

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS JUAL BELI TANAH YANG MASIH
DALAM KEWENANGAN AHLI WARIS
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi
Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)**

**SKRIPSI
M ZULVAN SULAIMAN
NPM: 1821030112**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERIRADEN INTAN
LAMPUNG
1443 H/2022M**

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS JUAL BELI TANAH YANG MASIH
DALAM KEWENANGAN AHLI WARIS
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi
Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas–tugas dan Memenuhi Syarat –syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syariah

Oleh:

**M ZULVAN SULAIMAN
NPM: 1821030112**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syari'ah (Mua'malah)

Pembimbing 1: Dr.Liky Faizal, S.Sos.,M.H

Pembimbing 2: Muslim, S.H.I.,M.H.I

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERIRADEN INTAN
LAMPUNG
1443 H/ 2022 M**

ABSTRAK

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana pertimbangan hakim berdasarkan memutuskan sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris dalam putusan nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi dan bagaimana pandangan hukum Islam dan hukum positif terkait hal tersebut. Tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui pertimbangan hakim berdasarkan dalam memutuskan sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu dan untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum positif terkait sengketa jual beli tanah dalam kewenangan ahli waris dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu

Jenis penelitian ini adalah penelitian Pustaka (*Library Research*) yang dilakukan di pada surat putusan pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu. Bahan hukum primer pada penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. yang relevan terkait dengan penelitian ini, bahan hukum sekunder penelitian ini adalah olahan dari pakar atau ahli yang berkaitan dalam fiqh muamalah dan hukum Positif serta buku-buku terkait, dan bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan artikel terkait dengan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa bahwa hakim menggunakan teori pendekatan seni dan intusi yaitu Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim. Sebagai diskresi, dalam penjatuhan putusan, hakim akan menyesuaikan dengan keadaan dan hukuman yang wajar bagi setiap para pihak dalam perkara perdata, hakim akan melihat keadaan pihak yang berperkara, dan berdasarkan Hukum Islam dan Positif, warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, dengan alasan karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya yaitu menerangkan bahwa penjual yang menjual barang tersebut adalah berupa tanah belum kepemilikan penuh dari barang tersebut karena belum adanya putusan penetapan ahli waris.

Kata Kunci: penyelesaian sengketa, jual beli tanah, kewenangan, ahli waris.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Zulvan Sualiman
NPM : 1821030112
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri KotaBumi Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu).” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.



Bandar Lampung, 15 Juni 2022


M. Zulvan Sulaiman
NPM. 1821030112



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp.0721703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu).”

Nama : M Zulvan Sulaiman

NPM : 1821030187

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)


Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Liky Faizal, S.Sos., M.H.
NIP. 197611042005011010


Muslim, S.H.I. M.H.I.
NIP.

Mengetahui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah


Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp.0721703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu).” disusun oleh M. Zulvan Sulaiman NPM : 1821030112 Program Studi **Hukum Ekonomi Syari’ah (Mu’amalah)** telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal :

TIM PENGUJI

Ketua : Khoiruddin, M.S.I

(.....)

Sekretaris : Helma Maraliza, S.H., M.H.

(.....)

Penguji I : Eti Karini, S.H., M.Hum

(.....)

Penguji II : Dr. Liky Faizal, S.Sos., M.H.

(.....)

Penguji III : Muslim, S.H.I., M.H.I.

(.....)

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syari’ah**



Dr. Lita Rodiah Nur, M.H.
No. 196908081993032002

MOTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۚ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلٰى ۙ اَلَّا تَعْدِلُوْا ۗ اِعْدِلُوْا ۗ ۙ هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاَتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ

“Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah, (ketika) menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah Maha teliti terhadap apa yang kamu kerjakan”
(QS.Al-Maidah: 8)



PERSEMBAHAN

Sebuah karya yang sederhana namun membutuhkan kerja keras dan pengorbanan ini kupersembahkan kepada orang-orang yang sangat kusayangi, kukasihi, kucintai, dan tentu saja sangat berjasa dan berharga dalam kehidupan ini. Kepada kedua orang tuaku yang kusayangi dan kucintai, terutama kepada Ayahanda M. Idran Fran.,SH.,MH yang selalu menanamkan keberanian, ketangguhan, semangat dan cara menghadapi isi dunia yang fana ini. Dan kepada Ibunda tercinta Ivonni Faradiba,.S.Pd yang tak pernah lelah dalam membimbing, menyangi, mendukung, mendo'akan dalam menyelesaikan skripsi ini, Kepada Kakak-kakakku tercinta yakni Yolanda Mutiara S.Pd dan Abdurrahman SH.MH. yang selalu mendukung, mendo'akan serta memberikan fasilitas yang dibutuhkan penulis, Almamater tercinta Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Penulis skripsi ini bernama M. Zulvan Sulaiman lahir di Kotabumi, pada tanggal 15 Juni 2000, Putra Ketiga dari Tiga bersaudara. Pasangan dari Bapak M Idran Fran.,SH.,MH dan Ivonni Faradiba.,S.Pd.

Pendidikan dimulai dari Taman Kanak-kanak (TK) di TK Laskar Ampera pada tahun 2005 lalu melanjutkan pendidikan ke Sekolah Dasar (SD) di SDN 6 Kelapa7 selesai pada tahun 2012, dilanjutkan dengan Sekolah Menengah Pertama SMP Kemala Bhyangkari dan selesai pada 2015, kemudian melanjutkan sekolah di Sekolah Menengah Atas MAN 1 Kotabumi dan lulus pada tahun 2018, Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan strata satu (S-1) di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Fakultas Syari'ah Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Selama menjadi mahasiswa, Penulis merupakan Mahasiswa yang aktif dan selalu mengikuti kegiatan Perkuliahan dengan seksama, sebab dalam benak penulis lulus tepat waktu dan dengan nilai yang baik merupakan prioritas utama sebagai seorang Mahasiswa, di luar kegiatan kampus penulis aktif dalam kegiatan ekstra sebagai Paralegal pada Lembaga Bantuan Hukum yaitu YLKBH Fiat Yustisia Kotabumi sejak tahun 2020.

Bandar Lampung, 15 Juni 2022

M. Zulvan Sualiman
NPM. 1821030112

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul Strategi Jual Beli Lobster Air Laut Dalam Pandangan Hukum Islam (Studi Di Ammar Seafish Bandar Lampung).dapat terselesaikan. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan para pengikutnya yang setia hingga akhir zaman. Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu Syari'ah. Atas nama pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis cantumkan terimakasih sebesar-besarnya dan apresiasi setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini, secara khusus penulis ucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu dikampus tercintaini.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. selaku dekan fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoirudin M.S.I selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Susi NurKholidah, M.H. selaku Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu dan memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-

kesulitan mahasiswanya.

4. Bapak Dr. Liky Faizal, S.Sos. M.H selaku Pembimbing Akademik 1 dan Bapak Muslim, S.H.I. M.H.I. selaku Pembimbing Akademik 2 penulis yang telah memberikan masukan, saran serta meluangkan waktunya untuk senantiasa memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
6. Serta staf Perpustakaan Pusat dan Perpustakaan Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan berkah kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
7. Alamameter tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
Semoga Bantuan serta segalanya yang telah diberikan oleh semua pihak mendapatkan balasan yang berlipat serta pahala dari yang Maha Kuasa Allah SWT.

Walaikumsalam, Wr. Wb.

Bandar Lampung, 15 Juni 2022

M. Zulvan Sulaiman
NPM. 1821030112

DAFTAR ISI

COVER LUAR	I
COVER DALAM	II
ABSTRAK	III
SURAT PERNYATAAN	IV
PERSETUJUAN PEMBIMBING	V
PENGESAHAN	VI
MOTTO	VII
PERSEMBAHAN	VIII
RIWAYAT HIDUP	IX
KATA PENGANTAR	X
DAFTAR ISI	XII
DAFTAR BAGAN	XV
DAFTAR TABEL	XVI

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang Masalah	4
C. Fokus dan SubFokus Penelitian	9
D. Rumusan Masalah.....	10
E. Tujuan Penelitian	10
F. Manfaat Penelitian.....	11
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	12
H. Metode Penelitian	14
I. Sistematika Penulisan.....	17

BAB II LANDASAN TEORI

A. Teori Pertimbangan Hakim.....	19
B. Tanah.....	21
1. Pengertian Tanah	21
2. Dasar Hukum Tentang Tanah berdasarkan Hukum Positif	24
3. Dasar Hukum Tentang Tanah berdasarkan Hukum Islam	24
4. Fungsi dan Kegunaan Tanah.....	26
5. Macam Macam Tanah.....	30
6. Memperoleh Kepemilikan Tanah Menurut Hukum Islam	33
B. Jual Beli Dalam Lingkup Hukum Islam	34
1. Pengertian Jual Beli	34
2. Dasar Hukum Jual Beli	35
3. Rukun Jual Beli.....	37
4. Syarat Jual Beli	39
5. Macam Macam Jual Beli	42
6. Bentuk Bentuk Jual Beli	44
7. Jual Beli Yang dilarang dalam Islam	45
C. Jual Beli dalam Lingkup Hukum Positif.....	48
1. Penjual Dan Pembeli.....	50

2. Prosedur Jual Beli Tanah	51
D. Ahli waris dalam Hukum Islam dan Hukum perdata indonesia	53
1. Ahli Waris dalam Pandangan Hukum Islam.....	53
2. Ahli waris menurut Hukum Perdata Indonesia	61
E. Penyelesaian sengketa jual beli tanah	70
1. Penyebab Terjadinya Sengketa Jual Beli Tanah Di Indonesia	70
2. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif.....	74
3. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam	92

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Sekilas Tentang Surat Putusan Nomor : 16/Pdt/G/2017/PN.Kbu Pengadilan Negeri Kotabumi.....	101
1. Para Pihak Yang Bersengketa	101
2. Duduk Perkara Pada Putusan Nomor : 16/Pdt/G/2017/PN.Kbu Pengadilan Negeri Kotabumi	103
B. Proses penyelesaian sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris berdasarkan putusan pengadilan negeri Kotabumi Nomor : 16/PDT.G/2017/PN.Kbu	104

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Pertimbangan Hakim berdasarkan dalam memutuskan terkait sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris berdasarkan putusan pengadilan negeri Kotabumi Nomor : 16/PDT.G/2017/PN.Kbu.....	107
B. Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terkait sengketa jual beli tanah dalam putusan pengadilan negeri kotabumi Nomor : 16/PDT.G/2017/PN.Kbu.....	109

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	114
B. Rekomendasi.....	115

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

- Lampiran 1.1 Surat Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor :
16/Pdt.G/2017/PN.kbu
Lampiran 1.2 blangko konsultasi
Lampiran 1.3 surat keterangan turnitin

DAFTAR TABEL

BAGAN 2.1.....	57
----------------	----



BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk memudahkan pemahaman mengenai judul skripsi dan supaya tidak menimbulkan kekeliruan atau kesalah pahaman, maka perlu dijelaskan secara singkat mengenai istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Penelitian ini berjudul : **“PENYELESAIAN SENGKETA ATAS JUAL BELI TANAH YANGMASIH DALAM KEWENANGAN AHLI WARISPERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN POSITIF (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)”**. adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan adalah sebagai berikut :

1. Penyelesaian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai arti seperti pemberesan, pemecahan).

2. Sengketa

Sengketa menurut kamus bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan. Menurut hukum Perdata, sengketa hukum terjadi apabila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap apa yang diperjanjikan.¹

¹ Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan, “Kamus Besar Bahasa Indonesia,” 2021.

3. Jual Beli

Jual beli adalah pertukaran suatu barang karena memiliki nilai dengan uang atau alat pembayaran lain yang diakui pada suatu daerah tertentu. Transaksi ini ditujukan agar mendapatkan produk lainnya guna memenuhi kebutuhan.

4. Tanah

Menurut KUH Perdata, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 undang-undang tersebut. Oleh karena itu, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

5. Kewenangan

Kewenangan adalah kemampuan untuk bertindak berdasarkan kekuasaan yang sah. Dikatakan kemampuan untuk bertindak sebab, kata bertindak mengandung arti berbuat, beraksi, berlaku, perbuatan, tindakan, dan langkah yang menunjukkan suatu kemampuan.²

6. Ahli Waris

Ahli waris adalah orang yang menerima warisan (Harta peninggalan yang diberikan kepada ahli waris atau keluarga ketika seseorang meninggal dunia) disebut sebagai ahli waris yang diberi hak secara hukum untuk menerima harta dan kewajiban atau hutang yang ditinggalkan oleh pewaris.³

² Muhammd Abdulkadir, *Hukum Peradata Indonesia* (Bandung: Pt. Citra aditya bakti, 2014). 12

³ Salman Otje, *Hukum Waris Islam* (Bandung: Pt. Refika Aditama, 2014). 19

7. Perspektif

Pengertian perspektif menurut Martono (2010) adalah cara pandang terhadap suatu masalah yang terjadi, atau sudut pandang tertentu yang digunakan dalam melihat suatu fenomena.⁴

8. Hukum Islam

Hukum Islam adalah pengetahuan tentang hukum-hukum syariat Islam mengenai perbuatan manusia yang diambil dari dalil-dalil yang secara terperinci.

Menurut Amir Syarifuddin, hukum Islam ialah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.⁵

9. Hukum Positif

Hukum positif merupakan sederet asas dan kaidah hukum yang berlaku saat ini, berbentuk kedalam lisan maupun tulisan yang keberlakuan hukum tersebut mengikat secara khusus dan umum yang diegakkan oleh lembaga peradilan atau pemerintahan yang hidup dalam suatu negara. Meskipun hukum positif yang dijelaskan merupakan hukum yang berlaku pada saat ini akan tetapi tidak meninggalkan hukum yang berlaku pada masalalu.

10. Putusan

Putusan adalah suatu pernyataan hakim (baik tertulis ataupun lisan) sebagai pejabat negara yang diucapkan di muka persidangan dengan tujuan

⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik Edisi Revisi* (jakarta: Rineka cipta, 2015). 21

⁵ Bagir Al-Habsyi, *Fiqih Praktis* (Bandung: Mizan, 2002). 14

untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak yang saling berkepentingan.⁶

B. Latar Belakang Masalah

Banyaknya perkara yang masuk pada pengadilan negeri, terkhusus perkara perdata pada konteks jual beli di Pengadilan Negeri Kotabumi, Lampung Utara menunjukkan bahwa masih banyak perselisihan yang terjadi antara pihak Penjual dan pembeli dalam hal ini adalah jual beli tanah dan harus melalui jalur mediasi yang diatur sesuai Dengan berlakunya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 yang memperkuat ketentuan dalam Pasal 154 RBg/Pasal 130 HR tentang perdamaian, maka setiap perkara yang masuk ke Pengadilan negeri dan Pengadilan Agama diwajibkan terlebih dahulu menempuh jalur mediasi, tetapi, kebanyakan beberapa pihak tidak bisa menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur mediasi. Sehingga, perselisihan tersebut harus diselesaikan melalui jalur litigasi atau persidangan dipengadilan.

