

ikut mengatur transaksi jual beli tanah yang sudah bersertifikat dan sah secara hukum sebagai milik pribadi. Menurut keterangan saksi dari pihak pembeli yang mengatakan.

“dalam jua bali tu awak ndak ado manando tangani surek-surek do, awak disitu yo sebagai saksi se nyo” (Wawancara Bapak Y, Ibuk I, Ibuk N, tanggal 25 Mei 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa orang-orang tersebut hanya hadir sebagai saksi secara lisan dalam proses jual beli tanah dan tidak memiliki keterlibatan hukum tertulis karena tidak menandatangani dokumen apa pun. Selanjutnya sebagaimana pernyataan dari saksi pihak pembeli menyatakan.

“awak lai tau kalau sertifikat tanah tu masih jadi agunan di bank, itu di sabuik samo panjua ka pambali sabalum jua bali” (Wawancara Bapak Y, Ibuk N, Ibuk I, tanggal 25 Mei 2025)

Pernyataan tersebut menyatakan bahwa proses jual beli tanah dilakukan dengan pengetahuan yang cukup oleh pembeli, di mana penjual telah menyampaikan bahwa sertifikat masih menjadi agunan di bank.

g. Waktu

Transaksi jual beli tanah dilakukan pada saat sertifikat tanah tersebut masih menjadi agunan di bank. Meskipun demikian, penjual telah memberitahukan **kondisi** ini kepada pembeli sebelum terjadinya kesepakatan, sehingga proses jual beli tetap berjalan berdasarkan kesadaran bersama dan kesepakatan yang saling menguntungkan. Sebagaimana keterangan Ibuk S selaku penjual yang mengatakan:

“sertifikat ko lah hampir enam tahun di bank, ibuk manggadaian nyo tanggal sambilan bulam maret 2019” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Maret 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa sertifikat tanah telah dijadikan agunan sejak 9 Maret 2019 dan masih berada di bank selama hampir enam tahun, sehingga pada saat transaksi jual beli dilakukan, statusnya belum bebas dari beban jaminan. Pernyataan ini dipertegas oleh Bapak Y selaku pembeli yang mengatakan.

“penyampaian panjua sertifikiat tu kurang labiah anam tahun diagunkan di bank, tapi untuak kini sertifikatnyo di notaris sajak bulan februari sampai kini masih di notaris” (Wawancara Bapak Y, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan ini menegaskan pernyataan sebelumnya yang menyebutkan bahwa sertifikat tanah tersebut memang sudah cukup lama dijadikan agunan di bank, dan saat ini sertifikat tersebut telah berada di tangan notaris. Oleh karena itu, waktu pelaksanaan jual beli didasarkan pada keterangan dari Ibuk S selaku pihak penjual yang menyatakan.

“waktu jua bali partamo tanggal 13 Juni 2022 dilakuan, untuk jua bali kaduo tanggal 22 September 2022. Jua bali ko tajadi di rumah pambali, ibuk yang pai ka rumah nyo” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa Jual beli tanah antara penjual dan pembeli dilakukan dalam dua tahap, yaitu pada tanggal 13 Juni 2022 untuk tahap pertama dan 22 September 2022 untuk tahap kedua. Proses transaksi ini dilakukan di rumah pembeli, dengan penjual (Ibuk) yang datang ke rumah pembeli.

h. Perjanjian

Perjanjian jual beli tanah ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, meskipun sertifikat tanah masih menjadi agunan di bank. Kedua belah pihak telah memahami kondisi tersebut sejak awal dan sepakat bahwa pelepasan sertifikat dari agunan akan menjadi bagian dari proses penyelesaian setelah transaksi. Kesepakatan ini bersifat tertulis maupun lisan, dan disaksikan oleh beberapa pihak sebagai bentuk perlindungan bagi keduanya. Hal ini sebagaimana keterangan Bapak Y selaku penjual yang mengatakan.

“ado perjanjian antaro bapak samo panjua untuk sertifikiat tu, pak harus lunas dulu mambayia piti pambali, baru panjua kan ma ambiak sertifikiat tu dari bank” (Wawancara Bapak Y, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa Perjanjian tersebut menunjukkan bentuk kesepakatan yang bersifat kondisional dan bergantung pada kepercayaan, serta menunjukkan bahwa transaksi

dilakukan dengan pemahaman bahwa sertifikat belum dapat diserahkan secara langsung saat pembayaran, melainkan harus menunggu proses pelunasan bank oleh penjual. Pernyataan tersebut dipertegas oleh Ibuk S selaku penjual yang mengatakan.

“ibuk lunasi dulu pinjaman yang ado dibank, kalau lah lunas sertifikat kan bisa di ambiak. Sekalian samo manunggu pelunasan dari pambali” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan tersebut berarti proses jual beli tanah dilakukan dengan sistem saling bergantung antara pelunasan pinjaman penjual dan pelunasan pembayaran pembeli.

i. Keterlibatan Wali Nagari

Dalam proses jual beli tanah yang sertifikatnya masih menjadi agunan di bank, Wali Nagari tidak terlibat secara langsung karena tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama pribadi penjual. Meskipun demikian, Wali Nagari mengetahui adanya transaksi tersebut dan menghormati hak penjual untuk menjual tanah miliknya. Keterlibatan Wali Nagari bersifat administratif dan hanya sebatas pada pengawasan untuk menjaga ketertiban masyarakat serta memastikan tidak terjadi sengketa adat atau klaim kepemilikan dari pihak lain di kemudian hari. Sebagaimana keterangan Bapak A selaku Wali Nagari yang mengatakan.

“Tindakannyo Wali Nagari cuma mengetahui sajo, karano tanah nan alah punyo sertifikat atau tanah milik pribadi itu alah hak panuah si punyo tanah. Wali Nagari hanyo manaruah tando tangan untuk surat jua bali tanah tasabuik” (Wawancara Bapak A, tanggal 26 Mei 2025)

Pernyataan ini berarti bahwa dalam jual beli tanah yang sertifikatnya masih menjadi agunan di bank, Wali Nagari hanya berperan sebagai pihak yang mengetahui dan mencatat transaksi. Karena tanah tersebut bersertifikat dan milik pribadi, hak sepenuhnya ada pada pemilik. Wali Nagari tidak berwenang melarang atau mengesahkan transaksi, hanya menandatangani surat jual beli sebagai bukti bahwa

transaksi terjadi di wilayahnya. Selain itu pada bagian mendapatkan tanda tangan sebagaimana keterangan Ibuk A penjual yang mengatakan.

“ibuk salaku panjua mangurus surek jua bali ka kantua Wali, di kantua Wali tu ibuk mandapek an tando tangan Wali Nagari” (Wawancara Ibuk S, tanggal 22 Mei 2025)

Pernyataan ini menyatakan bahwa proses administrasi dalam transaksi jual beli dilakukan oleh pihak penjual, yang bertanggung jawab mengurus surat jual beli ke kantor Wali Nagari sebagai bagian dari prosedur resmi. Di sana, penjual akan memperoleh tanda tangan dari Wali Nagari sebagai bentuk legalisasi atau pengesahan atas transaksi tersebut. Pernyataan ini juga dipertegas oleh Bapak R (Panghulu suku penjual) yang mengatakan.

“panjua pernah lo minta tando tangan atuk untuak buek surek jua bali tanah tu karano didalam surek jua bali tu tando tangan atuk sebagai panghulu suku dari panjua” (Wawancara Bapak R, tanggal 26 Mei 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa penjual pernah meminta tanda tangan panghulu suku untuk keperluan pembuatan surat jual beli tanah. Permintaan tersebut didasarkan pada peran datuk sebagai panghulu suku dari penjual, yang secara adat memiliki kewenangan atau keharusan untuk memberikan legitimasi dalam transaksi tanah melalui tanda tangan dalam surat jual beli tersebut. Hal serupa juga di terangkan oleh Bapak A selaku Wali Nagari yang mengatakan.

“panjua meminta di buek an surek jua bali, dimano surek tu di buek atau di kalua an samo urang di kantua Wali Nagari. Guno surek jua bali ko sabagai pegangan pangganti sertifikat jo sebagai syarat untuak mambuek sertifikat” (Wawancara Bapak A, tanggal 26 Mei 2025)

Keterangan ini memberikan informasi bahwa Surat jual beli dibuat atas permintaan penjual dan dikeluarkan oleh petugas di kantor Wali Nagari. Surat ini berfungsi sebagai dokumen resmi pengganti sertifikat sementara, serta menjadi salah satu syarat penting dalam proses pengurusan sertifikat kepemilikan yang sah.

2. Keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Pemerintah setempat berperan penting dalam mengawasi jual beli tanah yang sertifikatnya dijadikan agunan di bank, guna memastikan legalitas transaksi dan mencegah sengketa. Melalui instansi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah memverifikasi status hukum tanah agar transaksi berjalan sesuai aturan. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, adanya Keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank adalah sebagai berikut:

a. Peran wali nagari dalam transaksi jual beli

Dalam transaksi jual beli tanah, peran Wali Nagari umumnya hanya sebatas sebagai pihak yang mengetahui, meskipun sertifikat tanah masih dijadikan agunan di bank. Sebagaimana bapak Wali Nagari mengatakan :

“peran wali nagari hanya sebagai saksi secara pemerintahan, bahwa urang ko lah melakukan transaksi jual beli, untuk melegalkan sajo jual beli. Sepanjang itulah diketahui oleh ahli waris nyo baru diketahui wali nagari, sifat wali nagari kan hanyo mengetahui”. (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa jika peran Wali Nagari dalam pemerintahan hanya sebatas saksi, maka keterlibatannya dalam transaksi jual beli hanya untuk melegalkan proses tersebut. Sepanjang itulah yang diketahui oleh ahli waris, baru kemudian Wali Nagari mengetahuinya. Sebab, sifat peran Wali Nagari hanyalah sebagai pihak yang mengetahui, bukan yang menentukan atau mengesahkan transaksi tersebut.

Selanjutnya untuk memperkuat informasi peran wali nagari dalam transaksi jual beli, hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara penulis bersama Bapak W selaku sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN):

“kalau salamo ko lai termasuk koperatif lah pemerintahan wali nagari karena patang ko ado sengketa disungai kambut kan, dipanggia ka kantua wali, apo permasalahannyo, dirembukkan disitu dan dicari penyelesaiannyo. Termasuk bekerjalah pihak

pemerintah Nagari untuk menyelesaikan sengketa.” (Wawancara Bapak W, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini memperkuat bahwa pemerintahan Wali Nagari cukup kooperatif dalam menangani permasalahan. Setiap kali terjadi sengketa di Sungai Kambut, pihak yang bersangkutan dipanggil ke kantor Wali Nagari untuk membahas permasalahannya. Di sana, permasalahan didiskusikan dan dicarikan solusi bersama. Pemerintah Nagari juga aktif bekerja untuk membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi di masyarakat.

b. Kewenangan untuk melarang atau menghentikan transaksi

Pemerintah daerah tidak memiliki wewenang untuk melarang atau menghentikan transaksi jual beli tanah yang sudah bersertifikat atau merupakan milik pribadi, meskipun sertifikat tanah tersebut sedang dijadikan agunan di bank pada saat terjadinya transaksi. Sebagaimana pernyataan bapak A Wali Nagari mengatakan :

“wali nagari indak ado hak malarang transaksi jual-beli tanah, mako saluruah proses jual beli tu dapek dilanjuik langsung antara penjual jo pembali sesuai hukum nan berlaku, tanpa perlu paran wali nagari, walaupun paran wali nagari di nagari biaso dipandang penting untuak mamastian persetujuan adat jo tata tertib masyarakato” (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini menunjukkan bahwa Wali Nagari tidak memiliki wewenang untuk melarang transaksi jual beli, karena perannya hanya sebatas mengetahui dan menyaksikan proses tersebut tanpa bisa menghalanginya.

c. Informasi

Dalam proses jual beli tanah, pemerintah setempat turut terlibat untuk memastikan legalitas transaksi dan keabsahan dokumen, termasuk penerbitan sertifikat tanah yang sah. Hal ini sebagaimana Bapak W selaku sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN) yang mengatakan.

“kalau yang punyo tanah melaporkan, yo dapek informasi ma tapi biasonyo yang dijual belikan lewat mamak-mamak, ado tando tangan mamak seharuusnyo tapi kini ado beberapa yang

lolos. Seharusnya jual beli tanah tu ado tando tangan mamak, malin, monti, dubalang, tu panghulu, 4 jini namonyo. Setiap jual beli tanah didalam 1 suku biasonyo ado tando tangan tu. Malinnyo urang bagian agamo, montinyo cadiak pandai bagian adat, dubalangnyo ketua pemudanyolah, panghulunyo, yang seharusnya emang ado tando tangan ka ompek-ompek nyo, kalau kini banyak yang lolos pandai-pandai inyo jo langsung lai, kadang ndak be dik mamak lah tajua tanah. Tapi beberapa masih ado yang memakai kaya gitu.” (Wawancara Bapak W, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini menunjukkan bahwa Jika pemilik tanah melaporkan, status hukum tanah bisa diketahui. Namun, jual beli tanah biasanya dilakukan melalui mamak-mamak dan seharusnya ada tanda tangan mereka. Menurut adat, transaksi tanah harus disetujui oleh “empat jini” mamak, malin, monti, dan dubalang. Malin mengurus agama, monti ahli adat, dubalang pemimpin pemuda, dan panghulu. Kini, banyak transaksi dilakukan tanpa tanda tangan mereka, sehingga tanah sering terjual tanpa sepengetahuan mamak. Meski begitu, sebagian masih mengikuti aturan adat.

d. Prosedur standar pemerintah nagari untuk memverifikasi status tanah

Pemerintah setempat, memiliki kewenangan untuk melarang atau menghentikan setiap transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya masih dijadikan agunan di bank, sebagai upaya memastikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak. Mengenai prosedur standar pemerintah nagari untuk memverifikasi status tanah, hal ini dapat dilihat dari pernyataan bapak Wali Nagari sebagai berikut:

“pertamo, standarnya seluruh ahli waris harus bertanda tangan disitu, saksi ko ado kepala jorong salah satunya, kan saksi ado 2 tu. Surang kapalo jorong yang surang lai masyarakat yang mengetahui tentang tanah tu, termasuk pihak-pihak sepadan tu”. (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini menunjukkan bahwa sesuai dengan aturan, semua ahli waris harus menandatangani dokumen tersebut. Selain itu, diperlukan dua orang saksi. Salah satu saksi harus merupakan Kepala Jorong, sedangkan saksi lainnya adalah anggota masyarakat yang

mengetahui sejarah atau status tanah tersebut, termasuk pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut.

e. Kerapatan Adat Nagari mendapatkan laporan dari pemerintah nagari

Menerima laporan resmi dari Pemerintah Nagari mengenai keterlibatan pemerintah setempat dalam proses jual beli tanah yang sertifikatnya masih menjadi agunan di bank Kerapatan Adat Nagari mendapatkan laporan dari pemerintah nagari, dapat dilihat dari hasil wawancara penulis dengan Bapak W selaku sekretaris kerapatan adat nagari (KAN):

“pihak nagari yang lebih tau tapi setau yo ndak do tapi harusnyo yo ndak a do kan, tapi disobuik jo kini banyak yang lolos, para pihak samo penjual de nyo bisa berurusan langsung baduo, seharusnya kan ndak”. (Wawancara Bapak W, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini menyatakan bahwa pihak Nagari sebenarnya lebih memahami aturan yang berlaku. Namun, hal seperti ini seharusnya tidak terjadi. Namun kenyataannya, saat ini banyak kasus yang tetap lolos, di mana pihak-pihak yang terlibat, termasuk penjual, bisa berurusan langsung tanpa mengikuti prosedur yang seharusnya. Padahal, hal tersebut tidak diperbolehkan.

f. Keterlibatan wali nagari dalam proses jual beli

Wali Nagari berperan aktif dalam proses jual beli tanah yang sertifikatnya masih menjadi agunan di bank mengenai keterlibatan wali nagari dalam proses jual beli. Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara berikut:

“sifat kito kan mengetahui, wali nagari hanyo mengetahui bahwa tanah ko lah sah diperjualbeli antaro pihak pertama ke pihak kedua, tetap mengetahui, yang menjadi saksi pak jorong. Jual beli yang sah, adonyo akta notaris PPAT namonyo tu. Diwalinagari hanyo mengetahui secara pemerintahan sajo. Seandai terjadi hal-hal yang ndak di inginkan wali nagari bisa menjadi saksi nanti.” (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini menyatakan bahwa Secara umum, Wali Nagari hanya mengetahui bahwa tanah ini telah sah diperjualbelikan dari pihak

pertama ke pihak kedua. Namun, yang bertindak sebagai saksi dalam transaksi ini adalah Pak Jorong. Suatu jual beli dianggap sah jika sudah ada akta notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Peran Wali Nagari hanya sebatas mengetahui dari sisi administrasi pemerintahan. Jika di kemudian hari terjadi masalah yang tidak diinginkan, Wali Nagari dapat menjadi saksi.

g. Konsultasi pemerintah nagari sebelum memberi dokumen jual beli

Keterlibatan dan persetujuan pemerintah nagari atas proses jual beli tanah yang sertifikatnya masih diagunkan di bank mengenai konsultasi pemerintah nagari sebelum memberi dokumen jual beli, hal ini dapat dilihat dari wawancara penulis dengan Bapak W selaku sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN):

“wali nagari memberitahu KAN dima bateh tanah, tu ado komunikasinyo.” (Wawancara Bapak W, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa Wali Nagari bertanggung jawab memberitahukan batas tanah kepada pihak terkait. Tujuannya adalah memastikan kejelasan batas wilayah, mencegah sengketa, dan menyamakan pemahaman semua pihak.

h. Kebijakan untuk memverifikasi status tanah

Kebijakan verifikasi status tanah yang ditetapkan oleh pemerintah setempat mewajibkan pengecekan sertifikat, hal ini dapat dilihat dari hasil pernyataan bapak W Sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN) berikut ini:

“tanah yang diperjualbeli ko kan tanah pribadikan. Tanah ulayat itu baru hak niniak mamak, penghulu. Tetap ado KAN kalau tanah pribadi kalau disabuik langsung-langsung jo manjua nyo kadang mamak ndak tau dik nyo tanah pribadi”. (Wawancara Bapak W, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan tersebut menyatakan bahwa tanah ulayat tidak termasuk dalam jual beli ini, karena yang diperjualbelikan adalah tanah pribadi. Tanah ulayat merupakan hak niniak mamak atau penghulu, sehingga tidak bisa diperjualbelikan secara pribadi. Sementara itu, tanah

pribadi dapat diperjualbelikan langsung oleh pemiliknya. Namun, dalam beberapa kasus, tanah pribadi dijual tanpa sepengetahuan mamak.

i. Memberi pemahaman kepada masyarakat

Memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa pemerintah setempat berperan aktif dalam mengawasi dan memverifikasi legalitas sertifikat tanah termasuk apabila sertifikat tersebut masih dijadikan agunan di bank agar proses jual beli tanah berlangsung transparan, dan aman. Hal ini dapat dilihat dari pernyataan bapak W Sekretaris Kerapat Adat Nagari (KAN) berikut:

“tetap kito sampaikan kemasyarakat, bagi masyarakat yang jual beli tanah yang sertifikatnya diagunkan tentu harus berhati-hati. Berhati-hati maksudnya, tentu perjanjinya harus jelas-jelas. Misalnya nanti sertifikat jual beli 100 juta sementara jual beli nyo 200 juta, bisa sajo bekko nyo bayia terlebih dahulu, separoh untuk pelunasanyo baru sertifikat nyo nanti. Mako didalam surat jual beli tu dibunyikan itu supaya ndak terjadihal-hal yang tak diinginkan.” (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan di atas menggambarkan bahwa masyarakat perlu diberi pemahaman untuk lebih berhati-hati dalam jual beli tanah yang sertifikatnya masih diagunkan. Artinya, perjanjian harus dibuat dengan jelas dan transparan. Misalnya, jika tanah dijual seharga 200 juta rupiah, tetapi sertifikatnya sedang dijadikan jaminan untuk pinjaman sebesar 100 juta rupiah, maka pembayaran bisa dilakukan bertahap. Sebagian uang dapat digunakan untuk melunasi pinjaman terlebih dahulu, baru setelah itu sertifikat tanah diserahkan. Oleh karena itu, semua ketentuan ini harus dicantumkan dengan jelas dalam surat perjanjian jual beli agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

j. Mencegah agar kasus serupa tidak terulang

Untuk mencegah terulangnya sengketa jual beli tanah dengan sertifikat yang masih menjadi agunan di bank, pemerintah setempat perlu mengintensifkan pengawasan dan koordinasi dengan kantor pertanahan serta lembaga perbankan, menerapkan verifikasi status sertifikat sebelum mengeluarkan rekomendasi transaksi, dan memberikan edukasi hukum

kepada masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari hasil pernyataan bapak A Wali Nagari berikut:

“mako tetap kito ingatkan, kito sampaikan kepada masyarakat, kalau membeli tanah jelas-jelas. Pertama sekali legalitas tanah harus jelas kalau masih bersangkutan samo bank, tu samo kaya tadi harus jelas-jelas dalam bunyi surat akta jual beli.” (Bapak A, Wawancara 07 Februari 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa tetap perlu mengingatkan dan menyampaikan kepada masyarakat agar berhati-hati dalam membeli tanah. Legalitas tanah harus dipastikan dengan jelas sejak awal. Jika tanah tersebut masih terkait dengan bank, seperti sedang diagunkan, maka semua ketentuan mengenai status tanah dan pembayaran harus dijelaskan secara rinci dalam akta jual beli.

k. Memperketat pengawasan atau regulasi terkait transaksi jual beli

Pemerintah setempat perlu memperketat pengawasan dan merumuskan regulasi yang mewajibkan verifikasi sertifikat tanah bebas agunan bank oleh kantor pertanahan sebelum transaksi jual beli disahkan, sehingga potensi sengketa dapat diminimalisir. Hal ini dapat dilihat dari hasil pernyataan bapak W Sekretaris Kerapat Adat Nagari (KAN) berikut ini:

“kalo kito Nagari Sungai Kambut kalau masalah tanah ko kan hak milik ninik mamak yaitu kerapatan adat nagari atau KAN namonyo, kito dari pemerintahan hanyo sekedar mengetahui, ma agia tau masyarakat supayo jan terlalu gampang menjual tanah, kalau aturan-aturan tu bekkko ninik mamak melalui lembaga KAN masalah legalitas tanah.” (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan di atas menyatakan bahwa di Nagari Sungai Kambut, kepemilikan tanah merupakan hak ninik mamak yang diatur oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN). Dari sisi pemerintahan, Wali Nagari hanya sebatas mengetahui dan mengingatkan masyarakat agar tidak sembarangan menjual tanah. Mengenai aturan dan legalitas tanah, hal tersebut menjadi kewenangan ninik mamak melalui lembaga KAN.

1. Penyelesaian masalah atau sengketa dalam jual beli tanah

Dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah yang sertifikatnya masih menjadi agunan di bank, pemerintah setempat dapat berperan sebagai mediator, hal ini dapat dilihat dari wawancara penulis dengan Bapak A selaku Wali Nagari:

“tetap kito mediasi, itu gunonyo diketahui oleh wali nagari kalau seandainya jual beli tapi kalau di bank, ndak nyo langsung mengadakan sidang dipengadilan. Seandai terjadi hal-hal yang tidak diinginkan tetap kito mediasi. Pertama kito panggia para pihak penjual terdahulu kemudian baru pihak si pembeli, nyo ndak bisa sekaligus do tu, setelah dipanggia para pihak baru nanti langkah katigo nyo, baru kito kumpulkan, kito mediasi dengan adonyo bapbit nyo termasuk mamus nyo.” (Wawancara Bapak A, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan tersebut menyatakan bahwa kami tetap melakukan mediasi, itulah pentingnya Wali Nagari mengetahui setiap proses jual beli tanah. Jika tanah tersebut berkaitan dengan bank, tidak serta-merta langsung dibawa ke pengadilan. Jika terjadi masalah, langkah pertama yang di lakukan adalah memanggil pihak penjual terlebih dahulu, kemudian pihak pembeli. Keduanya tidak bisa dipanggil sekaligus agar prosesnya lebih jelas. Setelah semua pihak dipanggil, barulah kami mengadakan pertemuan bersama untuk mediasi, melibatkan pihak terkait seperti BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan ninik mamak.

Selanjutnya untuk memperkuat informasi mengenai penyelesaian masalah atau sengketa dalam jual beli tanah, dapat dilihat dari hasil wawancara penulis dengan Bapak W selaku sekretaris Kerapatan adat Nagari (KAN):

“jika terjadi sengketa biasonyo iyo melibatkan KAN, apapun masalah ndak jual beli tanah se yang lain iyp meibatkan KAN, biasonyo tetap terlibat mamak-mamak, wali nagari termasuk KAN, kalau ndak putui dek nyo penjual pembeli dilimpahkan ke mamak atau KAN.” (Wawancara Bapak W, tanggal 07 Februari 2025)

Pernyataan ini mempertegas pernyataan sebelumnya yang mengatakan bahwa jika terjadi sengketa, biasanya Kerapatan Adat

Nagari (KAN) akan terlibat dalam penyelesaiannya, baik dalam kasus jual beli tanah maupun masalah lainnya. Selain KAN, pihak yang biasanya turut serta dalam mediasi adalah mamak-mamak (ninik mamak) dan Wali Nagari. Jika sengketa tidak dapat diselesaikan langsung antara penjual dan pembeli, maka penyelesaiannya akan dilimpahkan kepada mamak atau KAN untuk mencari solusi yang adil sesuai dengan adat.