Jual beli adalah adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga yang dijual. Sedangkan pengertian jual beli menurut istilah, para ulama berbeda pendapat, Al-Sayyid Sābiq mengemukakan bahwa jual beli menurut istilah yakni : ,Tukar menukar harta dengan harta yang dilakukan berdasarkan kerelaan atau memindahkan hak milik dengan (mendapatkan benda lain) sebagai ganti dengan jalan yang diizinkan oleh syara'. Dengan mendapat harta lain berdasarkan kerelaan, atau memindahkan milik dengan mendapatkan

⁶ Ibid. 27

benda lain sebagai gantinya secara rela sama rela. Imam Taqiyudin mengatakan bahwa pengertian jual beli ialah: ,Tukar menukar harta dengan harta yang sebanding untuk dimanfaatkan dengan menggunakan ijab dan qabul menurut jalan yang diizinkan oleh syara. Maksudnya bahwa tukar menukar harta tersebut harus dapat dimanfaatkan sesuai dengan syara' dan harus disertai dengan adanya ijab dan qabul. Hasbi al Shiddieqy mengatakan bahwa jual (menjual sesuatu) adalah memilikkan pada seseorang sesuatu barang dengan menerima dari padanya harta (harga) atas dasar kerelaan dari pihak penjual dan pihak pembeli. Sedangkan Landasan hukum jual beli berdasarkan QS. Al-Baqarah : 275 Allah Berfirman.⁷

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Qs. Al-Baqarah : 275)

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamban-Nya dengan baik dan melarang praktek jual beli yang mengandung riba.

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar Ijma' tentang

⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (jakarta: Pt. raja Grafindo, 2007). 21

kebolehan Ijma' adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqolani di dalam kitabnya Fath al-Bari sebagai berikut :

“Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain” (al-Asqalani, t.th:287).

Berdasarkan pernyataan diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiiz* (boleh).Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.⁸

Pengertian jual beli tanah berdasarkan hukum positif, terkhusus dalam UUPA memang tidak didefinisikan secara jelas, hanya dalam beberapa pasal menegaskan bahwa hak atas tanah itu dapat beralih dan diperalihkan. Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA hanya dijelaskan bahwa Hak milik dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain. Pemaknaan beralih dalam hal ini antara lain melalui jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, penyerahan secara sukarela dan lainnya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi : ,jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

⁸ Ibid. 18

menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telahdijanjikan.⁹

Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya : ”jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas jelas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, Berpindahya setelah adanya balik nama. Dengan memperhatikan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu.Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli baru dapat beralih kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru jika dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

⁹ Santoso Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenamedia Grub, 2018). 32

Warisan ialah semua harta benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, termasuk barang/uang pinjaman dan juga barang yang ada sangkut pautnya dengan hak orang lain, misalnya barang yang digadaikan sebagai jaminan atas hutangnya ketika pewaris masih hidup. Terhadap pembagian harta warisan harus secepatnya dibagi kepada ahli waris yang berhak, hal ini untuk menghindari jangan sampai terjadi peralihan hak para ahli waris oleh salah satu ahli waris pada saat harta warisan itu belum dibagi. Akan tetapi jika ada persetujuan bulat dari para ahli waris, maka harta warisan ini tidak perlu secepatnya dibagi. Proses penerusan dan pengoperan harta benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Karena harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan mede eigendom (hak milik bersama).

Jika salah seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut maka harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak atas harta tersebut akibat pewarisan, dan persetujuan tersebut dituangkan dalam surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta. Namun jika salah seorang ahli waris tersebut beritikad buruk ingin menguasai

dan menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris lain, maka ahli waris yang lain dapat mengajukan gugatan.¹⁰

Dari berbagai penjelasan umum yang telah dijelaskan oleh penulis diatas, penulis ingin menjelaskan salah satu kasus atau perkara yang terjadi di Pengadilan Negeri Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara terkait dengan Jual Beli tanah yang mana jual beli tersebut terhalang karena tanah yang diperjual belikan tersebut masih dalam persengketa waris, dimana si pihak Pembeli tidak mengetahui sama sekali bila tanah tersebut masih pada persengketaan waris. Salah satu ahli waris yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dijual secara sepihak tanpa sepengetahuannya, maka ia melaporkannya atau menggugat ke Pengadilan Negeri Kotabumi dengan Nomor Perkara : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu. dari sinilah penulis merasa tertarik meneliti kasus atau perkara ini karena selain menambah wawasan soal jual beli, penulis juga ingin bebrbagi berbagai proses jual beli tanah baik secara hukum positif maupun dalam hukum Islam.

C. Fokus Dan Sub Fokus Penelitian

Untuk lebih memudahkan penulis dalam melakukan penelitian, karena banyaknya permasalahan yang muncul dalam studi jual beli tanah maka perlu adanya pemfokusan penelitian, agar dalam praktek penelitian dan penyusunan secara ilmiah dapat dipahami dengan mudah yang akan membahas sebagai berikut:

¹⁰ Abdulkadir, *Hukum Peradata Indonesia*.

1. Pertimbangan Hakim berdasarkan dalam memutuskan sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris dalam putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi
2. Pandangan Hukum Islam Dan hukum Positif Terkait sengketa jual beli tanah dalam kewenangan ahli waris dalam putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi

D. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana Pertimbangan Hakim berdasarkan dalam memutuskan sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris dalam putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi?
2. Bagaimana Pandangan Hukum Islam Dan hukum Positif terkait sengketa jual beli tanah dalam kewenangan ahli waris dalam putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim berdasarkan dalam memutuskan sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris dalam putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi

2. Untuk mengetahui Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terkait sengketa jual beli tanah dalam kewenangan ahli waris dalam putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu di Pengadilan Negeri Kotabumi

F. Manfaat Penelitian

Hasil dan manfaat dari penelitian ini diharapkan akan:

1. Secara teoritis, Penelitian diharapkan akan berguna dan menambah wawasan keilmuan oleh masyarakat terutama dalam hal jual beli dan penyelesaian persengketaannya yang diatur dalam hukum Islam dan hukum positif dan diharapkan menjadi landasan oleh masyarakat dalam menerapkan proses jual beli terkhusus soal tanah yang sah dimata hukum
2. Secara Praktis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap masyarakat yang ingin mengetahui tentang Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam DanPositif

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Bedasarkan penelitian terdahulu, penulis menjelaskan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, relevan dengan judul skripsi ini yaitu:

Skripsi Fajar Kurniawan dari Universitas Semarang yang berjudul **“Akibat Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”** Penelitian yang berfokus pada bagaimana dampak hukum dari menjual belikan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris pada perspektif kitab Undang-Undang Hukum Perdata? Dengan Metode pendekatan yang digunakan adalah

yuridis normatif, spesifikasi penelitian deskriptif analitis, metode pengumpulan data dengan menggunakan data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Yang menghasilkan kesimpulan bahwa akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah batal demi hukum. Tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, karena yang memegang hak milik atas tanah waris tersebut adalah para ahli waris. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata, jual beli tersebut batal. Penyelesaian sengketa perikatan tersebut dapat diselesaikan melalui dua jalur, yaitu jalur pengadilan dan jalur diluar pengadilan. Perbedaan pembahasan pada skripsi ini adalah Skripsi ini membahas tentang Pertimbangan hakim terkait Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi dan juga pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terkait dengan jual beli tanah atas penyelesaian sengketa pada putusan tersebut.¹¹

Skripsi Melisa Julianti Pratiwi dari Universitas Negeri Gorontalo yang berjudul “**Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan**” (Studi Kasus di Kabupaten Bone Bolango) Skripsi ini membahas tentang bagaimana kekuatan hukum jual beli hak atas tanah terhadap sengketa warisan dan upaya-upaya apa saja yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa waris. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum jual beli hak atas tanah terhadap sengketa warisan dan upaya-upaya apa yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa waris

¹¹ Fajar Kurniawan, “Akibat Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Skripsi*, 2014.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, tehnik pengumpulan data dengan cara observasi, telaah dokumentasi dan wawancara serta menggunakan analisis data yang bersifat deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan. Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah terhadap sengketa warisan sudah memiliki kekuatan hukum tetap apabila sengketa tersebut telah mendapatkan putusan dari pengadilan dan dari pihak yang bersengketa sudah tidak melakukan kasasi maupun peninjauan kembali terhadap putusan pengadilan tinggi sebelumnya ke Mahkamah Agung. Kedua, Upaya-upaya hukum yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa warisan yaitu: (1) Mengumpulkan bukti berupa dokumen asal usus dari tanah yang bersengketa, (2) Melakukan mediasi kepada para pihak yang bersengketa, (3) melakukan suatu kajian mengenai sengketa tanah warisan. Perbedaan pembahasan pada skripsi ini adalah Skripsi ini membahas tentang Pertimbangan hakim terkait Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi dan juga pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terkait dengan jual beli tanah atas penyelesaian sengketa pada putusan tersebut.¹²

Skripsi Lukman Hakim dari Universitas Semarang dengan judul **“Kajian Normatif Jual Beli Harta Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak Ahli Waris (Ditinjau Dari Aspek Hukum Islam Dan Hukum Perdata)”** Penelitian yang berfokus pada bagaimana mengkaji secara normative tentang jual beli harta warisan tanpa persetujuan salah satu pihak ahli waris? Metode penelitian yang digunakan oleh skripsi ini adalah n metode pendekatan yuridis

¹² Melisa Julianti Pratiwi, “Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan” (Studi Kasus di Kabupaten Bone Bolango),” *Skripsi*, 2016.

normatif, meneliti atau mempelajari masalah dari bahan pustaka atau data sekunder. Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Yang menghasilkan kesimpulan Akibat hukum jual beli harta warisan yang dijual oleh salah seorang pihak ahli waris yang lain maka harta warisan tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata jual beli tersebut batal, dianggap tidak pernah ada. Cara menyelesaikan perkara jual beli harta warisan yang belum dibagi menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dapat di pilih oleh para pihak yang bersengketa maupun masyarakat untuk menyelesaikan persengketaan yaitu 1).Konsultasi, 2). Negosiasi, 3).Mediasi, 4).Konsiliasi, 5). Pendapat Hukum, serta 6). Arbitrase. Perbedaan pembahasan pada skripsi ini adalah Skripsi ini membahas tentang Pertimbangan hakim terkait Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi dan juga pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terkait dengan jual beli tanah atas penyelesaian sengketa pada putusan tersebut.¹³

H. Metode Penelitian

Metode penelitian skripsi ini, penulis akan menggunakan cara untuk memperoleh data- data yang akan dijadikan dasar dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini termasuk dalam penelitian pustaka (*library research*) ialah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan

¹³ Lukman Hakim, "Hakim Kajian Normatif Jual Beli Harta Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak Ahli Waris (Ditinjau Dari Aspek Hukum Islam Dan Hukum Perdata)," *Skripsi*, 2014.

penelitian. Sedangkan menurut Mahmud dalam bukunya *Metode Penelitian Pendidikan* menjelaskan bahwa penelitian kepustakaan yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan membaca buku-buku atau majalah dan sumber data lainnya untuk menghimpun data dari berbagai literatur, baik perpustakaan maupun di tempat-tempat lain.¹⁴

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yang bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku di dalamnya terdapat upaya-upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis, dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang saat ini terjadi atau ada. Dalam hal ini peneliti akan mendeskripsikan tentang bagaimana pandangan hukum Islam dan positif tentang Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris dengan disandingkan dengan buku-buku yang membahas masalah yang akan diteliti.

3. Sumber Data

Adapun tahapan-tahapan penelitian dilakukan dengan menghimpun data sekunder dengan berupa :

- a. Bahan Hukum Primer, Yaitu Bahan data yang merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

¹⁴ Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Cv Pustaka setia, 2014). 68

- b. Bahan Hukum Sekunder, Yaitu bahan yang merupakan Al-Quran dan Hadist, serta buku yang berkaitan dengan jual beli yang berlandaskan dengan hukum Islam atau Fiqh Muamalah. Dan juga Bahan hukum positif yaitu bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penanganan tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli di bawah tangan.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia dan artikel terkait dengan penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data tersebut di atas di gunakan pengumpulan data berdasarkan: Studi dokumen, yaitu melakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder terhadap Jual Beli berdasarkan dalam Fiqh Muamalah dan kewarisannya berdasarkan fiqh waris, dan juga peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur, dan juga dokumentasi, yaitu surat Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu yang berhubungan dengan penelitian skripsi,

5. Metode Analisis Data

Data hasil penelitian yang telah terkumpul akan di analisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang di peroleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.¹⁵

¹⁵ Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik Edisi Revisi*. 32

I. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini di kelompokkan ke dalam lima bab. Adapun pemaparan dari ke lima bab tersebut adalah sebagai berikut;

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini memuat penegasan judul, latar belakang, fokus penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II : Landasan Teori, pada bab ini penulis akan memaparkan tentang pengertian tanah, jual beli dalam lingkup hukum Islam, jual beli dalam lingkup hukum positif, ahli waris dalam hukum Islam dan hukum perdata Indonesia, dan penyelesaian sengketa jual beli tanah.

BAB III : Deskripsi objek penelitian, pada bab ini penulis akan memaparkan tentang sekilas surat Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi, para pihak yang bersengketa, dan proses penyelesaian sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu

BAB IV : Analisis penelitian, pada Bab ini Penulis akan memaparkan Analisis tentang bagaimana Pertimbangan Hakim Berdasarkan Dalam Memutus Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Dalam Putusan Nomor : 16/Pdt/G/2017/Pn.Kbu Di Pengadilan Negeri Kotabumi, dan Bagaimana Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terkait Sengketa Jual Beli Tanah Dalam Kewenangan Ahli Waris Dalam Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2017/Pn.Kbu

BAB V : Penutup, dalam Bab ini memuat cakupan berupa dari hasil Kesimpulan dari Penulisan Skripsi ini, serta adanya Rekomendasi sebagai keterangan tambahan dan tindak lanjut mengenai Penelitian Skripsi untuk selanjutnya, Daftar Pustaka, Lampiran-Lampiran, Dan Biografi Dari Penulis.



BAB II **LANDASAN TEORI**

A. Teori Pertimbangan Hakim

Hakim dalam menjatuhkan putusan harus berdasarkan atau yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih rendah dari batas minimal dan juga hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih tinggi dari batas maksimal hukuman yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam memutus putusan, ada beberapa teori yang dapat digunakan oleh hakim. Menurut Mackenzie, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat di pergunakan oleh hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut :¹⁶

1. Teori Keseimbangan

Teori keseimbangan yaitu keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang Undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara.

2. Teori Pendekatan Seni Dan Intuisi

Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim. Sebagai diskresi, dalam penjatuhan putusan, hakim akan menyesuaikan dengan keadaan dan hukuman yang wajar bagi setiap pelaku tindak pidana atau dalam perkara perdata, hakim akan melihat keadaan pihak yang berperkara, yaitu penggugat dan tergugat, dalam perkara perdata pihak terdakwa atau Penuntut Umum dalam perkara pidana. Penjatuhan

¹⁶ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum* (Jakarta: Sinar harapan, 2015). 23

putusan, hakim mempergunakan pendekatan seni, lebih ditentukan oleh instink atau instuisi daripada pengetahuan dari Hakim.

3. Teori Pendekatan Keilmuan

Titik tolak dari ilmu ini adalah pemikiran bahwa proses penjatuhan pidana harus dilakukan secara sistematis dan penuh kehati-hatian khususnya dalam kaitannya dengan putusan-putusan terdahulu dalam rangka menjamin konsistensi dari putusan hakim.

4. Teori Pendekatan Pengalaman

Pengalaman dari seorang hakim merupakan hal yang dapat membantunya dalam menghadapi perkara-perkara yang di hadapinya sehari-hari.

5. Teori *Ratio Decidendi*

Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang di sengketakan kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

6. Teori Kebijaksanaan

Aspek dari teori ini adalah menekankan bahwa pemerintah, masyarakat, keluarga dan orang tua ikut bertanggung jawab untuk membimbing, mendidik, membina dan melindungi terdakwa, agar kelak dapat menjadi manusia yang berguna bagi keluarga, masyarakat dan bangsanya.

Dalam memutus suatu perkara pidana, hakim harus memutus dengan seadiladilnya dan harus sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Menurut *Van Apeldoorn*, hakim itu haruslah :

- a. Menyesuaikan Undang-Undang dengan faktor-faktor konkrit, kejadian-kejadian konkrit dalam masyarakat.
- b. Menambah Undang-Undang apabila perlu.¹⁷

B. Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/rumah), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Pengertian tanah menurut hukum tanah yaitu Tanah adalah kumpulan tubuh alam yang menduduki sebagian besar daratan planet bumi, yang mampu menumbuhkan tanaman dan sebagai tempat makhluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupannya. Sedangkan pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh

¹⁷ Moch Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* (jakarta: Sinar harapan, 2016). 43

orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal di atas ialah permukaan bumi.¹⁸

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam UUPA yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”¹⁹

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas perlekataan. Makna asas perlekataan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi jika pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di *haki* (Hak

¹⁸ Rachman Sutanto, *Dasar – Dasar Ilmu Tanah, Konsep Dan Kenyataan* (Bandung: kanisius, 2016). 21

¹⁹ Sudargo Gutama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) Dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya (1996) Cetakan Kesepuluh*, 10th ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016). 34

Kekayaan Intelektual), kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).²⁰

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Hak atas tanah berupa Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.²¹

“Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibanding dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibanding dengan hak atas

²⁰ Ibid. 42

²¹ Sakirman, “Konvergensi Pembagian Harta Waris Dalam Hukum Islam,” *Al-’Adalah* XIII, no. 2 (2016): 155–64.

tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.”

2. Dasar Hukum Tentang Tanah Berdasarkan Hukum Positif

Segala hal yang berkaitan dengan pertanahan dimasukkan ke dalam ruang lingkup hukum agraria. Sedangkan Hukum agraria di Indonesia memiliki 2 macam dasar hukum, yaitu yang hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Yang tidak tertulis diatur dalam hukum adat. Sedangkan yang tertulis antara lain yaitu:

- a. UUD 1945 pasal 33 ayat 3
- b. UU Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960)
- c. UU pertambangan (UU No. 11 Tahun 1967)
- d. UU Sumber Daya Air (UU No. 7 Tahun 2004)
- e. UU Perkebunan (UU No. 18 Tahun 2004)
- f. UU Kehutanan (UU No. 19 Tahun 2004)
- g. UU Penataan Ruang (UU No. 26 Tahun 2007)
- h. UU Perikanan (UU No. 31 Tahun 2004)
- i. UU Waqaf (UU No. 4 Tahun 2004)
- j. Peraturan-peraturan lainnya berkenaan dengan UUPA²²

3. Dasar Hukum Tentang Tanah Menurut Hukum Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan

²² Gutama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) Dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya (1996) Cetakan Kesepuluh*. 44

(milkiyah), Pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah. Hukum pertanahan dikenal dengan istilah *Ahkam Al-Aradhi*. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT:²³

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ ۗ وَاِلَى اللّٰهِ الْمَصِيْرُ

“Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allah-lah kembali (seluruh makhluk)” (QS.An-nur :42)

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, Memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

اٰمِنُوْا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ ۗ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِ ۗ فَاَلَّذِيْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ

“Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang Dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah). Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang besar” (QS.Al-Hadid:7)

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (*ashlul milki*) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT." Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan

²³ Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Jilid 5 (jakarta: Gema Insani, 2014). 23

kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.²⁴

4. Fungsi Dan Kegunaan Tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yaitu:

- a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
- b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, Hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat,

²⁴ Khallaf Abdul Wahhab, *Ilmu Ushul Fiqh* (semarang: Dina Utama, 2015).32

terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuhi sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuhi yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- a. Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.
- b. Pasal 7: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- c. Pasal 17 : Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan

sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

- d. Pasal 18 : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
- e. Pasal 21 ayat (1) : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Didalam pasal-pasal tersebut terdapat asas fungsi sosial atas tanah yaitu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, serta keagamaan. Sehingga tidak diperbolehkan jika tanah digunakan sebagai kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

- a. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam Konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat *komunalistik religius*, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

b. Tanah yang di haki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.

c. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.²⁵

UUPA menjamin hak milik pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak – Hak Atas Tanah* (Jakarta: kencana, 2006). 54

maupun pribadi yang memiliki tanah. Jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan haknya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka haknya akan berpindah untuk kepentingan umum.

Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah Umar bin Khathab memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah pertanian mereka.

Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengolahnya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda yang artinya "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya." (HR Bukhari). Jika pemilik tanah pertanian menelantarkan tanahnya selama tiga tahun, maka hak kepemilikannya akan hilang.²⁶

5. Macam-Macam Tanah

Jika diklasifikasikan berdasarkan proses terjadinya tanah negara, maka dapat di kelompokkan sebagai berikut:

- a. Tanah negara yang sejak semula merupakan tanah negara. Tanah ini merupakan tanah yang sejak berdirinya Negara Indonesia belum pernah dilekati sesuatu hak atas tanah apa pun. Apabila di tarik mundur sampai zaman pemerintahan Hindia Belanda, maka apa yang dimaksud dengan

²⁶ Ibid. 32

vrij landsdomein termasuk dalam pengertian tanah negara ini. Tanah-tanah ini misalnya berupa hutan belantara, tanah-tanah pangan atau penggembalaan umum.

- b. Tanah negara yang berkenaan dengan UU/karena ketentuan UU menjadi tanah negara. Tanah negara ini sebelumnya merupakan tanah hak, akan tetapi dengan adanya perubahan politik pertanahan, maka dilikuidasi menjadi tanah negara. Wujud dari tanah ini adalah tanah-tanah negara bekas tanah partikelir atau *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 *bouw*. (pasal 1 UU No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir). Tanah ini menjadi tanah negara berdasarkan ketentuan UU No.1 tahun 1958, sebagaimana telah dinyatakan dalam pasal 3, bahwa sejak berlakunya UU ini (UU No.1 tahun 1958) demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak kepertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus, dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah negara.
- c. Tanah negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi. Selain hak milik, hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA ditentukan jangka waktu berlakunya. Dengan berakhirnya jangka waktu ini dan tidak diperpanjang lagi, maka status tanahnya kembali menjadi tanah negara.
- d. Tanah-tanah yang berasal dari tanah-tanah hak dan telah berakhir jangka waktunya serta dengan kebijakan politik pertanahan tidak boleh diperpanjang lagi tanah negara yang termasuk dalam pengertian ini adalah

tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Kepres No.32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru asal tanah asal komversi hak Barat JO. PMDN No.3 tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru asal tanah asal komversi hak-hak Barat.

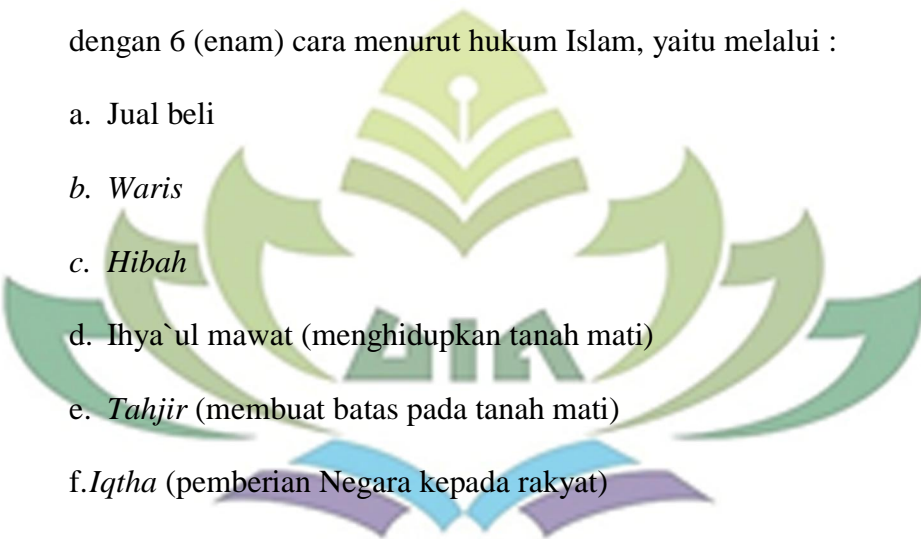
- e. Tanah negara yang karena penetapan pemerintah menjadi tanah negara. Tanah ini menjadi tanah negara karena berdasarkan adanya ketetapan pemerintah. Penetapan areal menjadi hutan lindung, kawasan konservasi, suaka margasatwa, dan sebagainya merupakan merupakan contoh konkret dari tanah negara ini.
- f. Tanah yang menjadi tanah negara akibat dari suatu perbuatan hukum. Tanah ini menjadi tanah negara karena suatu pelepasan atau penyerahan hak. Ketentuan pasal 1 butir 2 Keppres No.55 tahun 1993 menyatakan bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
- g. Tanah negara yang karena sesuatu peristiwa menjadi tanah negara. Tanah negara berwujud tanah-tanah timbul baik karena adanya pengendapan air sungai, pendangkalan pantai maupun pendangkalan rawa, danau atau situ.
- h. Tanah negara yang karena suatu perbuatan menjadi tanah negara. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban terhadap tanahnya.

Tidak di penuhi salah satu kewajiban tersebut dapat menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

i. Hak pengelolaan. Kini dengan berlakunya PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, hak pengelolaan dapat di masukkan kedalam pengertian tanah negara.²⁷

6. Memperoleh Kepemilikan Tanah Menurut Hukum Islam

Abdurrahman Al-Maliki mengemukakan bahwa tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui :

- 
- a. Jual beli
 - b. *Waris*
 - c. *Hibah*
 - d. *Ihya`ul mawat* (menghidupkan tanah mati)
 - e. *Tahjir* (membuat batas pada tanah mati)
 - f. *Iqtha* (pemberian Negara kepada rakyat)

Mengenai jual-beli adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang, *waris* berdasarkan Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 171, hukum waris dalam Islam adalah aturan yang dibuat, untuk mengatur terkait pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan pewaris, serta penunjukkan ahli waris atau siapa yang berhak menerima warisan tersebut, dan *hibah Hibah* adalah dianggap sebagai hadiah atau pemberian kepada orang lain secara sukarela dan tidak dapat

²⁷ Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). 54

ditarik kembali. Pemberian *hibah* ini bisa berupa harta bergerak maupun harta tidak dan harus diberikan ketika pemberi *hibah* masih hidup. Adapun *ihya`ul mawat* artinya adalah menghidupkan tanah mati (al-mawat). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya, menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Tahjir artinya membuat batas pada suatu tanah. Sedangkan *iqtha`*, artinya pemberian tanah milik negara kepada rakyat. Nabi SAW pada saat tiba di kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada Abu Bakar As-Shiddiq dan Umar bin Khatthab.²⁸

C. Jual Beli Dalam Lingkup Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau al-bay' secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut al-bay' yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah Al Zuhailly mengartikannya secara bahasa dengan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.²⁹

Menurut istilah terminologi yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima bendabenda dan

²⁸ Mahmud muhammad Babilily, *Etika Berbisnis, Studi Kajian Konsep Perekonomian Menurut Al-Qur'an Dan As-Sunnah* (Solo: Ramadhani, 2019). 21

²⁹ Efa Rodiah Nur, "Riba Dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern," *Al-Adalah* 12, no. 3 (2015): 647-62.

pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

Definisi jual-beli yang disepakati para ulama yaitu tukar-menukar harta dengan harta dengan cara-cara tertentu yang bertujuan untuk memindahkan kepemilikan. Definisi lain yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah yang dikutip oleh Wahbah Al-Zuhailly, jual-beli adalah saling tukar harta dengan harta dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Dalam istilah perbankan jual beli atau al-bay' didefinisikan sebagai suatu pertukaran (*exchanging*) antara suatu komoditas dengan uang atau antara komoditas dan komoditas yang lain.³⁰

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an dan As-Sunnah Rasulullah saw. Terdapat beberapa ayat al-Qur'an dan sunah Rasulullah saw, yang berbicara tentang jual beli antara lain :

a. Al-quran

1) QS. Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

³⁰ Huda Qomarul, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2016). 21

Ayat al-Qur'an di atas menjelaskan bahwa manusia diperbolehkan melakukan jual beli selama tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum Islam yakni salah satunya yaitu riba.

2) QS.Al-Baqarah ayat 282

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli”

Ayat al-Qur'an di atas menjelaskan bahwa manusia membawa saksi ketika kegiatan jual beli berlangsung.

3) QS.An-Nisa ayat 29

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian makan harta sesama kalian dengan cara yang batil, selain melalui perdagangan yang saling ridha diantara kalian.”

Ayat al-Qur'an di atas menjelaskan bahwa Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syari'at. Kita boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas.

b. As-Sunnah

سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam ditanya, “Pekerjaan apakah yang paling baik?” Beliau menjawab, “Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan semua pekerjaan yang baik.” (HR. Baihaqi dan Al Hakim; shahih lighairihi)

Makna hadits di atas yaitu jual beli yang baik merupakan jual beli yang di bekati oleh Allah, di mana jual beli tersebut merupakan jual beli yang jujur tanpa diiringi kecurangan dalam jual beli tersebut.


Objek jual-beli yang dibolehkan dalam Islam adalah objek milik sendiri. Rasulullah SAW bersabda:

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

"Janganlah engkau menjual sesuatu yang bukan milikmu," (HR. Abu Dawud).

Namun, seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila telah mendapatkan izin dari pemilik barang.

c. *Ijma'*



Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang miliknya yang sesuai.³¹

3. Rukun Jual Beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual-beli itu dapat dikatakan sah oleh Syara'. Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama. Rukun jual beli menurut ulama hanafiyah hanya satu, yaitu ijab (ungkapan membeli dari pembeli), dan kabul (ungkapan menjual dari penjual).

³¹ Al Hafizh Al Asqalani, *Bulugul Maram Terjemahan*, ed. H. Muh. Rifaidan A. Qusyairi Misbah (Semarang: Wicaksana, 2016). 21

Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual-beli.

Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

- a. Ada orang yang berakad al muta'qidayn (penjual dan pembeli).
- b. Ada sighthat.
- c. Ada objek yang dibeli.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, unsur atau rukun jual beli ada tiga yaitu :

- a. Pihak-pihak

Pihak pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

- b. Objek

Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut :

- 1) Barang yang diperjualbelikan harus ada.
- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan
- 3) Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
- 4) Barang yang diperjualbelikan harus halal.
- 5) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.

6) Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui.

7) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

c. Kesepakatan

Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat, ketiganya memiliki makna hukum yang sama.

4. Syarat Jual-Beli

Dalam jual beli, terdapat tempat macam syarat, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat terlaksananya akad, dan syarat *lujum* (*kemestian*). Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut antara lain untuk menghindari pertentangan di antara manusia. Menjaga kemaslahatan orang yang sedang berakad. Menghindari jual-beli gharar (terdapat unsur penipuan), dan lain-lain.

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sah, menurut ulama Hanafiyah, akad tersebut *fasid*. Jika tidak memenuhi syarat *nafadz*, akad tersebut *mauquf* yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiyah, cenderung kepada kebolehan. Jika tidak memenuhi *lujum*, akad tersebut *mukhayyir* (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan maupun membatalkan.

Adapun syarat – syarat jual beli yang disepakati jumhur ulama yaitu sebagai berikut :

a. Syarat-syarat orang yang ber-akad

Para ulama fiqh sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat :

- 1) Berakal. Oleh sebab itu, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang telah mummayiz, menurut ulama Hanafiyah apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat, dan sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan, atau menghibahkannya, maka tindakan hukumnya tidak boleh dilaksanakan.
- 2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual dan pembeli.

b. Syarat-syarat terkait *Ijab Kabul*

Para ulama fiqh sepakat bahwa unsur utama dari jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan kabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan kabul perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi-transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, sewa-menyewa, dan nikah.