B. Pembahasan

1. Tinjauan Fiqih Muamalah tentang jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Fiqih muamalah adalah seperangkat aturan hukum Islam yang mengatur interaksi sosial dalam bidang ekonomi dan transaksi keuangan, yang dilandasi dengan prinsip kejujuran, keadilan, dan saling menguntungkan. (Arifin, 2020 : 8). Banyaknya praktik fiqih muamalah seperti jual beli, jual beli adalah pertukaran benda dengan benda lain melalui saling meridhai atau pemindahan hak milik disertai penggantian dengan cara yang dibolehkan syariat islam (Huda, 2011 : 51). Berdasarkan hasil penelitian adanya jual beli sertifikatnya menjadi agunan di bank bahwasanya:

a. Duduk perkara jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Kasus jual beli tanah di Nagari Sungai Kambut menunjukkan praktik muamalah yang cukup rumit, karena tanah yang diperjualbelikan sertifikatnya masih dijadikan agunan (*rahn*) di bank. Dalam fikih muamalah, khususnya menurut mazhab Imam Abu Hanifah, barang yang diagunkan tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak penerima gadai (*murtahin*) tanpa izin dari pemiliknya (*rahin*), dan pemanfaatan tersebut pun tidak boleh disertai imbalan kecuali disepakati sebagai akad sewa (*ijarah*) (Hadi, 2022 : 163). Dalam kasus ini, meskipun tanah yang diagunkan tidak digunakan oleh pihak bank, tanah tersebut tetap menjadi objek jual beli. Menurut mazhab Hanafiah, hal ini diperbolehkan selama

tidak ada unsur ketidakjelasan (*gharar*) dan dilakukan secara terbuka (Fauzi, 2023 : 42).

Imam Abu Hanifah menegaskan bahwa barang yang digadaikan tetap menjadi milik penuh *rahin* selama belum jatuh tempo atau belum disita (Amiruddin, 2020 : 50-51). Oleh karena itu, penjual masih memiliki hak untuk menjual tanah yang diagunkan, asalkan tidak melanggar perjanjian gadai dan tidak merugikan pihak bank. Dalam kasus ini, pembeli telah diberi tahu bahwa sertifikat masih menjadi jaminan di bank, dan ia menerima kondisi tersebut. Ini sesuai dengan prinsip ridha dan kejelasan dalam transaksi (*'an taradin minkum*), sebagaimana tampak dalam kesepakatan harga dan komunikasi antara penjual dan pembeli.

Dari segi pemanfaatan barang gadai, mazhab Hanafi membolehkan pihak ketiga membeli barang yang masih dalam status *rahn*, asalkan transaksi tersebut tidak merugikan hak *murtahin* (Hadi K. , 2020 : 30-31). Karena bank belum melakukan eksekusi atas tanah tersebut, penjual masih memiliki hak untuk mengelolanya (*tasharruf*). Transaksi ini pun sah menurut fiqih Hanafi jika tidak ada unsur penipuan (*tadlis*) dan disetujui oleh kedua belah pihak. Pembayaran dilakukan secara bertahap, dan sertifikat akan diserahkan setelah utang lunas, menunjukkan adanya semangat kerja sama (*ta'awun*) dan saling membantu yang tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dalam muamalah Islam (Hasirin, 2021 : 2016).

Harga tanah yang dijual sangat rendah, yaitu hanya Rp25 juta untuk 500 m² dibandingkan harga pasar Rp150 juta. Ini mencerminkan itikad baik dari pembeli untuk membantu penjual yang sedang mengalami kesulitan ekonomi. Imam Hanafi sendiri mensyaratkan adanya kejelasan dalam objek dan harga jual agar akad sah (Rasjid, 2017 : 212). Selama tidak ada unsur paksaan atau eksploitasi, akad tetap dianggap sah meskipun harganya lebih murah dari pasar. Penjual juga menyatakan bahwa keputusan menjual tanah dilakukan secara sadar

untuk kebutuhan keluarga (biaya kuliah anak), dan telah mendapat persetujuan dari ahli waris yang turut menandatangani surat jual beli sebagai saksi. Hal ini memperkuat legalitas transaksi menurut hukum Islam dan hukum positif.

Dalam pandangan Imam Hanafi, peran wali atau aparat seperti Wali Nagari hanya bersifat administratif dan bukan penentu sah atau tidaknya akad (Hadi S. M., 2022 : 164). Yang terpenting adalah para pihak yang berakad memiliki kecakapan hukum dan memenuhi syarat serta rukun jual beli. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya diagunkan ini dapat dinilai sah menurut mazhab Hanafi, selama tidak bertentangan dengan prinsip keadilan, kejelasan, dan tidak merugikan hak-hak pihak lain, terutama *murtahin*.

Kejujuran, keterbukaan, dan kerelaan kedua pihak menjadi dasar sahnya transaksi dalam fikih muamalah, sebagaimana ditegaskan dalam QS. An-Nisa: 29.

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

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

Ayat ini menegaskan larangan keras terhadap praktik memakan harta sesama manusia dengan cara yang batil, serta mensyaratkan bahwa setiap transaksi harus dilandasi asas suka sama suka (*'an taradin minkum*). Dalam konteks jual beli tanah yang sertifikatnya masih menjadi agunan (*rahn*) di bank, ayat ini memberikan pedoman bahwa transaksi semacam itu hanya dapat dibenarkan jika dilakukan secara transparan, tanpa adanya unsur penipuan, serta melibatkan persetujuan dari seluruh pihak yang berkepentingan baik penjual, pembeli, maupun pihak bank.

Menurut mazhab Hanafi, tanah yang sedang diagunkan termasuk dalam kategori hak milik tidak sempurna (*milk naqish*), sehingga tidak boleh diperjualbelikan tanpa izin dari murtahin (penerima gadai) (Hadi S. M., 2022 : 165). Namun demikian, apabila transaksi tersebut dilakukan atas dasar kerelaan kedua belah pihak, tidak merugikan hak murtahin, serta dilandasi oleh kebutuhan mendesak seperti pembiayaan pendidikan, maka menurut fikih muamalah transaksi tersebut dapat diterima sebagai bentuk muamalah darurat yang sah. Dengan demikian, QS. An-Nisa: 29 tidak hanya mengandung larangan terhadap bentuk transaksi yang zalim, tetapi juga menegaskan pentingnya kejujuran, persetujuan, dan keadilan dalam setiap bentuk interaksi ekonomi dalam Islam.

Dalam fikih muamalah, sahnya jual beli juga mensyaratkan kepemilikan penuh (*milk al-tam*), yaitu bebas dari ikatan pihak lain. Namun dalam kasus ini, tanah masih diagunkan sehingga tergolong sebagai hak milik tidak sempurna (*milk naqish*). Menurut mazhab Hanafi, barang dalam status rahn tidak boleh dijual tanpa persetujuan murtahin atau sebelum pelunasan utang, karena belum sepenuhnya dalam kuasa pemilik.

Meski begitu, karena kondisi penjual yang mendesak (untuk biaya pendidikan anak), dan pembeli mengetahui serta menerima status tanah yang masih diagunkan, maka transaksi ini dapat diterima secara sosial. Bahkan dalam fikih kontemporer, kondisi ini dapat dikategorikan sebagai darurat (*daruriyyah*) yang membolehkan transaksi dengan syarat tidak ada penipuan dan diselesaikan secara administratif. Keterlibatan Wali Nagari dan para penghulu suku serta persetujuan ahli waris menjadi faktor penting yang memperkuat keabsahan sosial transaksi ini. Dalam literatur fikih modern, kondisi tersebut dianggap sebagai bentuk penyempurnaan akad (*ikmal al-'aqd*), meski sertifikat masih dalam status agunan.

Oleh karena itu, jika penjual melunasi utang dan membebaskan sertifikat setelah transaksi, maka jual beli ini dapat dianggap sah secara

muamalah darurat. Praktik ini menunjukkan bahwa dalam konteks lokal seperti di Nagari Sungai Kambut, transaksi muamalah dapat berlangsung dengan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan niat baik, meski belum sepenuhnya memenuhi syarat ideal dari segi kepemilikan dalam hukum Islam.

Dalam pandangan jumbuh ulama, barang yang dijadikan *rahn* (agunan) tidak boleh diperjualbelikan sebelum dilepaskan dari beban gadai, kecuali atas izin dari *murtahin* (penerima gadai), karena secara hukum kepemilikannya belum sempurna untuk dipindahtangankan secara bebas. Hal ini ditegaskan oleh Wahbah az-Zuhaili yang menyatakan bahwa “tidak sah menjual barang yang tergadai kecuali dengan izin dari murtahin, karena barang tersebut sedang terikat hak orang lain” (Az-Zuhaili, 2014 : 4000. Pandangan ini juga sejalan dengan pendapat ulama kontemporer Indonesia seperti Prof. Dr. Wahbah Zuhaili dalam terjemahan karya beliau yang menyebut bahwa keabsahan jual beli terkait barang rahn bergantung pada kejelasan hak dan kerelaan murtahin (Az-Zuhaili, 2015 : 73. Dengan demikian, meskipun tanah tersebut masih diagunkan, transaksi dianggap sah menurut fikih muamalah selama ada persetujuan dari semua pihak yang memiliki hak atas tanah, dan tidak ada pengingkaran hak dari pihak ketiga. Hal ini memperkuat prinsip bahwa akad yang dilakukan secara sadar, sukarela, dan terbuka tetap memiliki kekuatan hukum, sekalipun dalam kondisi ekonomi yang menekan.