Apabila ijab kabul telah diucapkan dalam akad jual beli, maka kepemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula. Barang yang dibeli berpindah tangan menjadi milik pembeli. Dan nilai atau uang berpindah tangan menjadi milik penjual.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat *ijab* dan *kabul* yaitu sebagai berikut :

- 1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.
- 2) *Kabul* sesuai dengan *ijab*.
- 3) *Ijab* dan *kabul* dilakukan dalam satu majelis.

Di zaman modern, perwujudan *ijab* dan *kabul* tidak lagi diucapkan, tetapi dilakukan dengan sikap mengambil barang dan membayar uang oleh pembeli, serta menerima uang dan menyerahkan barang oleh penjual tanpa ucapan apa pun.

c. Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan (*Ma'qud 'alaih*)

Syarat-syarat yang terlkati dengan barang yang diperjual belikan yaitu sebagai berikut :

- 1) Barang itu ada, atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- 3) Milik sendiri. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan
- 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

d. Syarat-syarat nilai tukar

Terkait dengan masalah nilai tukar, para ulama fiqh membedakan *al-tsaman* dengan *al-si'r*. *al-tsaman* adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkan *al-si'r* adalah modal

barang yang seharusnya diterima para pedagang sebelum dijual ke konsumen. Jadi, harga barang itu ada dua, yaitu harga antar pedagang dan harga antar pedagang dengan konsumen

Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *ath-thaman* sebagai berikut:

- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya.
- b) Bisa diserahkan pada waktu akad (transaksi), sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.
- c) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan *syara'*.³²

5. Macam-Macam Jual Beli

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli, Imam Taqiyyudin mengemukakan pendapat bahwa jual-beli dibagi menjadi tiga bentuk yaitu jual-beli benda yang terlihat, jual beli benda yang disebutkan sifat sifatnya dalam janji, dan jual beli benda yang tidak ada.

Jual beli benda yang terlihat ialah pada waktu melakukan akad, benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras di pasar. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian

³² Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Akad Dalam Fiqih Muamalah* (jakarta: Grafindo Persada, 2016). 43

ialah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam jual dilakukan untuk jual beli tidak tunai (kontan). Salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan uang telah ditetapkan akad.

Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat adalah jual beli yang dilarang oleh agama Islam, karena barangnya tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya menimbulkan kecurigaan salah satu pihak. Sementara itu merugikan dan menghancurkan harta benda seseorang yang tidak diperbolehkan.

Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, yaitu dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan. Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan ialah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pertanyaan. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya via pos dan giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis akad, tetapi melalui pos dan giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara. Dalam pemahaman sebagian ulama, bentuk jual beli salam antara penjual dan

pembeli saling berhadapan dalam satu majelis akad sedangkan jual beli via pos dan giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad.³³

6. Bentuk-Bentuk Jual Beli

Dari berbagai tinjauan, *al-bay'* dapat dibagi menjadi beberapa bentuk, antara lain :

a. Ditinjau dari sisi objek akad *al-bay'* yang menjadi.

- 1) Tukar-menukar uang dengan barang, ini bentuk bay' berdasarkan konotasinya.
- 2) Tukar-menukar barang dengan barang, disebut juga dengan *muqayadhah (barter)*.
- 3) Tukar-menukar uang dengan uang, disebut juga dengan *sharf*.

b. Ditinjau dari sisi waktu serah terima, *al-bay'* dibagi menjadi empat bentuk:

- 1) Barang dan uang serah terima dengan tunai. Hal ini merupakan bentuk asal *al-bay'*.
- 2) Uang dibayar di muka dan barang menyusul pada waktu yang disepakati. Hal tersebut dinamakan *salam*
- 3) Barang diterima di muka dan uang menyusul, disebut dengan *ba'i ajal* (jual beli tidak tunai).
- 4) Barang dan uang tidak tunai, disebut *ba'i dain bi dain* (jual beli utang dengan utang)

c. Ditinjau dari cara menetapkan harga, *al-bay'* dibagi menjadi :

³³ Ibid. 53

- 1) *Ba'i msawamah* (jual-beli dengan cara tawar-menawar) Yaitu jual beli dimana pihak penjual tidak menyebutkan harga pokok barang, akan tetapi menetapkan harga tertentu dan membuka peluang untuk ditawar. Ini bentuk asal *al-bay'*
- 2) *Ba'i amanah*, yaitu jual beli dimana pihak penjual menyebutkan harga pokok barang lalu menyebutkan harga jual barang tersebut.³⁴

7. Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam

Dikatakan terlarang karena tidak memenuhi rukun dan syarat dari jual beli. Berikut adalah jual beli yang dilarang dalam Islam :

a. *Maisir*

Maisir ialah permainan yang sering ditemui. Bermula dari hanya ingin ikut-ikutan tanpa tahu halal atau haram hingga terjerumus berbuat hal haram ini. Syarat permainan ini dilakukan dengan adanya taruhan dan sudah disepakati bahwa si pemenang akan mendapatkan keuntungan yang diberikan oleh pihak yang kalah. Contoh permainannya ialah undian, bertaruh dengan uang dan masih ada banyak lagi.

b. *Gharar*

Gharar menurut bahasa berarti tipuan yang mengandung kemungkinan besar tidak adanya kerelaan menerimanya ketika diketahui dan ini termasuk memakan harta orang lain secara tidak benar (batil). Sedangkan gharar menurut istilah fiqh, mencakup kecurangan (*gisy*), tipuan (*khida'*) dan ketidakjelasan pada barang (*jihalah*), juga ketidakmampuan untuk

³⁴ Khosyi'ah Siah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Cv Pustaka setia, 2016). 64

menyerahkan barang. Suatu akad mengandung unsur penipuan, karena tidak ada kepastian, baik mengenai ada atau tidak ada objek akad, besar kecil jumlah maupun menyerahkan objek akad tersebut.

berakad sehingga mendatangkan kerugian finansial. Hal ini disebabkan karena adanya keragu-raguan antara apakah barang yang diperjualbelikan itu mulus atau tidaknya (ada cacat).

Para ulama sepakat mengenai keharaman *bai' al-gharar* ini. Hal ini berdasarkan pada hadits Rasulullah Saw :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْخِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

“Rasulullah shallallahu‘alaihi wa sallam melarang jual beli *al-hashah* (dengan melempar batu) dan jual beli *gharar*.” (HR Muslim)³⁵

c. *Tadlis*

Tadlis adalah jual beli yang menyembunyikan identitas suatu barang terhadap si pembeli. Dengan itu, si penjual mendapatkan keuntungan lebih karena merugikan pihak pembeli. Salah satu contohnya ialah mengurangi takaran timbangan dari suatu barang yang dijual. Misalnya, kamu sebagai seorang pembeli buah jeruk. Kamu ingin membeli jeruk sebanyak 1 kilo. Karena tujuan si penjual adalah mencari keuntungan maka dia mengurangi takaran jeruk dibawah 1 kilo dalam keadaan kamu tidak sadar. Dari situlah terjadi transaksi haram yang disebut *tadlis*.

d. *Riba*

³⁵ Ibid.70

Riba yaitu penetapan bunga atau tambahan pada saat mengembalikan pinjaman dengan persentasi yang sudah di tetapkan pada awal perjanjiannya. Tambahan bunga ini biasanya di bebaskan kepada pihak peminjam. Dalam bahasa arab, riba disebut *Ziyadah*, yang artinya (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik riba juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan secara istilah, teknis riba yaitu pengambilan tambahan dari modal atau harta pokok dengan cara yang tidak benar atau *batil*.

Jika melirik pendapat para ahli fiqih, mungkin ada beberapa pendapat yang berbeda mengenai pengertian riba. Salah satunya yaitu pendapat dari Al-Mali. Menurutnya, pengertian riba adalah akad yang terjadi atas pertukaran suatu barang atau komoditi tertentu yang tidak diketahui perimbangannya secara syara' ketika memulai akad atau mengakhiri pertukaran dari kedua belah pihak atau salah satu dari keduanya.

Meskipun ada beberapa pendapat ulama yang berbeda, secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwasanya riba adalah pengambilan bunga atau tambahan secara batil yang sifatnya bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam, baik itu dalam transaksi jual beli maupun pinjam-meminjam.

Imam al-Bukhari pun juga meriwayatkan sebuah hadits yang bersumber dari Abu Hurairah Ra bahwa Rasulullah SAW bersabda :

اجْتَنِبُوا السَّبْعَ الْمُفْبِقَاتِ, قَالُوا يَا رَسُولَ اللَّهِ وَمَاهُنَّ؟ قَالَ: الشُّرُكُ بِاللَّهِ, وَالسِّحْرُ, وَقَتْلُ النَّفْسِ الَّتِي حَرَّمَ اللَّهُ إِلَّا بِالْحَقِّ, وَأَكْلُ الرِّبَا

“Jauhilah tujuh perkara yang membinasakan. ”Para sahabat bertanya, “Apa itu, wahai Rasulullah? ”Beliau menjawab, “Syirik kepada Allah, sihir, membunuh jiwa yang diharamkan Allah kecuali dengan hak, memakan riba ”(HR. Bukhari dan Muslim).³⁶

e. *Ghabn*

Ghabn ialah transaksi yang dilakukan penjual dengan menaikkan harga objek barang di atas harga pasaran tanpa diketahui oleh pembeli caranya dengan membujuk pembeli. Penjual membujuk pembeli dengan mengatakan bahwa barangnya langka atau dengan pembawaan kata yang baik sehingga pembeli memercayainya. Transaksi-transaksi terlarang ini sangat sering dijumpai, mau itu di kehidupan langsung ataupun di kehidupan dunia maya. Oleh karena itu, Allah memerintahkan untuk menjauhinya. Karena banyak dari tindakan-tindakan tersebut menimbulkan kerugian kepada pihak lainnya. Ada beberapa ulama juga yang mengeluarkan dalil untuk membuktikan terlarangnya transaksi-transaksi itu.³⁷

D. Jual Beli Dalam Lingkup Hukum Positif

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian B.W. atau disebut *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian

³⁶ Ibid. 56

³⁷ Qomarul, *Fiqh Mu'amalah*.

jual beli yang sah. Asas konsensualisme sendiri berada dalam Pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari burgerlijk wetboek (KUH Perdata) itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.³⁸

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacatcacat yang tersembunyi.⁸ Sedangkan kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undangundang, namun sudah dengan sendirinya termasuk didalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke-5* (Yogyakarta: Liberty, 2016). 43

perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya harus dilakukan. Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapat.³⁹

1. Penjual Dan pembeli

Rumusan Pasal 1517 KUHPerdato menyebutkan, jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267.9 Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1516 KUH Perdata yang menyatakan :

“Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk

³⁹ Ibid. 64

berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.”

Pada Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUH Perdata lebih ditegaskan dan menyatakan:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.⁴⁰

2. Prosedur Jual Beli tanah

Jual Beli merupakan salah satu bentuk perdagangan yang telah lama ada didalam masyarakat. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik suatu kebendaan sedangkan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Perlu diketahui, bahwa biaya akta-akta jual-beli dan lain-lain biasanya ditanggung oleh pembeli, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya. Dalam kaitannya dengan biaya, ada jenis biaya penyerahan, yaitu segala biaya yang diperlukan untuk membuat barangnya siap untuk diangkut ke rumah si

⁴⁰ Muljadi Kartini, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, ed. Gunawan Widjaja (jakarta: rajawali Pers, 2018). 32

pembeli. Sedangkan biaya pengambilan adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengangkut barang ke tempat si pembeli.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah. Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, AJB (Akta Jual Beli) belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli) tanah dihadapan PPAT yaitu sebagai berikut:

- a. Pembuat AJB harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.

- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama)
- f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.⁴¹

E. Ahli Waris Dalam Hukum Islam Dan Hukum Perdata Indonesia

1. Ahli Waris Dalam Pandangan Hukum Islam

Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Sedangkan, Pewaris adalah orang yang pada saat meninggal berdasarkan putusan Pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan. Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa harta benda yang menjadi hak miliknya maupun hak-haknya. Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah, pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.

⁴¹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional* (Bandar Lampung, 2018). 35

Hukum waris Islam adalah aturan yang digunakan untuk membagi harta peninggalan yang berlandaskan dalil di dalam kitab suci Al-Quran, hadis Nabi, dan kesepakatan para ulama. Aturan inilah yang dijadikan pedoman untuk melakukan pembagian warisan. Kedudukan hukum waris Islam tidak berbeda dengan kedudukan syariat lainnya yang berlandaskan sama, seperti hukum dalam salat, zakat, muamalah dan masalah hukum lainnya. Setiap muslim atau orang yang beragama Islam wajib melaksanakan dan mengamalkan ajaran-ajaran Nabi dan Rasul termasuk menggunakan hukum waris Islam dalam pembagian warisan.⁴²

a. Dasar Hukum Waris

Dasar hukum waris tertera pada QS.An-Nisa : 11-12

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ ۖ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۖ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۚ وَلَا يُورِثُهُ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ ۖ وَلَدٌ ۚ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ ۖ وَلَدٌ وَوَرِثَتُهُ ۖ أَبَوُهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ ۚ فَإِن كَانَ لَهُ ۖ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِن ۖ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا ۖ أَوْ دَيْنٍ ۚ أَبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ ۚ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا ۚ فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ ۚ إِنِ اللَّهُ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أزْوَاجُكُمْ إِن لَّمْ يَكُنْ لَّهُنَّ وَلَدٌ ۚ فَإِن كَانَ لهنَّ وَلَدٌ فَلِكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِن ۖ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا ۖ أَوْ دَيْنٍ ۚ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ إِن لَّمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ ۚ فَإِن كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِن ۖ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا ۖ أَوْ دَيْنٍ ۚ وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورِثُ كَلَلَةً ۖ أَوْ امْرَأَةٌ ۖ وَلَهُ ۖ أَخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ ۚ فَإِن كَانُوا ۖ أَكْثَرَ مِن ذَٰلِكَ فَهُم شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ۚ مِن ۖ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَى بِهَا ۖ أَوْ دَيْنٍ ۚ غَيْرِ مُضَارٍّ ۚ وَصِيَّةً مِّنَ اللَّهِ ۚ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ۚ

“Allah mensyariatkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Dan jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, maka bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu seorang saja, maka dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Dan untuk kedua ibu-bapak, bagian masing-masing seperenam dari

⁴² Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis* (jakarta: kencana, 2015). 32

harta yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) setelah (dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Mahabijaksana. Dan bagianmu (suami-suami) adalah seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh istri-istrimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika mereka (istri-istrimu) itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya setelah (dipenuhi) wasiat yang mereka buat atau (dan setelah dibayar) utangnya. Para istri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para istri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan (setelah dipenuhi) wasiat yang kamu buat atau (dan setelah dibayar) utang-utangmu. Jika seseorang meninggal, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (kepada ahli waris). Demikianlah ketentuan Allah. Allah Maha Mengetahui, Maha Penyantun.”(QS.An-Nisa : 11-12)

Kemudian Allah Ta’ala dan Rasul-Nya menyebutkan hak yang akan di dapat oleh karib kerabat mayit yang tidak termasuk kedalam *ashabul furud* dan *‘ashabah*. Ketika seorang mayit tidak memiliki *ashabul furud* dan *‘ashabah* yang berhak mendapatkan bagian dari harta warisannya

وَأُولُو الْأَرْحَامِ بَعْضُهُمْ أَوْلَىٰ بِبَعْضٍ فِي كِتَابِ اللَّهِ ۗ

“Orang-orang yang mempunyai hubungan kerabat itu sebagiannya lebih berhak terhadap sesamanya (daripada yang bukan kerabat) menurut Kitab Allah.” (QS. Al-Anfaal : 75)

Apabila kita gabungkan dengan ayat-ayat di atas maka telah sempurnalah hukum-hukum *faraidh* yang berkaitan dengan bagian-

bagian yang di dapat oleh masing-masing keluarga yang berhak mendapatkannya. Yang mana di dalam hadits yang mulia ini menyebutkan siapa yang berhak mendapatkan sisa harta warisan yang telah dibagikan kepada keluarga yang berhak mendapatkan bagian sesuai bagian-bagiannya masing-masing. Yang berhak mendapatkan sisa pembagian harta warisan adalah ‘ashabah terdekat dengan nasab.

Setelah disebutkan hak-hak warisan yang berkaitan dengan keluarga mayit di atas, maka pada dalil berikut ini berkaitan dengan hak-hak warisan bagi orang yang memerdekakan budak yaitu mu’tiq/mu’tiqah. Rasulullah –shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda-

إنما الولاء لمن أعتق

“*sesungguhnya wala ’itu bagi yang memerdekakan budak.*” (HR. Bukhari)

Yang dimaksud dengan *wala* ’pada hadits di atas adalah berkeitan dengan harta warisan yang ditinggalkan oleh mantan seorang budak yang di tetapkan oleh Rasulullah menjadi milik orang yang membebaskannya jika tidak ada ‘ashabah dari keluarganya.

Adapun hadits Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam yang lain bercerita tentang harta warisan yaitu sabda beliau shallallahu ‘alaihi wa sallam :

ألحقوا الفرائض بأهلها فما بقي فهو لأولى رجل ذكر

“*Berikanlah bagian-bagian itu (harta warisan) kepada keluarganya yang berhak (mendapatkannya), jika masih ada yang tersisa maka yang*

utama mendapatkannya adalah lelaki terdekat (kekerabatannya).” (Muttafaqun ‘alaihi).⁴³

b. Pembagian Warisan Berdasarkan Hukum Islam

Sumber Utama pembagian waris Islam berdasarkan QS.An-Nisa : 11-

12 adalah sebagai berikut :

Tabel 2.1 Pembagian Waris dalam Islam

	Ahli Waris	Syarat	Bagian Warisan
1	Istri	Tidak ada anak/cucu Ada anak/cucu	Seperempat Seperdelapan
2	Suami	Tidak ada anak/cucu Ada anak/cucu	Setengah Seperempat
3	Anak Perempuan	Sendirian tidak ada anak/cucu lain Dua saudara perempuan atau anak perempuan tidak ada anak atau cucu laki-laki	Setengah Dua Pertiga
4	Anak Laki-Laki	Sendirian atau bersama anak / cucu (lk/pr) Pemberian antara laki-laki dan perempuan 2 banding 1	Sisa seluruh harta setelah dibagi
5	Ayah Kandung	Tidak ada anak/cucu Ada anak/cucu	Sepertiga Seperenam
6	Ibu Kandung	Tidak ada anak/cucu dan	Sepertiga

⁴³ Afandi Ali, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian* (jakarta: Rineka cipta, 2019). 55

		tidak ada dua saudara atau lebih dan tidak bersama ayah kandung Ada anak/cucu dan atau ada dua saudara atau lebih dan tidak bersama ayah kandung Tidak ada anak/cucu dan tidak ada dua saudara atau lebih tetapi bersama ayah kandung	Seperenam Sepertiga dari sisa sesudah diambil istri/janda atau suami/duda
7	Saudara Laki-Laki atau Perempuan Seibu	Sendirian tidak ada anak/cucu dan tidak ada ayah kandung Dua orang lebih tidak ada anak/cucu dan tidak ada ayah kandung	Seperenam Sepertiga
8	Saudara perempuan kandung atau seayah	Sendirian tidak ada anak/cucu dan tidak ada ayah kandung Dua orang lebih tidak ada anak/cucu dan tidak ada ayah kandung	Setengah Dua Pertiga
9	Saudara laki-laki kandung atau seayah	Sendirian atau bersama saudara lain dan tidak ada anak/cucu dan tidak ada ayah kandung Pembagian laki-laki dan	Sisa seluruh harta setelah dibagi pembagian lain

		perempuan 2:1	
10	Cucu/keponakan (anak saudara)	Menggantikan kedudukan orang tuanya yang menjadi ahli waris. Persyaratan berlaku sesuai kedudukan ahli waris yang digantikan	Sesuai yang diganti kedudukannya sebagai ahli waris

Hukum waris Islam memang memiliki perhitungan yang lebih kompleks jika dibandingkan dengan hukum waris adat ataupun hukum waris perdata. Namun demikian, sudah ada salah satu bidang keilmuan yang membahas tentang hukum waris Islam secara khusus yaitu Ilmu *Faraidl*.

c. Syarat Waris Dalam Islam

Dalam hukum waris Islam bersumber dari Dr. Musthafa Al-Khin dalam kitabnya menyebutkan bahwa terdapat empat syarat utama yang harus dipenuhi sebelum melakukan pembagian warisan, di antaranya adalah sebagai berikut.⁴⁴

- 1) Orang yang mewariskan harta peninggalan benar telah meninggal dunia atau telah ditetapkan oleh hukum bahwa yang bersangkutan telah meninggal dunia jika telah lama hilang atau tidak diketahui keberadaannya.
- 2) Ahli waris masih hidup.
- 3) Ahli waris memiliki hubungan dengan pewaris karena hubungan pernikahan, kekerabatan, dan memerdekakan budak.

⁴⁴ Supriyadi, "Pilihan Hukum Kewarisan Dalam Masyarakat Pluralistik (Studi Komparasi Hukum Islam Dan Hukum Perdata)," *Al-Adalah* 12, no. 3 (2015): 553–68.

- 4) Ahli waris yang ditetapkan oleh hakim berhak menerima warisan.

d. Rukun Waris Dalam Islam.

Masih menurut Dr. Musthafa Al-Khin bahwa ada tiga rukun warisan yang perlu dipenuhi, yaitu:

- 1) *Al-Muwarrits*, orang yang mewariskan hartanya (Pewaris),
- 2) *Al-Warits*, orang yang mewarisi hartanya (Ahli Waris), dan
- 3) *Al-Maurutsi*, harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris setelah meninggal dunia.

e. Kelompok Ahli Waris

Setelah mengetahui apa saja rukun waris dalam Islam yang harus dipenuhi. Selanjutnya untuk mempermudah pembagian waris dibentuklah kelompok ahli waris. Dan kelompok ahli waris ini dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu:

- 1) *Ashabul Al-Furudh* yaitu, Kelompok yang menerima bagian tertentu. Contohnya ahli waris perempuan dan ahli waris laki-laki seperti anak perempuan, cucu perempuan dari anak laki-laki, ibu, nenek dari garis ibu dan bapak, saudara perempuan sekandung, seapak, seibu, istri. Dengan begitu bagian para ahli waris *ashabul Al-Furudh* adalah yang terlebih dahulu dikeluarkan dalam pembagian warisan.
- 2) *Dzulwarabat (Ashabah)* yaitu, Kelompok yang menerima sisa setelah dilakukan pembagian kepada ahli waris *Ashabul Al-furudh*.

- 3) *Dzul-arham (Dzawil-Arham)* yaitu, Kelompok yang tidak menerima bagian kecuali tidak ada *Ashab Al-Furudh* dan *Dzulqarabat*. Contohnya seperti cucu perempuan dari anak perempuan dan kakek dari garis ibu.⁴⁵

2. Ahli Waris Menurut Hukum Perdata Indonesia

Burgerlijk Wetboek (BW) merupakan ketentuan hukum produk Hindia Belanda yang diundangkan tahun 1848 diberlakukan di Indonesia berdasarkan asas konkordansi. Pada dasarnya hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata). Hukum publik merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur kepentingan umum, sedangkan hukum perdata merupakan ketentuan-ketentuan yang mengatur kepentingan yang bersifat keperdataan. Istilah hukum perdata pertama kali diperkenalkan oleh Prof. Djodiguno sebagai terjemahan dari *burgerlijkrecht* pada masa pendudukan Jepang.

Hukum perdata adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan masyarakat. Hukum perdata dapat dibedakan menjadi dua, yaitu hukum perdata materiil dan hukum perdata formil.

- a. Hukum perdata materiil mengatur kepentingan-kepentingan perdata setiap subjek hukum.

⁴⁵ Rofiq Ahmad, *Fiqh Mawaris* (Jakarta: Pt. Raja Grafindo, 2017). 44

- b. Hukum perdata formil mengatur bagaimana cara seseorang mempertahankan haknya apabila dilanggar oleh orang lain.⁴⁶

Hukum perdata formil mempertahankan hukum perdata materiil, karena hukum perdata formil berfungsi menerapkan hukum perdata materiil apabila ada yang melanggarnya. Buku II KUHPerdato, tidak hanya mengatur tentang Benda dan Hak Kebendaan semata-mata, tetapi juga mengatur tentang Hukum Waris. KUHPerdato memandang hak mewaris adalah hak kebendaan atas harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia (Pasal 528 KUHPerdato). Di samping itu, Pasal 584 KUHPerdato menyebutkan hak mewaris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik, sedangkan cara-cara untuk memperoleh hak milik diatur dalam Buku II KUHPerdato, sehingga hukum waris ditempatkan dalam Buku II KUHPerdato.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Wirjono Prodjodikoro, mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, mengatakan:

“Bahwa hukum waris adalah hukum-hukum atau peraturan-peraturan yang mengatur, tentang apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”.⁴⁷

Sedangkan Subekti dalam Pokok-pokok Hukum Perdata tidak menyebutkan definisi hukum kewarisan, hanya beliau mengatakan asas hukum waris, menurut Subekti:

“Dalam Hukum Waris Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku satu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Oleh karena itu hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekeluargaan

45 ⁴⁶ Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi* (surabaya: Airlangga University Pers, 2019).

⁴⁷ Ibid. 55

pada umumnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban kepribadian misalnya hak-hak dan kewajiban sebagai seorang suami atau sebagai seorang ayah tidak dapat diwariskan, begitu pula hak-hak dan kewajiban-kewajiban seorang sebagai anggota sesuatu perkumpulan”.⁴⁸

Dalam sistem hukum waris menurut versi KUH Perdata, dikenal dua macam ahli waris, yaitu:

- a. Ahli waris karena kedudukannya sendiri (dalam bahasa Belanda *uit eigen hoofde*), dan
- b. Ahli waris karena pergantian tempat (dalam bahasa Belanda *bij plaatsvervulling*).

Yang dimaksud dengan ahli waris karena kedudukannya sendiri adalah para ahli waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 852 ayat (1) KUH Perdata, yaitu anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan yang sama atau dari perkawinan yang berlain-lainan yang mewaris kepada kedua orang tuanya, kepada kakek/ nenek dan keluarga selanjutnya menurut garis lurus ke atas, dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan perempuan, atau antara yang lahir terlebih dahulu dengan yang lahir kemudian. Demikian juga hak suami atau istri yang ditinggalkan, yang mendapat bagian sebesar seorang anak yang sah dari pewaris (vide Pasal 852 (a) KUH Perdata. Hak istri atau suami untuk mewaris dari pewaris (suami atau istrinya) ini baru diakui di Belanda sejak tahun 1923, dan di Indonesia sejak tanggal 1 Januari 1936 melalui S. 1935- 486, yang kemudian memunculkan Pasal 852 (a) KUH Perdata.

⁴⁸ Ibid. 60

Dalam hal ini istri/ suami yang sudah pisah meja dan ranjang masih dapat saling mewaris, tetapi bagi istri/ suami yang sudah bercerai tidak dapat lagi saling mewaris, karena hak warisnya sudah terhalang dengan perceraian tadi.⁴⁹

Selanjutnya, jika pewaris tidak meninggalkan keturunan maupun suami/ istrinya, tetapi meninggalkan ayah/ ibunya, serta saudara-saudaranya dalam garis menyamping, maka harta akan jatuh kepada saudara-saudara dan ayah/ ibunya tersebut (*vide* Pasal 854 KUH Perdata). Di samping ahli waris karena kedudukannya sendiri, terdapat juga ahli waris karena pergantian tempat (*bij plaatsvervulling*). Yang dimaksudkan dengan ahli waris karena pergantian tempat adalah orang yang mewaris yang sebenarnya bukan ahli waris, tetapi kedudukannya berubah menjadi ahli waris karena yang seharusnya menjadi ahli waris lebih dahulu meninggal dunia dari pewaris. Misalnya seorang ayah meninggal dunia, tetapi ada anaknya yang lebih dahulu meninggal dunia, tetapi dari anak yang lebih dahulu meninggal dunia terdapat cucu-cucunya (cucu-cucu dari pewaris).⁵⁰ Maka dalam hal ini, cucu-cucu dari pewaris tersebut mendapatkan hak sebesar hak orang tuanya seandainya orang tuanya tersebut masih hidup. Akan tetapi jika semua anak-anak dari pewaris sudah meninggal dunia, dan yang tinggal adalah cucu-cucu dari beberapa anak tersebut, Maka semua cucucucunya tersebut mendapatkan hak yang sama besar (sama besar per kepala), tanpa melihat berapa hak dari orang tua mereka seandainya orang tua mereka masih hidup.

⁴⁹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: intermasa, 2016). 54

⁵⁰ I A I Buduran Sidoarjo, "Posisi Ra'y Dalam Pembentukan Hukum Islam.," n.d., 743-54.

Hak-hak untuk penggantian tempat seperti ini hanya berlaku bagi anak/cucu (garis lurus ke bawah), tetapi tidak berlaku bagi keturunan dari istri/saudara-saudaranya dan juga keturunan lurus ke atas (ayah/ kakek/ nenek), vide Pasal 843 KUH Perdata.⁵¹

Mewaris berdasarkan penggantian, yakni pewarisan di mana ahli waris mewaris menggantikan ahli waris yang dahulu dari pewaris. Dalam mewaris berdasarkan penggantian tempat ahli waris artinya mereka yang mewaris berdasarkan penggantian tempat, mewaris pancang demi pancang (Pasal 852 ayat (2) KUHPerdata). Pasal 841 KUHPerdata:

“Pergantian memberi hak kepada seseorang yang mengganti, untuk bertindak sebagai pengganti, dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti”.

Pasal 841 KUHPerdata ini dengan jelas mengatakan, bahwa memberi hak kepada seseorang untuk menggantikan hak-hak dari orang yang meninggal dunia. Orang yang menggantikan tempat tersebut memperoleh hak dari orang yang digantikannya.⁵²

a. Asas-asas Kewarisan dalam KUHPerdata

Dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan, dengan kata lain hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Di samping itu berlaku juga suatu asas, bahwa apabila seorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala

⁵¹ J. Satrio, *Hukum Waris* (Bandung: Alumni, 2018). 70

⁵² Ibid. 70

hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya. Asas tersebut tercantum dalam suatu pepatah Perancis yang berbunyi *le mort saisit le vif*, sedangkan pengalihan segala hak dan kewajiban dari si peninggal oleh para ahli waris itu dinamakan *SAISINE* yaitu suatu asas di mana sekalian ahli waris dengan sendirinya secara otomatis karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, dan segala hak serta segala kewajiban dari seorang yang meninggal dunia.⁵³

Bahwa merupakan asas juga dalam KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) ialah asas kematian artinya pewarisan hanya karena kematian (Pasal 830 KUHPerdara). Dengan demikian juga Hukum Kewarisan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau yang disebut *Burgerlijk Wetboek* pada pemerintahan Belanda masih mengenal 4 (empat) asas lain, yaitu:

1) Asas Individual

Asas individual (sistem pribadi) di mana yang menjadi ahli waris adalah perorangan (secara pribadi) bukan kelompok ahli waris dan bukan kelompok klan, suku atau keluarga. Hal ini dapat berhak menerima warisan adalah suami atau isteri yang hidup terlama, anak beserta keturunannya.