Berdasarkan Pasal 19 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), setiap akad harus dilandasi kerelaan para pihak dan kejelasan objek. Dalam kasus jual beli tanah di Nagari Sungai Kambut, transaksi dilakukan secara terbuka dan sukarela. Penjual menyampaikan bahwa sertifikat tanah masih diagunkan di bank, dan pembeli mengetahuinya sebelum akad berlangsung. Meskipun harga tanah jauh di bawah harga pasar, hal ini sah menurut syariah karena berdasarkan kesepakatan bersama dan tidak mengandung unsur penipuan. Sesuai Pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad yang dilandasi niat

tolong-menolong tetap sah selama rukun dan syaratnya terpenuhi. Tanah yang dijual merupakan bagian dari lahan bersertifikat, dan disepakati dalam dua tahap pembayaran. Wali Nagari hanya bertindak sebagai pihak yang mengetahui, sedangkan ahli waris turut menandatangani sebagai saksi.

Berdasarkan Pasal 391 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *marhun* (barang yang digadaikan) tidak boleh dijual tanpa persetujuan dari *rahin* (pihak penggadaai), dan Pasal 395 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memperbolehkan adanya kesepakatan antara *rahin* dan *murtahin* (penerima gadai) untuk meminjamkan *marhun* kepada pihak ketiga. Dalam kasus ini, meskipun sertifikat masih menjadi agunan, pembeli diberi tahu secara terbuka oleh penjual bahwa kondisi tersebut sedang berlangsung, dan transaksi dilakukan atas dasar tolong-menolong. Namun, Pasal 396 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menegaskan bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan barang gadai tanpa izin *rahin*, dan sebaliknya, *rahin* pun tidak dapat memperjualbelikan tanah tanpa persetujuan *murtahin*. Transaksi ini berisiko tidak sah menurut Pasal 402 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), karena menjual barang gadai tanpa izin bertentangan dengan prinsip keadilan dan ketertiban hukum syariah. Bahkan, Pasal 403 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memberi hak kepada *murtahin* untuk menuntut barang yang berpindah tangan tanpa izinnya. Hal ini ditegaskan pula oleh Sulaiman Rasjid (2017 : 212) yang menyatakan bahwa “akad jual beli atas barang yang masih berada dalam jaminan (*rahn*) tidak sah secara syar’i kecuali dengan izin pihak yang berpiutang.” Begitu pula menurut Amir Syarifuddin (2016 : 176), bahwa akad yang dilakukan atas objek bermasalah (seperti *marhun*) tanpa kejelasan status hukum berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Meski transaksi dilakukan atas dasar kemanusiaan dan dalam kondisi mendesak, secara hukum syariah tindakan ini tetap mengandung risiko hukum karena *marhun* belum bebas dari tanggungan. Oleh sebab

itu, dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, perlindungan hukum terhadap *murtahin* tetap menjadi prioritas, dan keabsahan akad harus mengikuti syarat formal termasuk izin dari pemegang hak agunan. Maka, jual beli semacam ini hanya dapat dianggap sah apabila terdapat kesepakatan eksplisit dari pihak bank sebagai *murtahin*, dan sebaiknya dituangkan dalam perjanjian tertulis untuk menghindari sengketa hak di kemudian hari.

- b. Keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Dalam pandangan mazhab Hanafiyah, barang yang diagunkan (*marhun*) boleh dimanfaatkan oleh pihak yang menggadaikannya (*rahin*) selama hal itu tidak merugikan pihak penerima gadai (*murtahin*) dan terdapat izin eksplisit atau implisit dari *murtahin*. (Muslich A. , 2015 : 291-293). Menurut Imam Abu Hanifah, pemanfaatan barang gadai tanpa izin adalah bentuk kezaliman karena barang tersebut secara hukum telah berada dalam ikatan jaminan dan bukan lagi bebas dimiliki sepenuhnya oleh *rahin* (Al-Juzairi, 2015 : 555-556). Oleh sebab itu, pemanfaatan atau bahkan menjual barang gadai tanpa persetujuan *murtahin* bertentangan dengan prinsip *rahn*. Dalam konteks jual beli tanah yang sertifikatnya masih diagunkan di bank, prinsip ini menegaskan bahwa secara fikih, tanah tersebut tidak boleh diperjualbelikan tanpa adanya kejelasan status hukum dari bank sebagai pihak penerima gadai (Yusuf, 2016 : 127). Hal ini menjadi dasar perlunya keterlibatan pemerintah setempat sebagai pengawas administratif sekaligus penjaga ketertiban hukum adat dan perdata, sebagaimana terjadi di Nagari Sungai Kambut.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Nagari Sungai Kambut, keterlibatan pemerintah setempat, khususnya Wali Nagari dan Kerapatan Adat Nagari (KAN), lebih banyak bersifat administratif dan sosial-kultural (Bakry, 2017 : 87-88). Wali Nagari bertindak sebagai pihak yang “mengetahui” dalam jual beli tanah meskipun tanah tersebut masih dalam status agunan di bank. Dalam wawancara dengan Bapak Wali Nagari,

beliau menyatakan bahwa perannya hanya sebagai saksi pemerintahan, tidak memiliki kewenangan untuk menghalangi transaksi, sekalipun ia mengetahui bahwa tanah itu sedang diagunkan. Hal ini mengindikasikan lemahnya posisi pengawasan terhadap prinsip rahn yang dalam hukum Islam menuntut adanya kejelasan akad dan keabsahan pemanfaatan barang gadai. Dalam hal ini, ketidakterlibatan *murtahin* (bank) dalam transaksi jual beli tanah yang diagunkan bisa membuka celah penyalahgunaan dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Lebih lanjut, dari sisi adat, transaksi jual beli tanah tanpa persetujuan para pihak adat seperti mamak, malin, monti, dubalang, dan panghulu (dikenal dengan istilah “empat jini”) dinilai tidak sah menurut hukum adat Minangkabau (Waluddin, 2018 : 91). Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak W, sekretaris Kerapatan Adat Nagari (KAN), yang menegaskan bahwa tanda tangan para pemuka adat seharusnya menjadi bagian dari proses legalitas jual beli tanah, termasuk jika tanah tersebut merupakan harta pusaka suku. Namun dalam praktiknya, menurut hasil wawancara tersebut, banyak transaksi yang ‘lolos’ tanpa keterlibatan pihak adat maupun tanpa memverifikasi apakah tanah masih dijadikan agunan. Dalam pandangan hukum Islam menurut mazhab Hanafi, praktik ini tidak hanya bertentangan dengan prinsip *rahn* tetapi juga bertentangan dengan prinsip keadilan dan transparansi akad dalam muamalah. Sebab, setiap akad yang mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan) dan penipuan (*tadlis*) tidak diperbolehkan, dan menjual barang yang masih terikat gadai tanpa seizin *murtahin* termasuk dalam kategori tersebut (Az-Zuhaili, 2017 : 4000).

Oleh karena itu, pemerintah nagari memiliki peran penting untuk menjembatani prinsip fikih dan hukum positif serta adat. Dalam berbagai wawancara, diketahui bahwa Wali Nagari dan KAN telah aktif memberikan edukasi kepada masyarakat agar berhati-hati dalam menjual atau membeli tanah yang masih diagunkan (Muchtar, 2020 : 173).

Mereka juga mendorong agar setiap transaksi dilakukan secara terang, dengan perjanjian tertulis dan akta yang sah, seperti dijelaskan dalam pernyataan bahwa sebagian uang dari hasil jual beli dapat dialokasikan terlebih dahulu untuk melunasi pinjaman bank sebelum sertifikat dilepaskan. Langkah-langkah ini sejalan dengan prinsip maslahat dalam hukum Islam yang menjadi dasar bagi mazhab Hanafi dalam mengatur transaksi rahn dan jual beli, yakni agar tidak terjadi *dzulm* (kezaliman) atau gugat-menggugat di kemudian hari.

Maka dari itu, diperlukan sinergi antara pemerintah nagari, KAN, dan lembaga keuangan dalam menetapkan sistem verifikasi yang ketat untuk status tanah yang akan diperjualbelikan. Prosedur standar seperti memastikan tanda tangan seluruh ahli waris, saksi dari kepala jorong, dan pengecekan sertifikat ke kantor pertanahan harus menjadi tahapan wajib (Sutrisno E. , 2019 : 91-92). Hal ini tidak hanya menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi juga mengaktualisasikan prinsip fikih rahn dari mazhab Hanafi dalam praktik agraria modern. Selain itu, apabila terjadi sengketa, pemerintah setempat berperan sebagai mediator awal sebelum persoalan dilimpahkan ke pengadilan atau lembaga adat. Mediasi ini mencerminkan pendekatan maslahat yang dianjurkan dalam fikih Islam sebagai alternatif penyelesaian konflik secara damai dan adil (Syarifuddin, 2020 : 242).

2. Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Perlindungan hukum adalah pemberian jaminan kepastian hukum kepada subjek hukum dalam menjalankan hak dan kewajibannya dengan memperoleh perlindungan dari tindakan sewenang-wenang. (Sudarsono, 2014 : 312). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah undang-undang yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, prinsip kepemilikan, penggunaan, serta pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian adanya jual beli sertifikatnya menjadi agunan di bank bahwasanya :

a. Duduk perkara jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Dalam transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya masih dijadikan agunan di bank, perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi sangat penting untuk menjaga kepastian hukum dan hak kepemilikan para pihak. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, tanah yang diperjualbelikan berukuran 20 x 25 meter persegi dengan harga Rp25.000.000,00, sedangkan nilai agunan bank atas sertifikat tersebut sebesar Rp100.000.000,00. Hal ini menimbulkan sengketa karena luas tanah dalam transaksi tidak sesuai dengan luas tanah yang tercatat dalam sertifikat yang lebih besar (100 x 100 meter persegi). Meski demikian, transaksi berlangsung atas dasar kesepakatan terbuka antara penjual dan pembeli yang saling memahami kondisi sertifikat masih dalam status agunan bank dan pelunasan akan dilakukan secara bertahap. Penjual juga menjelaskan alasan harga jual yang jauh di bawah nilai pasar, yakni kondisi lokasi tanah dan kebutuhan mendesak penjual (untuk biaya anak kuliah), sehingga pembeli memberikan keringanan pembayaran secara cicilan.

Menurut Munir Fuady (2018 : 112-115), UUPA menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti hak yang sah dan kuat secara hukum, sehingga tanah yang sudah bersertifikat tetap harus diperlakukan berdasarkan prinsip kepastian dan perlindungan hak atas tanah, termasuk bila tanah tersebut dijadikan agunan di bank. Penjualan tanah dengan sertifikat yang masih diagunkan harus dilakukan dengan keterbukaan dan kesepakatan kedua belah pihak, agar tidak menimbulkan risiko sengketa di kemudian hari (Simanjuntak, 2016 : 87). Selain itu, keberadaan Wali Nagari dalam perkara tersebut tidak memiliki kewenangan menghalangi transaksi jual beli tanah bersertifikat, namun berfungsi sebagai saksi dan pihak yang mengesahkan dokumen jual beli secara administratif, sesuai dengan prinsip perlindungan hukum yang diatur dalam UUPA.

Lebih lanjut, perlindungan hukum bagi pembeli diatur dalam Pasal 37 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan dan diakui secara sah, sehingga pembeli berhak mendapatkan kepastian atas tanah yang dibeli meskipun sertifikatnya masih diagunkan, dengan catatan adanya perjanjian pelunasan bersama antara pembeli dan penjual (Sutrisno, 2019 : 53). Hal ini penting untuk menghindari perbuatan melawan hukum seperti penjualan ganda atau penyalahgunaan sertifikat sebagai agunan tanpa sepengetahuan pembeli, yang dapat menimbulkan sengketa hukum.

Dengan demikian, berdasarkan hasil penelitian dan tinjauan perlindungan hukum UUPA, transaksi jual beli tanah dengan sertifikat yang masih diagunkan di bank sah secara hukum apabila dilakukan dengan itikad baik, keterbukaan, dan adanya perjanjian yang jelas antara penjual dan pembeli, serta didukung oleh pihak-pihak terkait seperti notaris, Wali Nagari, dan penghulu suku sebagai saksi dan pengesahan administratif, sehingga hak kepemilikan dapat terlindungi dan risiko sengketa dapat diminimalkan (Rahman F. , 2017 : 68-70).

- b. Keterlibatan pemerintah setempat terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank

Dalam konteks hukum agraria Indonesia, keterlibatan pemerintah setempat dalam transaksi jual beli tanah memiliki dimensi penting dalam menjamin legalitas, keabsahan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Hal ini menjadi lebih kompleks apabila tanah yang diperjualbelikan tersebut tengah diagunkan di lembaga keuangan. Dalam kerangka UUPA No. 5 Tahun 1960, prinsip kepastian hukum atas hak atas tanah ditegaskan sebagai bagian dari perlindungan hukum bagi pemilik dan pihak yang berkepentingan (Pasal 19 UUPA). Oleh karena itu, setiap proses jual beli yang melibatkan hak atas tanah, khususnya yang menjadi agunan, harus melalui mekanisme administratif dan pengawasan yang cermat.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang penulis lakukan di Nagari Sungai Kambut, peran pemerintah setempat seperti Wali Nagari dan Kerapatan Adat Nagari (KAN) cenderung bersifat administratif dan sebagai saksi sosial, bukan sebagai pengesah transaksi. Wali Nagari menyatakan bahwa perannya hanya sebatas “mengetahui” transaksi, bukan mengesahkan, sebagaimana dinyatakan: “...sifat wali nagari kan hanyo mengetahui.” Pernyataan ini mencerminkan bahwa kewenangan formal Wali Nagari dibatasi dalam ranah administratif, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa perbuatan hukum yang memindahkan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Maka, tanpa keterlibatan PPAT, peralihan hak tersebut tidak sah menurut hukum positif, terlepas dari pengakuan sosial di tingkat Nagari.

Meskipun demikian, keberadaan Wali Nagari dan KAN tetap penting dalam aspek preventif terhadap sengketa. Hal ini dikonfirmasi oleh sekretaris KAN yang menyatakan bahwa jika terjadi konflik, “dipanggia ka kantua wali... dirembukkan disitu dan dicari penyelesaiannyo.” Dalam kerangka perlindungan hukum menurut UUPA, penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti ini mencerminkan semangat pasal 6 UUPA yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu, keterlibatan pemerintah setempat merupakan pengejawantahan dari fungsi sosial tanah yang menuntut keadilan dan keseimbangan kepentingan.

Kendati demikian, permasalahan muncul ketika transaksi jual beli tetap dilakukan meski tanah sedang diagunkan. Wali Nagari secara tegas mengatakan tidak memiliki kewenangan untuk mencegah hal tersebut: “wali nagari indak ado hak malarang transaksi jual-beli tanah.” Hal ini menunjukkan adanya kekosongan regulasi administratif di tingkat lokal, di mana perlindungan hukum secara substantif belum tercermin dalam pengawasan administratif. Menurut Raharjo (2016 : 178), perlindungan hukum dalam transaksi tanah tidak hanya terletak pada aspek formil,

tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum untuk mencegah timbulnya sengketa.

Lebih lanjut, dari sisi adat, proses jual beli tanah idealnya melibatkan tanda tangan dari unsur “empat jini”: mamak, malin, monti, dan dubalang. Hal ini menegaskan adanya prinsip kolektivitas dalam penguasaan dan pemindahan hak atas tanah dalam masyarakat adat Minangkabau. Namun, kenyataan menunjukkan bahwa “kini ado beberapa yang lolos,” sebagaimana dikemukakan oleh sekretaris KAN. Hal ini menjadi indikator lemahnya kontrol sosial dan pengawasan adat dalam menjaga kepastian hukum dan keberlanjutan hak. Dalam konteks ini, peran KAN sejalan dengan ketentuan Pasal 3 UUPA tentang penghormatan terhadap hak ulayat dan masyarakat hukum adat, sejauh hak tersebut masih ada dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Keterlibatan pemerintah setempat juga terlihat dari prosedur verifikasi status tanah, seperti disebutkan oleh Wali Nagari bahwa “standarnya seluruh ahli waris harus bertanda tangan.” Ini menunjukkan adanya kehati-hatian dalam administrasi lokal, yang merupakan bentuk perlindungan hukum informal tetapi sangat penting secara sosial. Peran verifikasi ini sejalan dengan amanat Pasal 19 ayat (2) UUPA mengenai pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Kondisi di lapangan memperlihatkan pula bahwa edukasi kepada masyarakat masih sangat dibutuhkan. Sekretaris KAN menyebut bahwa “tetap kito sampaikan kemasyarakat... harus jelas-jelas dalam surat jual beli tu.” Hal ini selaras dengan pandangan Gultom (2017 : 201) yang menyebutkan bahwa literasi hukum masyarakat terhadap jual beli tanah dan status sertifikat yang diagunkan masih rendah, sehingga dibutuhkan peran aktif pemerintah dalam memberikan edukasi hukum.