2) Asas Bilateral

artinya bahwa seseorang tidak hanya mewaris dari bapak saja tetapi juga sebaliknya dari ibu, demikian juga saudara laki-laki mewaris dari saudara laki-lakinya, maupun saudara perempuannya, asas bilateral ini

⁵³ Nur Hidayah, "Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah Di Indonesia," *Al-Adalah* 10, no. 1 (2011): 13–24.

dapat dilihat dari Pasal 850, 853, dan 856 yang mengatur bila anak-anak dan keturunannya serta suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada lagi maka harta peninggalan dari si meninggal diwarisi oleh ibu dan bapak serta saudara baik laki-laki maupun saudara perempuan

3) Asas Perderajatan

Asas perderajatan berarti ahli waris yang derajatnya lebih dekat dengan si pewaris menutup peluang ahli waris yang lebih jauh derajatnya, maka untuk mempermudah perhitungan diadakan penggolongan ahli waris (Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara). Dalam hal ini berlaku ungkapan “siapa keluarga sedarah yang paling dekat, maka warisan yang akan dia dapat”. Namun demikian ada kekecualian, karena terdapat kemungkinan golongan III dan golongan IV bersamasama muncul sebagai ahli waris.

4) Asas Kematian

Suatu pewarisan hanya berlangsung karena kematian (Pasal 830 KUHPerdara). Kecuali dapat terjadi dalam keadaan tidak hadir (Pasal 467 jo Pasal 470 KUHPerdara).⁵⁴

b. Sebab-sebab Mewaris Menurut Hukum Perdata Indonesia

Pada dasarnya proses beralihnya kekayaan seseorang kepada ahli warisnya, yang dinamakan pewarisan, terjadi hanya karena kematian. Oleh karena itu, pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan, yaitu:

⁵⁴ Moh Muhibbin, *Hukum Kewarisan Islam* (jakarta: Sinar Grafika, 2018). 32

- 1) Ada seseorang yang meninggal dunia;
- 2) Ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- 3) Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa, apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya. Menurut Pasal 832 ayat (1) KUHPerduta, ada 4 (empat) golongan ahli waris *ab intestato*, yaitu:

Golongan I: anak sah, suami istri yang hidup paling lama, termasuk istri kedua atau suami keduadua seterusnya (Pasal 852 jo Pasal 852a KUHPerduta).

Golongan II: Orang tua dan saudara-saudara sekandung, seayah atau seibu (Pasal 854 jo Pasal 857 KUHPerduta).

Golongan III: Sekalian keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas baik dalam garis ayah, maupun ibu. Secara singkat dapat dikatakan, kakek-nenek dari pihak ayah dan kakek-nenek dari pihak ibu (Pasal 853 KUHPerduta).

Golongan IV: Keluarga sedarah ke samping sampai derajat keenam (Pasal 861 jo Pasal 858 KUHPerduta). Mereka ini adalah saudara sepupu dari pihak ayah maupun dari pihak ibu.

Jika keempat golongan ahli waris *ab intestato* ini tidak ada, maka harta warisan jatuh ke negara bukan sebagai ahli waris, tetapi sebagai

pemilih harta warisan (Pasal 832 ayat (2) KUHPerdato jo Pasal 520 KUHPerdato)

Dasar hukum seseorang ahli waris mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada dua cara, yaitu:

- 1) Pewarisan secara
- 2) *Ab Intestato*, yaitu pewarisan menurut undang-undang dimana hubungan darah merupakan faktor penentu dalam hubungan pewaris dan ahli waris. Ada dua cara mewarisi berdasarkan undang-undang, yaitu mewarisi berdasarkan kedudukannya sendiri (*Uit Eigen Hoofdie*) dan berdasarkan penggantian (*Bij Plaatsvervulling*).
- 3) Pewarisan secara *Testamentair*, yaitu pewarisan karena ditunjuk dalam surat wasiat atau *Testamen*.

Pewarisan menurut undang-undang ialah pembagian warisan kepada orang-orang yang mempunyai hubungan darah yang terdekat dengan si pewaris. Hubungan kekeluargaan sampai derajat beberapa yang berhak menerima warisan, adalah ditentukan oleh undang-undang. Orang yang menerima warisan karena hubungan darah yang ditentukan dalam undang-undang disebut *efgenaam*.⁵⁵

⁵⁵ Ibid.34

F. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah

1. Penyebab Terjadinya Sengketa Jual Beli Tanah Di Indonesia

Jual beli menurut bahasa artinya pertukaran atau saling menukar.⁴ Jual beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Jual beli merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya, tetapi di pakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya. Masing-masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli.⁵⁶

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai arti seperti pemberesan, pemecahan), sedangkan Sengketa menurut kamus bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, perbantahan, pertikaian, perselisihan. Menurut hukum Perdata, sengketa hukum terjadi apabila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap apa yang diperjanjikan.⁵⁷

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah

⁵⁶ Ibid. 36

⁵⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014). 1244

kepada ranah politik, sosial budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.

Menurut Maria S.W Sumardjono secara garis besar, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan atas:

- a. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan, dan lain-lain
- b. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang landreform (perombakan atas struktur pertanahan)
- c. akses-akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan.
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
- e. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.

Lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa permasalahan yang pertama dan kedua penyelesaiannya lebih menitik beratkan pada pelaksanaan peraturan secara konsekuen dan konsisten. Bila masalah ini tidak dapat diselesaikan dengan baik, sengketa berkepanjangan akan selalu terbuka. Keresahan sosial yang timbul sebagai akses penyediaan tanah untuk pembangunan pada umumnya berkisar pada penentuan ganti kerugian atau penentuan harga tanah yang wajar. Sengketa perdata masalah tanah pada umumnya diselesaikan melalui pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Dari segi yuridis praktis, Prof. Budi Harsono, sebagaimana dikutip dari Arie S. Hutagalung, lebih terperinci masalah tanah yang dapat disengketakan yakni sengketa-sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang

dimaksudkan batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, status tanahnya yaitu tanah negara atau tanah hak, pemegang haknya, hak yang dibebaninya, pemindahan haknya, penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta, pelepasan/pembebasan tanah, pengosongan tanah, pemberian ganti rugi pesangon atau imbalan lainnya, pembatalan haknya, pencabutan haknya pemberian haknya, penerbitan sertifikatnya dan alat-alat pembuktian. Adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan atau sengketa-sengketa lainnya.⁵⁸

Maria SW Sumardjono S.H berbicara "Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat", setidaknya ada 3 hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah yaitu:

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Khususnya petani/penggarap tanah memikul ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistic. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

⁵⁸ Ali Achmad Chomad, *Hukum Agraria (Pertanahan Di Indonesia) Jilid I* (Jakarta: Pustaka publisher, 2016). 23

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa permasalahan yang pertama dan kedua penyelesaiannya lebih meniti beratkan pada pelaksanaan peraturan secara konsekuen dan konsisten. Bila masalah ini tidak dapat diselesaikan dengan baik, sengketa berkepanjangan akan selalu terbuka. Keresahan sosial yang timbul sebagai eksekusi penyediaan tanah untuk pembangunan pada umumnya berkisar pada penentuan ganti kerugian atau penentuan harga tanah yang wajar. Sengketa perdata masalah tanah pada umumnya diselesaikan melalui pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.⁵⁹

Dari segi yuridis praktis, Prof. Budi Harsono, sebagaimana dikutip dari Arie S. Hutagalung, lebih terperinci masalah tanah yang dapat disengketakan yakni sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang dimaksudkan batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, status tanahnya yaitu tanah negara atau tanah hak, pemegang haknya, hak yang dibebaninya, pemindahan haknya, penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta, pelepasan/ pembebasan tanah, pengosongan tanah, pemberin ganti rugi pesangon atau imbalan lainnya, pembatalan haknya, pencabutan haknya pemberian

⁵⁹ Maria S. W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternative Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan* (Jakarta: Pt. raja Grafindo, 2014). 45

haknya, penerbitan sertifikatnya dan alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan atau sengketa-sengketa lainnya.⁶⁰

Maria SW Sumardjono S.H berbicara "Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat", setidaknya ada 3 hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah yaitu:

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakeimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Khususnya petani/penggarap tanah memikul ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.⁶¹

2. Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Positif

Sengketa biasanya dimulai dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat di alami oleh perorangan

30 ⁶⁰ HS. Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum* (Jakarta: Pt. raja Grafindo, 2015).

⁶¹ Ibid.45

maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi *conflik of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu adanya pihak-pihak yang bersengketa dengan secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian/pendapat dapat beranjak kesituasi sengketa. Dengan demikian secara garis besar dapat ditarik kesimpulan bahwa sengketa atau konflik merupakan pertentangan atau ketidak sesuaian antara pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan kerjasama yang disebabkan karena tidak adanya titik temu antara pihak dalam suatu hal.

Sengketa yang terjadi pada masyarakat transisi, biasanya meliputi :

- a. Sengketa tradisional (berkisar tentang keluarga, warisan, tanah)
- b. Sengketa bisnis yang rumit serta syarat dengan unsur keuangan, perbankan moderen, peraturan perundangundangan, etika, pemenuhan kontrak.
- c. Sengketa lingkungan yang rumit dengan masalah pembuktian ilmiah dan hubungan administrasi daerah pusat.
- d. Sengketa tenaga kerja yang diawali dengan masalah hak asasi manusia, reputasi negara dan perhatian masyarakat internasional.

Pengertian sengketa pertanahan termuat secara jelas dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan yang berbunyi “sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti hak nya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun pihak pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional”.⁶²

Penyelesaian sengketa tanah menurut hukum positif agraria terlebih dahulu di usahakan dengan bermusyawarah. Dalam bermusyawarah itu kedudukan para pihak adalah sederajat, biarpun salah satu pihaknya adalah pemerintah. Kalau yang bersengketa meliputi jumlah yang besar, dapat dilaksanakan melalui perwakilan atau kuasa hukum yang ditunjuk oleh yang bersangkutan. Musyawarah hakikat nya adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Dalam hal musyawarah tidak dapat menghasilkan kesepakatan mengenai penyerahan bidang tanah yang diperlukan atau mengenai bentuk jumlah imbalan,sengketa dapat diselesaikan dengan menggunakan lembaga pencabutan hak yang diatur dalam UU No.20/1961 dan peraturan-peraturan

⁶² Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis: Alternatif Penyelesaian Sengketa* (jakarta: Pt. raja Grafindo, 2018). 43

pelaksanaannya, jika tidak dapat digunakan bidang tanah yang lain dan proyeknya mempunyai sifat kepentingan umum.

Menurut Arie S. Hutagalung, pada prinsipnya secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 cara yaitu:

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah.

Dasar dari musyawarah untuk mufakat ini tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan juga tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan juga tersirat dalam UUD 1945.

- b. Penyelesaian melalui Badan Peradilan berdasarkan UU No.14/1970 jo UU No. 35/1999 tentang ketentuan pokok kekuasaan kehakiman; umumnya penyelesaian ini diajukan ke Peradilan Umum atau apabila yang disengketakan adalah produk Tata Usaha Negara melalui Peradilan Tata Usaha Negara yang diatur dalam UU No.5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atau apabila menyangkut tanah wakaf diajukan ke Pengadilan Agama.
- c. Melalui mekanisme Arbitrasi dan Alternatif penyelesaian sengketa (Alternative Dispute Resolution); dengan telah diundangkannya UU No.30/1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa,

maka terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.⁶³

Di dalam kitab undang –undang hukum perdata (KUHperdata), perbuatan melanggar hukum dengan ganti rugi di atur dalam pasal 1365 yang berbunyi” bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum , yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menerbitkan kerugian itu,mengganti kerugian tersebut, dalam hubungan nya dengan penyelesaian ganti rugi dengan konsekuen tanggung jawab atas kerugiannya dengan konsekuensi tanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum maka ketentuan pasal 1365 terkait dengan pasal 1243 yang menyatakan bahwa”penggantian biaya ganti, rugi dan bunga karena terpenuhinya suatu perikatan barulah di wajibkan apabila beruntung, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatanya, tetapi melalaikanya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”sedangkan dalam kaitan nya dengan pembuktian perlu dikemukakan pasal 1365 KUHperdata yang menyatakan bahwa’barang siapa yang mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan suatu hak di wajibkan memberikan pembuktian peristiwa-peristiwa itu,sebaliknya barang siapa yang mengajukan peristiwa-peristiwa guna pertahanan hak orang lain,di wajibkan juga membuktikan nya peristiwa-peristiwa itu”

Dari ketiga pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa penggugat baru akan memperoleh ganti rugi apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur

⁶³ Gatot Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia* (jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017). 54

kesalahan kepada pihak tergugat. kesalahan disini merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban ganti rugi.

Adapun teori pemikiran dalam hukum positif yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman.

Kekuasaan kehakiman berdasarkan undang-undang tersebut dapat dilakukan melalui badan-badan peradilan yang telah diatur menurut undang-undang namun, dapat dimungkinkan untuk menyelesaikan sengketa para pihak dilakukan melalui perdamaian. Seperti dapat, ditemukan dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagai berikut:

- 1) Kekuasaan kehakiman berdasarkan undang-undang tersebut dapat dilakukan melalui badan-badan peradilan yang telah diatur menurut undang-undang namun, dapat dimungkinkan untuk menyelesaikan sengketa para pihak dilakukan melalui perdamaian. Seperti dapat, ditemukan dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagai berikut:
- 2) ketentuan dalam ayat 1 tidak menutup kemungkinan untuk penyelesaian perkara secara perdamaian.

Dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 disebutkan, pasal ini mengandung arti bahwa di samping peradilan negara tidak diperkenankan lagi adanya peradilan-peradilan yang

dilakukan oleh bukan badan peradilan negara. Penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit(arbitrage) tetap diperbolehkan.

b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa para pihak ini diatur tersendiri melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Pada pasal 2 undang-undang ini dinyatakan bahwa:

“undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antara para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas mengatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.”

Kemudian dalam penjelasan undang-undang nomor 30 tahun 1999, disebutkan bahwa pranata arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan pranata peradilan yaitu antara lain:

- 1) Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak.
- 2) Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif.

- 3) Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinanya mempunyai pengetahuan, pengalaman, serta latar belakang yang vukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur, adil.
- 4) Para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.
- 5) Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.⁶⁴

Menurut pendapat ahmad dan abu hanifah serta menurut suatu riwayat dari asy-syari'y putusan arbitrase hanya dapat dilaksanakan oleh orang yang mentahkimkan diri kepada arbitrator. Akan tetapi menurut riwayat yang lain, hukum yang diberikan oleh arbitrator itu itu tidak mesti diikuti oleh yang bersangkutan.

Apabila para pihak yang bersengketa telah menerima putusan seseorang arbitrator, tetapi tidak menerima putusan itu, maka mereka dapat mengajukan lagi perkaranya kepada arbitrator lain. Kemudian arbitrator itu memberikan putusan pula dengan tidak mengetahui adanya putusan yang pertama, baik sama maupun bertentangan antara keduanya. Maka apabila urusan itu diajukan kepada hakim hendaklah hakim menerapkan hukum yang sesuai dengan pendapatnya. Akan tetapi jika suatu perkara sudah diputuskan oleh sorang arbitrator kemudian diajukan kepada hakim, maka hakim boleh membenarkan keputusan arbitrator itu manakala sesuai dengan

⁶⁴ Yahya Harap, *Mencari Sistem Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017). 64

mazhabnya, demikian juga hakim boleh membatalkan putusannya itu apabila berlawanan dengan mazhabnya.

Mengingat penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara sering dirasakan kurang efektif, dan bahwa pengadilan itu merupakan upaya terakhir bila upaya lain menemui jalan buntu, maka gagasan untuk memanfaatkan cara penyelesaian sengketa alternatif diluar jalur pengadilan, misalnya melalui lembaga mediasi. Mediasi sebagai mekanisme ADR/APS menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas dengan ciri-ciri : waktunya singkat, terstruktur, berorientasi pada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif.⁶⁵

Menurut Maria S.W. Sumardjono, penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi memiliki segi positif dan segi negatif, segi positif nya adalah bahwa waktunya singkat , biaya ringan dan prosedurnya sederhana. Pihak yang bersengketa akan merasa lebih berdaya dibandingkan dalam proses pengadilan karena mereka sendirilah yang menentukan hasilnya, disamping itu dalam mediasi para pihak akan lebih terbuka terhadap adanya nilai-nilai lain disamping faktor yuridis. Sedangkan dalam segi negatifnya bahwa hasil mediasi tidak dapat dimintakan penguatan kepada pengadilan karena itu efektivitasnya tergantung kepada ketaatan para pihak untuk menepati kesepakatan bersama tersebut. penyelesaian sengketa dapat disederhanakan kepada dua bagian, yaitu: (1) Alternatif Penyelesaian

⁶⁵ A. Rachmat Rosyadi Ngatino, *Arbitrase Dan Perspektif Islam Dan Hukum Positif* (jakarta: AlHikmah & DITBINPERA, 2015). 34

Sengketa (Alternative Dispute Resolution), meliputi: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian akhir, atau arbitrase (Non Litigasi); dan (2) pengadilan (Litigasi).

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Non Litigasi

Alternative Dispute Resolution (ADR) atau dikenal juga dengan Alternatif penyelesaian Sengketa (APS) merupakan cara yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan sengketa nonlitigasi. Mekanisme APS lazimnya melibatkan penengah yang adil (tidak memihak) yang berperan sebagai pihak ketiga atau pihak yang netral terhadap dua kubu yang sedang bersengketa.

Menurut Takdir Rahmadi, APS merupakan sebuah konsep yang melingkupi berbagai bentuk penyelesaian sengketa selain daripada proses peradilan melalui cara-cara yang sah menurut hukum, baik berdasarkan pendekatan konsensus maupun tidak.

Stanford M. Altschul mendefinisikan APS sebagai *“a trial of a case before a private tribunal agreed to by the parties so as to save legal costs, avoid publicity, and avoid lengthy trial delays”* (suatu pemeriksaan sengketa oleh majelis swasta yang disepakati oleh para pihak dengan tujuan menghemat biaya perkara, meniadakan publisitas dan meniadakan pemeriksaan yang bertele-tele).⁶⁶

Philip D. Bostwick mengartikan APS sebagai sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan: (a) menyelesaikan

⁶⁶ Ibid. 35

sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak; (b) Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi; dan (c) Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.

Frans Winarta dalam bukunya menguraikan pengertian masing-masing lembaga penyelesaian sengketa sebagai berikut :

- 1) Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat "*personal*" antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
- 2) Negosiasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.
- 3) Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- 4) Konsiliasi merupakan penengah yang bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
- 5) Penilaian ahli yaitu merupakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

6) Arbitrase yaitu suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Pada pasal 1 Undang-Undang No.30 Tahun 1990 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dikatakan bahwa Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Dengan demikian arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa oleh seorang atau beberapa orang hakim (wasit/arbitrer) yang didasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang menyatakan bahwa mereka akan tunduk pada dan menaati putusan yang diberikan oleh hakim/ para hakim (wasit/arbitrer) yang mereka pilih tersebut.⁶⁷

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu

⁶⁷ Joni Emerzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2020). 53

sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁶⁸

Menurut Munir Fuadi, penyelesaian sengketa secara konvensional dilakukan melalui suatu badan pengadilan sudah dilakukan sejak ratusan tahun bahkan ribuan tahun yang lalu. Di Indonesia penyelesaian sengketa dengan berdasarkan hukum Islam sendiri telah dimulai sejak tahun 1855, seperti yang terdapat pada *Regering Reglement* yang diperkuat dengan teori *Receptio in Complexu* yang dikemukakan oleh LWC Van Der Berg. Teori tersebut menyatakan bahwa hukum Islam berlaku untuk keseluruhan umat Islam di Indonesia.

Pada penyelesaian perkara Jual Beli Tanah di lingkungan peradilan negeri/umum akan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana berlaku di lingkungan peradilan pada umumnya. Artinya, setelah upaya damai ternyata tidak berhasil, maka hakim melanjutkan proses pemeriksaan perkara tersebut di persidangan sesuai ketentuan hukum acara perdata yang dimaksud. Sebagaimana lazimnya dalam menangani setiap perkara yang diajukan kepadanya, hakim selalu dituntut mempelajari terlebih dahulu perkara secara cermat untuk mengetahui substansinya serta ihwal yang senantiasa ada menyertai substansi perkara tersebut.⁶⁹

1) Lembaga Peradilan

⁶⁸ Ibid., 76

⁶⁹ Ibid. 32

Menurut cik Hasan Basri tentang lembaga peradilan menyetakan:

Pembahasan mengenai pengadilan biasanya dilakukan secara preskriptif, atau “apa yang seharusnya”. Hal itu dilakukan oleh karena peradilan (sebagai institusi atau pranata hukum) dan pengadilan (sebagai organisasi penyelenggaraan peradilan) dipandang sebagai sesuatu yang otonom. Ia dipandang sebagai suatu kesatuan yang terintegrasi, yang terdiri atas berbagai unsur yang saling berhubungan dan saling tergantung. Namun demikian, pembahasan mengenai kekuasaan pengadilan dapat pula dilakukan secara deskriptif atau “apa yang senyatanya”. Ia didasarkan pada fakta yang diperoleh dari pelaksanaan kekuasaan pengadilan berhubungan dengan berbagai macam unsur di luar pengadilan yang beraneka ragam, maka pengadilan dikemukakan dengan serba “kemungkinan.

Dalam sejarah peradilan Islam pada zaman Rasulullah penyelesaian konflik biasanya langsung diserahkan kepada beliau sebagai Amiirul Mu“minin sekaligus hakim. Tradisi ini kemudian dilanjutkan oleh Abu Bakar, karena pada waktu itu berkembang anggapan pada masyarakat bahwa khalifah adalah pengganti Rasul dalam urusan pemerintahan, sedang tugas peradilan adalah sebagai salah satu tugas umum pemerintah. Ketika Abu Bakar meninggal, maka ia digantikan oleh Umar bin Khattab sebagai khalifah. Pada masa umar mulai terlihat adanya pendelegasian wewenang dari khalifah kepada qadi dalam perkara peradilan, serta lahirnya Risalatu al-Qada yang memuat hukum

secara peradilan agama.⁶ Dalam perkembangannya ada suatu lembaga yang khusus menyelesaikan perkara yang terjadi di tengah-tengah masyarakat, dan lembaga ini disebut lembaga peradilan (pengadilan).

a) Pengertian Peradilan

Istilah peradilan dan pengadilan berasal dari kata dasar “adil” yang berarti meletakkan sesuatu pada semestinya. Kata peradilan dan pengadilan mempunyai arti yang berbeda akan tetapi terkadang dipakai untuk arti yang sama. Peradilan adalah sebuah sistem aturan yang mengatur agar supaya kebenaran dan keadilan bisa ditegakkan, sedangkan pengadilan adalah sebuah perangkat organisasi penyelenggaraan peradilan, dan pengadilan inilah yang biasa disebut lembaga peradilan. Di kalangan ulama Fiqh istilah peradilan dikenal dengan istilah Al-Qada yang secara etimologi mempunyai beberapa arti diantaranya Al-farag (menyudahi, menyelesaikan), Al-ada (menunaikan, membayar) Al-hukm (memutuskan hukum, menetapkan hukum).

Sedangkan secara terminologis Al-Qada berarti lembaga hukum. Dapat juga berarti perkataan yang harus dituruti yang diucapkan oleh seseorang yang berarti perkataan yang harus dituruti yang diucapkan oleh seseorang yang mempunyai wilayah umum atau menerangkan hukum agama atas dasar mengharuskan orang mengikutinya.

Pengertian al-qada dalam perspektif Islam dapat disepadankan dengan pengertian menurut ilmu hukum atau rechtspraak dalam

bahasa Belanda. Peradilan secara terminologis dapat diartikan sebagai daya upaya yang dilakukan menurut peraturan-peraturan dan lembaga-lembaga tertentu dalam pengadilan.

Lembaga peradilan sebagai penyelenggara kekuasaan kehakiman ketentuannya diatur dalam UU 14 tahun 1970 tentang kekuasaan kehakiman yang merupakan induk dan kerangka umum yang meletakkan dasar serta asas-asas peradilan serta pedoman bagi lingkungan peradilan umum, pengadilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara. Semua peradilan yang ada secara organisatoris berada di bawah Mahkamah Agung, tetapi secara administratif finansial berada di bawah departemen masing-masing.⁷⁰

Perubahan Undang-Undang Dasar Negara RI tahun 1945 telah membawa perubahan dalam kehidupan ketatanegaraan khususnya dalam pelaksanaan kehakiman dengan salah satu materi muatan dalam rangka perubahan UUD 1945 adalah mengubah atau menambah pasal tentang kekuasaan kehakiman yang semula terdiri dari dua pasal yaitu pasal 24 ayat (1) dan (2) dan pasal 25, dirubah dan ditambah menjadi lima pasal yaitu pasal 24 terdiri dari dua ayat, pasal 24A terdiri dari lima ayat, pasal 24B terdiri dari empat ayat, pasal 24C terdiri dari enam ayat serta pasal 25. berhubungan erat dengan pasal-pasal diatas. Salah satu pasal yang mengalami perubahan dan penambahan adalah pasal 7 menjadi pasal 7A dan 7B yang terdiri dari tujuh ayat.

⁷⁰ Abdul karim Hafidz, "Peradilan Dan Pola Pelaksanaan Hukum Islam Pada Masa Khulafa Ar Rasyidin", , No. 57, Tahun XIII," *Mimbar Hukum* 57 (2014): 87–96.

Dengan perubahan UUD 45 tersebut maka perubahan untuk penyesuaian juga dilakukan terhadap UU No 14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman sebagaimana telah dirubah dengan UU No.35 tahun 1999 dan secara komprehensif lagi dengan dikeluarkannya UU No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka lembaga peradilan umum, badan peradilan agama, badan peradilan militer dan badan peradilan tata usaha negara secara organisatoris maupun administratif finansial berada satu atap di bawah Mahkamah Agung. Dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) UUD RI tahun 1945 menentukan bahwa adanya sebuah Mahkamah Konstitusi.⁷¹

b) Lembaga Peradilan Dalam Sistem Hukum Indonesia

Di Indonesia lembaga peradilan adalah penyelenggara kekuasaan kehakiman, yaitu kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia. Sejalan dengan ketentuan tersebut maka salah satu prinsip penting negara hukum adalah adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka, bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Kebebasan kekuasaan kehakiman yang penyelenggaraannya diserahkan pada badan-badan peradilan merupakan salah satu ciri khas

⁷¹ Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum, Cet I* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2016). 21

negara hukum. Pada hakekatnya kebebasan ini merupakan sifat pembawaan dari pada setiap peradilan, hanya batas dan isi kebebasannya dipengaruhi oleh sistem pemerintahan, politik, ekonomi dan sebagainya. Tuntutan akan perlunya kekuasaan kehakiman yang bebas dan terlepas dari pengaruh kekuasaan yang lainnya adalah tuntutan yang selalu bergema dalam kehidupan ketatanegaraan Indonesia dari waktu ke waktu, betapa pentingnya kekuasaan kehakiman yang bebas ini tidak dapat dipisahkan dari ketentuan konstitusional yang mengharuskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*rechtstaat*) bukan negara kekuasaan (*machtstaat*). Dari konsepsi negara hukum sebagaimana dikemukakan, maka dalam praktek ketatanegaraan Indonesia harus secara tegas meniadakan dan melarang kekuasaan pemerintah untuk membatasi atau mengurangi wewenang kekuasaan kehakiman yang merdeka yang telah dijamin dalam konstitusi tersebut.

Sampai sekarang masyarakat masih memandang keberadaan peradilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman tetap dibutuhkan. Tempat dan kedudukan peradilan dalam negara hukum dan masyarakat demokrasi masih dapat diandalkan, antara lain peranannya adalah:

- 1) Sebagai katup penekan (*pressure valve*) atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat, dan pelanggaran ketertiban umum.
- 2) Peradilan masih tetap diharapkan berperan sebagai *the last resort* atau tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan sehingga peradilan

masih tetap diandalkan sebagai badan yang berfungsi menegakkan kebenaran dan keadilan (*to enforce the truth and enforce justice*).

Selain menjamin perlakuan yang adil kepada para pihak, kesempatan untuk didengar, menyelesaikan sengketa dan menjaga ketertiban umum, peradilan juga memiliki kebaikan atau keuntungan dalam membawa nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa. Jadi peradilan tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga menjamin suatu bentuk ketertiban umum yang tertuang dalam undang-undang, baik secara eksplisit maupun implicit.

Terlepas dari fungsi lembaga peradilan seperti yang dicita-citakan oleh masyarakat sebagai tonggak untuk mencapai keadilan dan juga seiring dengan perkembangan zaman yang semakin pesat sehingga munculnya sebuah konflik membutuhkan penanganan yang cepat dan baik, lembaga peradilan kadang-kadang tidak mampu menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana mestinya. Banyak masukan dan kritikan yang dilontarkan kepada lembaga peradilan yang berkaitan dengan kinerjanya.⁷²

3. Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Penyelesaian sengketa tanah berdasarkan tradisi Islam klasik yaitu:

a. Ash Sulh (Kesepakatan Damai)

Makna ash-shulhu secara bahasa adalah menyelesaikan perselisihan. Sedangkan, definisinya secara syara' adalah akad yang

⁷² Ibid.54

diadakan untuk mendamaikan dua orang yang berselisih. Ash-shulhu merupakan akad yang sangat besar faedahnya, kadangkala jika diperlukan sedikit kebohongan untuk mewujudkannya maka hal itu pun dianjurkan.

Di jaman Rasulullah, Rasulullah juga pernah mendamaikan antara orang-orang yang berselisih. Perdamaian yang dibolehkan adalah yang adil(fair), yang diperintahkan oleh Allah dan Rasul-Nya. Yaitu, perdamaian yang mengharap ridha Allah kemudian keridhaan antara dua pihak yang berselisih.

Akad shulh ini hanya boleh dilakukan dalam hak-hak manusia yang bisa digugurkan atau bisa ditebus. Adapun hak-hak Allah, seperti hukuman had dan zakat, maka tidak bisa dimasuki oleh akad shulh ini, karena shulh didalamnya adalah dengan menunaikannya secara utuh. Rukun-rukun al-shulh adalah sebagai berikut:

- 1) *Mushalih*, yaitu masing-masing pihak yang melakukan akad perdamaian untuk menghilangkan permusuhan atau sengketa.
- 2) *Mushalih" anhu*, yaitu persoalan-persoalan yang diperselisihkan atau disengketakan.
- 3) *Mushalih" alaih* ialah hal-hal yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawanya untuk memutuskan perselisihan. Hal ini disebut juga dengan istilah *badal al-shulh*.

Syarat- syarat mushalih bih adalah sebagai berikut:

- a). Mushalih bih adalah berbentuk harta yang dapat dinilai ,dan dapat diserahterimakan dan berguna.
- b). Mushalih bih dapat diketahui secara jelas sehingga tidak ada kesamaran yang dapat menimbulkan perselisihan.

Dijelaskan dalam buku fiqh, syafi‘iyah oleh Idris Ahmad bahwa al-shulh (perdamaian) dibagi menjadi empat bagian yaitu :

- 1) Perdamaian antara muslim dengan kafir yaitu membuat perjanjian untuk meletakkan senjata dalam masa tertentu (dewasa ini dikenal dengan istilah gencatan senjata) secara bebas atau dengan jalan mengganti kerugian yang diatur dalam undangundang yang disepakati dua belah pihak.
- 2) Perdamaian anantara kepala negara (Imam/khalifah) dengan pemberontak,yakni membuat perjanjian-perjanjian atau peraturan-peraturan mengenai keamanan dalam negara yang harus ditaati, lengkapnya dapat dilihat dalam pembahasan khusus tentang bughat.
- 3) Perdamaian antara suami istri, yaitu membuat perjanjian dan aturan-aturan pembagian nafkah,masalah durhaka,serta dalam masalah menyerahkan haknya kepada suaminya manakala terjadi perselisihan.
- 4) Perdamaian dalam mu‘amalat yaitu membentuk perdamaian dalam masalah yang ada kaitan nya dengan perselisihan-perselisihan yang terjadi dalam masalah muamalat.⁷³

⁷³ Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke-5*.

Dijelaskan oleh sayyid sabiq bahwa al-shulh (perdamaian) di bagi menjadi tiga macam yaitu :

- 1) Perdamaian dengan iqrar
- 2) Perdamaian dengan inkar
- 3) Perdamaian dengan sukut

Perdamaian tentang iqrar adalah seseorang mendakwa orang lain yang mempunyai utang, kemudian tergugat mengakui kegagalan tersebut, kemudian mereka berdua melakukan perdamaian. Kemudian jika tergugat mengakui memiliki utang berupa uang dan dia berjanji akan membayarnya dengan uang juga, maka ini dianggap pertukaran dan syarat-syaratnya harus dituruti . jika ia mengakui bahwa dia berhutang uang dan berdamai akan membayarnya dengan benda-benda atau sebaliknya maka ini dianggap sebagai jual beli yang hukum-hukumnya harus ditaati.

Damai tentang ikrar adalah bahwa seorang menggugat orang'ain tentang sesuatu materi, utang, atau manfaat. Tergugat menolak gugatan atau mengingkari apayang digugatkan kepadanya, kemudian mereke berdamai. Damai tentang sukut adalah seseorang menggugat orang lain, kemudian tergugat berdiam diri, dia tidak mengingkari dan tidak pula ingkar.

Mendamaikan orang-orang yang berselisih ada lima macam:

- 1) Mendamaikan antara orang-orang muslim dengan para musuh yang menerangi.

- 2) Mendamaikan antara orang-orang muslim yang adil dan orang-orang muslim yang zalim.
- 3) Mendamaikan antara pasangan suami istri jika khawatir terjadi perceraian diantara keduanya.
- 4) Mendamaikan orang yang berselisih dalam selain harta,
- 5) Mendamaikan orang yang berselisih dalam masalah harta.⁷⁴

Dalam hal ini kesepakatan perdamaian diperbolehkan oleh kebanyakan ulama, hal ini berdasarkan sabda Rasulullah SAW

الصُّلْحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَالًا

“kesepakatan damai diantara orang-orang mukmin adalah dibolehkan, kecuali kesepakatan yang menghalalkan sesuatu yang haram, atau mengharamkan yang halal” (HR Abu Dawud dan Tirmidzi)⁷⁵

Faedah kesepakatan damai jenis ini bagi orang yang dituntut adalah untuk menebus dirinya dari dakwaan dan sumpah. Dan bagi penuntut, adalah untuk memudahkannya agar tidak bersusah payah mendatangkan bukti yang membuatnya semakin lama mendapatkan haknya.

Bagi penuntut, kesepakatan damai atas pengingkaran ini masuk dalam hukum jual beli karena ia meyakini bahwa apa yang ditunaikan pihak yang ia tuntutan adalah sebagai ganti bagi hartanya, sehingga berlaku untuknya hukum jual beli, seperti mengembalikannya karena ada cacat, dan mengambilnya dengan hak *syuf'ah* (hak membeli lebih dahulu) jika masuk dalam sesuatu yang bisa dimasuki oleh *syuf'ah*. Ada

⁷⁴ Abbas Syahrizal, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana, 2016). 47

⁷⁵ Ahmad Mujahiddin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2019). 90

3 rukun yang harus dipenuhi dalam perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh orang melakukan perdamaian, yakni ijab, qabul dan lafaz dari perjanjian damai tersebut. Jika ketiga hal ini sudah terpenuhi, maka perjanjian itu telah berlangsung sebagaimana yang diharapkan.

b. Tahkim (Arbitrase)

Dalam perspektif Islam, “arbitrase” dapat dipadankan dengan istilah, “tahkim”. Tahkim sendiri berasal dari kata “*hakkama*”. Secara etimologi, *tahkim* berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Secara umum, tahkim memiliki pengertian yang sama dengan arbitrase yang dikenal dewasa ini yakni pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasiat oleh dua orang yang berselisih atau lebih, guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai, orang yang menyelesaikan disebut dengan “*Hakam*”.

Dalam istilah ilmu fiqh atau fiqh Islam, pengertian tahkim seperti yang didefinisikan oleh Abu Al-Ainain Abdul Fatah Muhammad, tahkim diartikan sebagai bersandarnya 2 orang yang bertikai kepada seseorang yang mereka ridai keputusannya untuk menyelesaikan pertikaian mereka (para pihak).

c. Wilayat Al Qadha (Kekuasaan Kehakiman)

Lembaga resmi pemerintah yang diberi wewenang untuk menyelesaikan masalah pelanggaran-pelanggaran ringan (perkara sumir) disebut Al Hisbah yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses peradilan dalam penyelesaiannya.

Al-hisbah adalah suatu tugas keagamaan dengan misi untuk melakukan amar ma'ruf nahyu anil munkar, menyuruh orang berbuat kebaikan dan mencegah orang melakukan perbuatan buruk. Ketua lembaga Al-Hisbah dapat menerima pengaduan dalam masalah yang berhubungan dengan hak-hak yang masuk ke dalam bidangnya. Seperti penipuan dalam sukatan, takaran timbangan atau sesuatu penipuan dalam jual beli.

Al Madzalim adalah jama' dari kata al-madziamat. Menurut bahasa berarti nama bagi sesuatu yang diambil oleh orang zalim dari tangan seseorang. Lembaga AlMadzalim dibentuk oleh pemerintah secara khusus yang diberi kewenangan dalam menyelesaikan perkara untuk membela penganiayaan dan kesewenangan pihak lain.

Kesewenangan ini bisa saja datangnya dari pemerintah sebagai penguasa negara terhadap rakyatnya. Wilayah Al-madzalim adalah suatu kekuasaan dalam bidang pengadilan yang lebih tinggi dari pada kekuasaan hakim dan kekuasaan muhtashib. lembaga ini memeriksa perkara-perkara yang tidak masuk ke dalam wewenang hakim biasa. Memeriksa perkara penganiayaan dan kewenangan yang dilakukan oleh penguasa, hakim ataupun anak dari pejabat yang sedang berkuasa. Lembaga Al-Madzalim telah terkenal sejak zaman dahulu, di kalangan bangsa persia dan kalangan bangsa Arab di zaman jahiliyah. Di masa

Rasulullah SAW masih hidup beliau sendiri yang menyelesaikan segala macam pengaduan terhadap bentuk kezaliman para pejabat.⁷⁶

1) Al Qodla (peradilan)

Pengertian Al-Qadla menurut istilah fiqih berarti lembaga hukum.

Dapat juga berarti perkataan yang harus dituruti yang diucapkan oleh seseorang yang mempunyai wilayah umum atau menerangkan hukum agama atas dasar mengharuskan orang mengikutinya.⁸¹

Pengertian Al-Qadla dalam perspektif Islam dapat disepadankan dengan pengertian peradilan menurut ilmu hukum atau rechtspraak dalam bahasa belanda. Peradilan secara terminologis dapat diartikan sebagai daya upaya mencari keadilan atau menyelesaikan perselisihan hukum yang dilakukan menurut peraturan-peraturan dan lembaga-lembaga tertentu dalam pengadilan.

2) Dasar-dasar pemerintahan hukum Islam Surat An-Nisa' ayat 135

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ
وَالْأَقْرَبِينَ ۚ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا ۖ فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىَٰ أَن تَعْدِلُوا ۗ وَإِن
تَلَوُّوا أَوْ تَعْرِضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu dan bapak dan kamu kerabatmu. jika ia kaya ataupun miskin maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikan kata-kata atau enggan menjadi saksi maka sesungguhnya Allah adalah maha mengetahui segala apa yang kamu kerjakan”. (QS.An-Nisa : 135)

⁷⁶ Ahmad Djauhiri, *Arbitrase Syari'ah Di Indonesia* (jakarta: basyarnas, 2017). 50

Hukum peradilan dalam Islam adalah fardhu kifayah sebab, semua urusan manusia tidak akan terselesaikan tanpa adanya campur tangan hukum peradilan. Seorang pehak pemimpin dari umat Islam harus menentukan beberapa orang hakim yang dianggap layak dan baik dibidang tersebut. Hal ini agar ia mampu menegakkan hak asasi manusia, supaya tidak hilang begitu saja. Bisa memilih orang yang memiliki pengetahuan dan memiliki sifat *wara* '(mampu mengendalikan diri) atau bisa menjaga diri di bidang itu.

Lembaga Al-Qadla berwenang menyelesaikan perkara-perkara madaniat dan al-ahwal asy-syakhsyah (masalah keperdataan termasuk di dalamnya masalah keluarga) dan masalah jinayat (tindak pidana). Yurisdiksi peradilan selain diberikan kewenangan absolut untuk memeriksakan, memutus dan menghukum dalam masalah perdata dan pidana juga terdapat kewenangan relatif yang bersifat kewilayahan. Fiqih Islam sejak dulu telah mengenal ide pengangkatan hakim untuk memutuskan perkara pada suatu tempat, suatu negeri atau suatu daerah saja. dalam hal ini diserahkan pada pemerintah setempat yang memberikan batas yurisdiksinya bahkan Islam membenarkan mengangkat hakim hanya untuk perkara tertentu saja.⁷⁷

⁷⁷ Ibid. 54

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammd. *Hukum Peradata Indonesia*. Bandung: Pt. Citra aditya bakti, 2014.
- Adrian, Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Ahmad, Rofiq. *Fiqh Mawaris*. jakarta: Pt. raja Grafindo, 2017.
- Al-Habsyi, Bagir. *Fiqh Praktis*. Bandung: Mizan, 2002.
- Ali, Afandi. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*. jakarta: Rineka cipta, 2019.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik Edisi Revisi*. jakarta: Rineka cipta, 2015.
- Asqalani, Al Hafizh Al. *Bulugul Maram Terjemahan*. Edited by H. Muh. Rifaidan A. Qusyairi Misbah. Semarang: Wicaksana, 2016.
- Az-Zuhaili. Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu. Jilid 5*. jakarta: Gema Insani, 2014.
- Bablily, Mahmud muhammad. *Etika Berbisnis, Studi Kajian Konsep Perekonomian Menurut Al-Qur'an Dan As-Sunnah*. Solo: Ramadhani, 2019.
- Chomad, Ali Achmad. *Hukum Agraria(Pertanahan Di Indonesia) Jilid I*. Jakarta: Pustaka publisher, 2016.
- Clara Saraswati. "Saraswati Penyelesaian Tanah Yang Terletak Di Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Di Desa Bandar Sakti Lampung Tengah)." *Skripsi*, 2016.
- Djauhiri, Ahmad. *Arbitrase Syari'ah Di Indonesia*. jakarta: basyarnas, 2017.
- Djazuli. *Kaidah-Kaidah Fiqh: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*. jakarta: kencana, 2015.
- Djindang, Moch Saleh. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. jakarta: Sinar harapan, 2016.
- Emerzon, Joni. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2020.

- Gutama, Sudargo. *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) Dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya (1996) Cetakan Kesepuluh*. 10th ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Hafidz, Abdul karim. “Peradilan DanPola Pelaksanaan Hukum Islam Pada Masa Khulafa Ar Rasyidin”, , No. 57, Tahun XIII.” *Mimbar Hukum* 57 (2014): 87–96.
- Hakim, Lukman. “Hakim Kajian Normatif Jual Beli Harta Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak Ahli Waris (Ditinjau Dari Aspek Hukum Islam Dan Hukum Perdata).” *Skripsi*, 2014.
- Harap, Yahya. *Mencari Sistem Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Hidayah, Nur. “Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah Di Indonesia.” *Al-’Adalah* 10, no. 1 (2011): 13–24.
- Kartini, Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Edited by Gunawan Widjaja. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.
- Kebudayaan, Kementerian Pendidikan dan. “Kamus Besar Bahasa Indonesia,” 2021.
- Kotabumi, Pengadilan Negeri. “Putusan PN Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu.” Kotabumi, 2017.
- Kurniawan, Fajar. “Akibat Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Skripsi*, 2014.
- Mahmud. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Cv Pustaka setia, 2014.
- Margono, Suyud. *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum, Cet I*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2016.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke-5*. Yogyakarta: Liberty, 2016.
- Muhibbin, Moh. *Hukum Kewarisan Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Mujahiddin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2019.
- Nasional, Departemen Pendidikan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.

- Ngatino, A. Rachmat Rosyadi. *Arbitrase Dan Perspektif Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: AlHikmah & DITBINPERA, 2015.
- Nur, Efa Rodiah. "Riba Dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern." *Al-Adalah* 12, no. 3 (2015): 647–62.
- Otje, Salman. *Hukum Waris Islam*. Bandung: Pt. Refika Aditama, 2014.
- Prawirohamidjojo. *Hukum Waris Kodifikasi*. Surabaya: Airlangga University Pers, 2019.
- Qomarul, Huda. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras, 2016.
- Rachman Sutanto. *Dasar – Dasar Ilmu Tanah, Konsep Dan Kenyataan*. Bandung: Kanisius, 2016.
- Rifai, Ahmad. *Penemuan Hukum*. Jakarta: Sinar Harapan, 2015.
- Sakirman. "Konvergensi Pembagian Harta Waris Dalam Hukum Islam." *Al-Adalah* XIII, no. 2 (2016): 155–64.
- Salim, HS. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo, 2015.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak – Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Satrio, J. *Hukum Waris*. Bandung: Alumni, 2018.
- Sayekti, Sri. *Hukum Agraria Nasional*. Bandar Lampung, 2018.
- Siah, Khosyi'ah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Cv Pustaka Setia, 2016.
- Sidoarjo, I A I Buduran. "Posisi Ra'y Dalam Pembentukan Hukum Islam.," n.d., 743–54.
- Soemartono, Gatot. *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo, 2007.
- Sumardjono, Maria S. W. *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternative*

Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan. jakarta: Pt. raja Grafindo, 2014.

Supriyadi. “Pilihan Hukum Kewarisan Dalam Masyarakat Pluralistik (Studi Komparasi Hukum Islam Dan Hukum Perdata).” *Al-’Adalah* 12, no. 3 (2015): 553–68.

Syahrizal, Abbas. *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional.* jakarta: kencana, 2016.

Syamsul, Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Akad Dalam Fiqih Muamalah.* jakarta: Grafindo Persada, 2016.

Urip, Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Kencana Prenamedia Grub, 2018.

Wahhab, Khallaf Abdul. *Ilmu Ushul Fiqh.* semarang: Dina Utama, 2015.

Wijaya, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis: Alternatif Penyelesaian Sengketa.* jakarta: Pt. raja Grafindo, 2018.