Dari sisi penyelesaian sengketa, Wali Nagari menjelaskan bahwa apabila terjadi masalah, langkah awal adalah memanggil para pihak untuk mediasi. Proses ini dilakukan secara bertahap: “pertamo kito

panggia para pihak penjual... baru pihak si pembeli... baru kito mediasi.” Mekanisme mediasi ini sejalan dengan prinsip musyawarah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan prinsip penyelesaian non-litigasi dalam hukum pertanahan, yang dinilai lebih efisien dan sesuai dengan kearifan lokal. Menurut Robinson (2021 : 89), penyelesaian sengketa pertanahan melalui pendekatan adat dapat menciptakan keadilan restoratif yang lebih diterima oleh masyarakat.

Dengan demikian, meskipun pemerintah setempat tidak memiliki wewenang formil dalam menghentikan jual beli tanah yang masih diagunkan, keterlibatan mereka dalam bentuk pengawasan, mediasi, dan edukasi sangat penting dalam membangun sistem perlindungan hukum yang preventif dan berkelanjutan. Kolaborasi antara lembaga adat (KAN), pemerintah Nagari, dan instansi vertikal seperti BPN menjadi krusial dalam menjamin tidak terjadinya transaksi yang cacat hukum dan melindungi masyarakat dari risiko sengketa pertanahan.

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Kasus jual beli tanah yang sertifikatnya masih diagunkan di bank di Nagari Sungai Kambut menunjukkan bahwa praktik tersebut berada di persimpangan tiga sistem hukum: fikih Islam, hukum positif, dan hukum adat. Meskipun secara fikih Hanafiyah transaksi semacam itu dapat dibenarkan dalam kondisi tertentu, dan secara adat dapat diterima melalui peran sosial lembaga nagari, secara hukum positif masih menimbulkan risiko karena tidak memenuhi prosedur formal yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Oleh karena itu, dibutuhkan sinergi yang kuat antara pemerintah nagari, Kerapatan Adat Nagari (KAN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pihak perbankan agar transaksi tanah dilakukan secara sah, adil, transparan, serta mampu melindungi hak semua pihak dan mencegah timbulnya sengketa di masa mendatang.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan, kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi aguna di bank
 - a. Jual beli tanah yang masih diagunkan di Nagari Sungai Kambut merupakan praktik muamalah darurat berdasarkan kesepakatan terbuka antara penjual dan pembeli. Menurut mazhab Hanafiah, tanah tergadai (*milk naqish*) tidak boleh dijual tanpa izin *murtahin*. Meski demikian, transaksi ini diterima secara sosial karena disertai persetujuan lisan, tidak merugikan bank, dan didukung oleh Wali Nagari serta ahli waris. Secara hukum, transaksi tanpa izin tertulis berisiko tidak sah (KHES Pasal 402–403), namun itikad baik dan dukungan administratif memperkuat legitimasi sosialnya.
 - b. Menurut fikih mazhab Hanafiyah dan temuan di Nagari Sungai Kambut, jual beli tanah yang masih diagunkan tidak sah jika tanpa persetujuan *murtahin* dan pihak adat. Transaksi atas barang gadai tanpa kepastian hukum tergolong *gharar* dan bentuk kezaliman dalam Islam. Peran Wali Nagari dan Kerapatan Adat Nagari (KAN) masih terbatas pada fungsi administratif dan sosial, belum mengawasi prinsip *rahn* secara efektif. Karena itu, dibutuhkan sinergi antara pemerintah nagari, lembaga adat, dan bank dalam membangun sistem verifikasi hukum untuk menjamin keadilan, transparansi, dan perlindungan sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan fikih Hanafi.
2. Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang sertifikatnya menjadi agunan di bank
 - a. Jual beli tanah yang masih diagunkan tetap sah jika dilakukan terbuka, disepakati bersama, dan disertai perjanjian pelunasan. UUPA menekankan pentingnya kepastian hukum, sehingga peran notaris, Wali

Nagari, dan tokoh adat sebagai saksi administratif penting untuk mencegah sengketa. Pendaftaran hak dan transparansi menjadi kunci perlindungan hukum bagi para pihak.

- b. Pemerintah setempat berperan administratif, sosial, dan preventif dalam jual beli tanah yang diagunkan, meski tidak berwenang mengesahkan atau membatalkan transaksi. Berdasarkan UUPA, tugas mereka meliputi verifikasi, mediasi, dan edukasi hukum untuk menjamin perlindungan hak dan mencegah sengketa. Kolaborasi dengan lembaga adat dan instansi terkait diperlukan guna membangun pengawasan yang berkelanjutan sesuai hukum dan nilai lokal.

B. Saran

Setelah melakukan penelitian ini, beberapa saran yang dapat diberikan antara lain:

1. Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman hukum Islam dan hukum positif terkait jual beli tanah yang diagunkan. Wali Nagari dan KAN harus memperkuat pengawasan agar transaksi sesuai syariah dan hukum negara. Sinergi dengan bank penting untuk memastikan izin murtahin dan mencegah sengketa. Sistem administrasi pertanahan perlu dibenahi agar transparan, serta fatwa lokal atau norma adat dapat dikembangkan untuk melegitimasi praktik darurat secara terbatas.
2. Penelitian ini terbatas pada satu subjek, sehingga belum mewakili seluruh praktik serupa. Peneliti selanjutnya disarankan untuk melibatkan lebih banyak subjek dan membandingkannya dengan studi terdahulu agar kajian jual beli tanah bersertifikat agunan semakin kaya, khususnya dari perspektif fikih muamalah. Kajian lanjutan juga dapat memperdalam aspek hukum dan ekonomi secara lebih komprehensif.
3. Wali Nagari disarankan untuk memperkuat peran pengawasan administratif dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang sertifikatnya masih diagunkan. Penting untuk memastikan adanya persetujuan murtahin, verifikasi dokumen, dan pendampingan hukum agar transaksi berjalan

sesuai syariah, hukum positif, dan adat, serta mencegah sengketa di kemudian hari.

DARTAR PUSTAKA

Buku

- Affandi, M. Y. (2009). *Fiqh Muamalah*. Logung Pustaka.
- Al-Juzairi, S. A. (2015). Fikih Empat Madzhab Jilid 3. Jakarta: *Pustaka Al-Kautsar*. Pustaka Al-Kautsar.
- Az-Zuhaili, W. (2013). Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 6. Jakarta: *Gema Insan Press*. Gema Insan Press.
- Cahyani, A. I. (2013). *Fiqh Muamalah*. AU Press.
- Choiriyah, S. (2009). Muamalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli. *CDAC STAIN Surakarta*,.
- Hadi, A. A. Al. (2017). *Fikih Muamalah Kontemporer*. PT RajaGrafindo Persada.
- Huda, Q. (2011). *FIQH MUAMALAH*. Teras.
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*. 202.
- Kurnia, P. N. (2021). *Fiqh Muamalah*. PT RajaGrafindo Persada.
- Rusyd, I. (2007). Bidayatul Mujtahid Jilid 2. In *Pustaka Azzam*. Pustaka Azzam.
- Sayyid, S. (2015). Fikih Sunah Jilid 5, Jakarta Selatan. Cakrawala Publishing.
- Sri, W. (2013). *Metode Penelitian Studi Kasus (Konsep, Teori Pendekatan Psikologi Komunikasi dan Contoh Penelitiannya)*. UTM Press.
- Subair. (2021). *Fikih Muamalah*. IAIN Madura.
- Widjaja, A. (2022). *Fikih Muamalah*. UIN Alauddin Makassar.
- Al-Juzairi, A. (2015). *Fiqh Empat Mazhab Jilid 4*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.
- Ali, Z. (2016). *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Amiruddin, K. (2020). *Gadai Syariah Kontemporer*. Makassar: UIN Alauddin Press.
- Anshori, A. G. (2018). *Hukum Perjanjian Syariah di Indonesia*. Yogyakarta : UII Press.
- Antonio, M. S. (2021). *Bank Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani.

- Az-Zuhaili, W. (2017). *al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu Jilid 7*. Jakarta: Gema Insani.
- Bakry, M. (2017). *Hukum adat dalam Sistem Hukum Nasional*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Hadi, S. M. (2022). *Fiqh Muamalah cet ke 3*. Bandung: Pustaka Setia.
- Muchtar, Z. (2020). *Hukum Agraria Islam: Perspektif Fiqih dan Hukum Positif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muslich, A. (2015). *Fiqh Muamalah: Menurut Empat Mazhab*. Jakarta : Amzah.
- muslich, a. (2020). *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Kencana.
- Rasjid, S. (2017). *Fiqh Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarifuddin, A. (2019). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sutrisno, E. (2019). *Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Syarifuddin, A. (2020). *Garis Besar Fiqh Muamalah*. Jakarta : Kencana.
- Waluddin, H. (2018). *Hukum Adat Minangkabau: Kajian Filosofis dan Praktis*. Padang : Sukabina Press.
- Yusuf, H. (2016). *Rahn Konsep Gadai dalam Hukum Islam*. Jakarta: Kencana.
- Yahya Harahap, M. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Z. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta Sinar Grafika.
- al-Jawziyyah, I. Q. (2013). *Al-Fawaid fi Ahkam al-Mu'amalat*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Qaradawi, Y. (2014). *Fiqhi al-Muamalat al-Maliyah*. Cairo: Dar al-Fikr.
- al-Raniri, N. (2016). *Hukum Islam tentang Jual Beli*. Yogyakarta: UII Press.
- Al-Zuhayli, W. (2019). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Anshori, A. G. (2010). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Pers.
- Antonio, M. S. (2015). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Arifin, A. (2020). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Prenada Media Group.

- Fuady, M. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan dan Isi UUPA*. Jakarta: Rajawali Press.
- Gultom, Y. (2017). *Hukum Agraria dan Masalah Pertanahan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Hasan, M. (2018). *Transaparansi dan Kejujuran dalam Akad Muamalah*. Bandung: Al-Mawardi Press.
- HS, S. (2019). *Hukum Agraria: Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Khan, M. F. (2012). *Principles of Islamic Finance*. Kuala Lumpur: IIUM Press.
- Khosyi'ah, S. (2014). *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Kusuma, D. (2020). *Sengketa dan Perlindungan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muslich, A. W. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Mustofa, I. (2019). *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Depok: Rajawali Pres.
- Nasution, R. (2015). *Peranan Pemerintah dan Masyarakat dalam Pengelolaan Tanah*. Medan: USU Press.
- Qudamah, I. (2008). *Al-Mughni Jilid 4*. Jakarta: Pustaka Azzam.
- Qudamah, I. (2015). *Al-Mughni*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.
- Rahman, F. (2017). *Transaksi Tanah dan Perlindungan Hukum*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Rahman, M. A. (2017). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Pustaka Al-Hikmah.
- Raharjo, B. (2016). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahim, M. (2017). *Islamic Finance and Legal Frameworks*. Jakarta: Rajawali Press
- Rizki, M. (2022). *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Gadaian Menurut Hukum Ekonomi Syariah*.
- Robinson. (2021). *Kearifan Lokal dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Yogyakarta : Genta Publishing.
- Rusyd, I. (2020). *Bidayatul Mujtahid Jilid 2*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.

- Siddiqi, M. F. (2013). *Islamic Banking and Finance in Theory and Practice*. London: Edward Elgar Publishing.
- Simanjuntak, T. (2016). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. Medan: USU Press.
- Suhendi, H. (2008). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sulaiman, A. (2020). *Peran Adat dalam Muamalah Islam*. Jakarta: Erlangga.
- Sumardjono, M. S. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutrisno, A. (2019). *Hukum Tanah dan Sengketa Agraria*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Ter Haar, B. (1994). *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Zainuddin, A. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal Dan Skripsi

- Akhmad Farroh Hasan, M. S. (2018). Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek). In *UIN-Maliki Malang Press* (Issue 2). UIN Maliki Malang Press.
- Ali, A. (2010). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*. Kencana.
- Almaida, Z. (2021). Perlindungan Hukum Preventif dan Refresif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Menggunakan Transaksi Tol Nontunai. *Privat Law*, 9, 222–223.
- Alydrus, S. M. Z., Suhadi, & Lutfitasari, R. (2020). Legal Protection Against Consumers Pt. Pln (Persero) Balikpapan Related Power Outage. *Journal Lex Suprema*, 2(1), <https://jurnal.law.uniba.bpn.ac.id/index.php/lexsuprema/article/view/255>
- Andrian, F. S., Hukum, P. S., Hukum, F., & Surakarta, U. M. (2022). *Menjadi Anugrah Di Bank (Studi Akta Notaris / Ppat Kabupaten Boyolali)*.
- Anggraini, N. S. (2020). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam*

Status Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah [Http://Repository.Radenintan.Ac.Id/10697/1/Perpus Pusat.Pdf](http://Repository.Radenintan.Ac.Id/10697/1/Perpus%20Pusat.Pdf)

Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Kertha Semaya*, 1–6. <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10278/7514>

Asha Azela Aqilla Andias, & Nynda Fatmawati. (2024). Jual Beli Sebagian Tanah Yang Dijaminkan Ke Bank. *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*, 3(1), <https://doi.org/10.30640/Dewantara.V3i1.2229>

Baihaqqi, H., & Nuzula, Z. F. (2022). Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Praktik Jual Beli Tahu dan Tempe di Pasar Ciroyom Bandung. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 105–112. <https://doi.org/10.29313/jres.v2i2.1363>

Cahyani, A. T. (2015). Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Gadai pada Masyarakat Kecamatan Tapos Kota Depok. *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum*.

Ekiawan, M. A., & Lesmana, T. (2023). Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(3), 274–282. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367>

Fauzi, O. Y. (2023). Konsep Rahn dalam Islam dan Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Hutanasyah*, 2 no 1.

Hani, U. (2021). Buku Ajar Fiqih Muamalah. In *UNiversitas Islam Negeri Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjary*. Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin.

Hadi, K. (2020). Analisis perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah yang Masih dalam Status Agunan di Bank Menurut Fiqih Muamalah. *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum*, UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Hasirin, N. (2021). Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Gadai Tanah Sertifikat di Desa Koto Mesjid. *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum*, UIN Suska Riau.

Ismail Pane, D. (2022). Fiqh Mu'amalah Kontemporer. In M. Ridwan (Ed.), *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Yayasan Penerbit Muhammad Zaini. <http://eprints.umsb.ac.id/1101/2/Buku.pdf>

Khaerudin, H. S. S. K. (2019). Fiqh Mu'amalah Teori dan Implementasi. In *PT REMAJA ROSDAKARYA Bandung*.

Novita, C. F. (2014). *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)*. 2(5), 1–23.

- Nuryani, S. (2021). *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai Ntt.*
- Pitriani, E., & Purnama, D. (2020). Dropshipping Dalam Perspektif Konsep Jual Beli Islam. *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 3(2), <https://doi.org/10.46899/Jeps.V3i2.162>
- Putri Asmi, T. (2022). *Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus).* <http://Repository.Radenintan.Ac.Id/21289/>
- Qomariyah, N. (2018). Tinjauan Hukum islam dan hukum positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat . *Studi putusan pengadilan negeri yogyakarta Nomor 3319K/Pdt./ 2018.*
- Rahayu, S. U., Sahrudin, S., & Ritonga, S. M. (2023). Analisis Jual Beli dalam Perspektif Islam. *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 4(2), <https://doi.org/10.47467/elmujtama.v4i2.4841>
- Rahayu, W. P. (2020). Konsep Kepemilikan dalam Islam. *Irtifaq*, 7(1), 1–90.
- Ridwan, H., Abubakar, A., Sadiq Sabri, M., Arafah, M., & Ali, R. (2023). Konsep Jual Beli Online Dalam Al-Qur'an. *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8(1), <https://doi.org/10.47435/Adz-Dzahab.V8i1.1783>
- Ridwan, & Tungka, N. F. (2024). *Metode Penelitian*. Yayasan Sahabat Alam Rafflesia. [http://eprints2.ipdn.ac.id/id/eprint/1362/1/Metodologi Penelitian \(DONE\).pdf](http://eprints2.ipdn.ac.id/id/eprint/1362/1/Metodologi%20Penelitian%20(DONE).pdf)
- Sainul, A. (2020). Konsep Hak Milik Dalam Islam. *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyarahan Dan Keperdataan*, 6(2), <https://doi.org/10.24952/almaqasid.v6i2.3433>
- Siregar, T., Marbun, J., & Siregar, S. A. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Dijadikan Jaminan Di Bank. *Jurnal Retenrum*, 1.
- Sri. (2006). Metodologi Penyusunan Studi Kasus. *Jurnal Keperawatan Indonesia*, 10(2), 76–80.
- Susiawati, W. (2017). Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian. *Jurnal Ekonomi Islam*, 8(2), 171–184.
- Syaifullah, S. (2014). Etika Jual Beli Dalam Islam. *Hunafa: Jurnal Studia Islamika*, 11(2), 371. <https://doi.org/10.24239/Jsi.V11i2.361.371-387>

Syaikhu, Ariyadi, N. (2020). Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer. In *K-Media*. K-Media.

Yusdani. (2003). Sumber Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Islam. *Al-Mawarid*, IX.

Yusri, A. Z. dan D. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal. *Jurnal Ilmu Pendidikan*, 7(2), 809–820.

Peraturan Perundang-Undangan

Presiden Republik Indonesia, Undang-Undang (UU) Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). 2012. Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI.