

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DI INDONESIA TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI TANAH DI CV HIKMAH KABUPATEN
LAMPUNG SELATAN**

TESIS

Diajukan Kepada Program Pascasarjana
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum (MH)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

**M. YUNUS KEDUM
2174134014**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH PROGRAM
PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
2023 M/ 1444 H**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DI INDONESIA TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI TANAH DI CV HIKMAH KABUPATEN
LAMPUNG SELATAN**

Tesis

Diajukan Kepada Program Pascasarjana
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum (MH)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

**M. YUNUS KEDUM
2174134014**



TIM PEMBIMBING

Pembimbing I : Dr. Efa Rodiah Nur, M.H
Pembimbing II : Dr. Maimun, S.H., M.A

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH PROGRAM
PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
2023 M/ 1444 H**



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
PROGRAM PASCASARJANA**

Alamat : Jl. Yulius Usman No 121 Labuhan Ratu – Bandar Lampung, Telp. 0721-787392

PERSETUJUAN UJIAN TERTUTUP

Judul Tesis : **Tinjauan Hukum Islam di Indonesia terhadap praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan**
Nama : **M Yunus Kedum**
NPM : **2174134014**
Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah**

Telah disetujui untuk diajukan dalam sidang tertutup tesis pada program studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. Efa Rodiah Nur, M.H
NIP: 196908081993032002

Pembimbing II

Dr. Maimun, S.H., M.A
NIP: 196003291987031003

**Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah**

Dr. Lily Faizal, M.H
NIP: 197611042005011004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
PROGRAM PASCASARJANA PPS

Alamat : Jl. Yulius Usman No 121 Labuhan Ratu – Bandar Lampung, Telp. 0721-787392

PENGESAHAN UJIAN TERTUTUP

Judul Tesis : Tinjauan Hukum Islam di Indonesia terhadap praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan
Nama : M Yunus Kedum
NPM : 2174134014
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah dilaksanakan **Ujian Tertutup** tesis pada tanggal **11 Mei 2023**, yang dilaksanakan oleh program studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 11 Mei 2023

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Hj. Heni Noviarita, M.Si (.....)

Sekretaris : Dr. Moh. Yasir Fauzi, M.H. (.....)

Penguji Utama : Dr. H. Jayusman, M.Ag. (.....)

Penguji Pendamping I : Dr. Efa Rodiah Nur, M.H (.....)

Penguji Pendamping II : Dr. Maimun, S.H., M.AG (.....)

Mengetahui

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung



Prof. Dr. Buslan Abdul Ghofur, M.S.I
NIP.1980080120031210



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
PROGRAM PASCASARJANA**

Alamat : Jl. Yulius Usman No 121 Labuhan Ratu – Bandar Lampung, Telp. 0721-787392

PERSETUJUAN UJIAN TERBUKA

Judul Tesis : Tinjauan Hukum Islam di Indonesia terhadap praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan
Nama : M Yunus Kedum
NPM : 2174134014
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah disetujui untuk diajukan dalam Ujian Terbuka tesis pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Dr. Efa Rodiah Nur, M.H
NIP: 196908081993032002

Pembimbing II

Dr. Maimun, S.H., M.A
NIP: 196003291987031003

**Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah**

Dr. Liky Faizal, M.H
NIP: 197611042005011004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
PROGRAM PASCASARJANA PPS

Alamat : Jl. Yulius Usman No 121 Labuhan Ratu – Bandar Lampung, Telp. 0721-787392

PENGESAHAN UJIAN TERBUKA

Judul Tesis : Tinjauan Hukum Islam di Indonesia terhadap praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan

Nama : M Yunus Kedum

NPM : 2174134014

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah dilaksanakan Ujian Terbuka tesis pada tanggal **6 Juli 2023**, yang dilaksanakan oleh program studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 6 Juli 2023

TIM PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.Si

Sekretaris : Dr. Liky Faizal, M.H.

Penguji Utama : Dr. H. Jayusman, M.Ag.

Penguji Pendamping I : Dr. Efa Rodiah Nur, M.H

Penguji Pendamping II : Dr. Maimun, S.H., M.Ag

Mengetahui
Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung



Prof. Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I

NIP. 1980080120031210

PERNYATAAN ORISINALITAS/KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini adalah:

Nama : M Yunus Kedum

NPM : 2174134014

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Di Indonesia Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan”. Adalah benar karya saya, kecuali yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Bandar Lampung, April 2023

Menyatakan



M Yunus Kedum

NPM: 2174134014

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi adanya praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan. Dalam praktik jual beli, pemilik CV Hikmah membeli tanah kepada pemilik lahan dengan luas tanah ± 3 Ha (Hektare) sebesar Rp. 296.000.000 (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dengan sistem jual beli kredit, pemilik CV Hikmah memiliki bukti berupa surat perjanjian jual beli dan kwitansi pelunasan, yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak namun pemilik lahan merasa bahwa pemilik CV Hikmah mengingkari perjanjian yang telah disepakati oleh ketiga belah pihak, sebab, pemilik CV Hikmah tidak melunasi kesepakatan harga tanah kepada pemilik lahan sehingga menimbulkan wanprestasi, kemudian, pemilik CV Hikmah telah melakukan jual beli tanah tersebut kepada para nasabahnya dengan sistem jual beli kredit dengan total 71 kavling tanah dari luas tanah ± 3 Ha (Hektare) , sehingga menimbulkan kerugian kepada pembeli kavling tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk menganalisis secara hukum Islam, karena terdapat jual beli wanprestasi.

Permasalahan penelitian ini antara lain : 1) Bagaimana tinjauan hukum Islam di Indonesia terhadap praktik dalam jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan? 2) Bagaimana penyelesaian praktik wanprestasi jual beli tanah di CV. Hikmah Kabupaten Lampung Selatan? Metode yang digunakan adalah kualitatif. Termasuk penelitian lapangan (*field research*) penelitian ini juga menggunakan literatur (kepuustakaan)

Hasil penelitian : praktik jual beli antara pemilik CV Hikmah dan pemilik lahan dilakukan dengan adanya perjanjian jual beli, dalam praktiknya pemilik lahan merasa bahwa pemilik CV Hikmah tidak melunasi harga sesuai dengan perjanjian jual beli (wanprestasi), sehingga pemilik lahan merasa dirugikan dan meminta kepada pemilik CV Hikmah untuk tidak melakukan transaksi jual beli di tanah tersebut, atas hal ini para nasabah CV Hikmah telah dirugikan oleh pemilik CV Hikmah sebab para nasabah telah membeli tanah tersebut dengan sistem jual beli kredit, dalam hukum Islam jika syarat dan rukun nya tidak terpenuhi maka jual beli tersebut batal dikarenakan objek barang (tanah) yang telah dijual oleh pemilik CV Hikmah kepada nasabah bukan milik sendiri. Adapun penyelesaian wanprestasi jual beli di CV

Hikmah Kabupaten Lampung Selatan dengan para nasabah dilakukan secara nonlitigasi yang dinegosiasi antara kedua belah pihak dengan dua opsi, yaitu menunggu keputusan antara pemilik lahan dan pemilik CV Hikmah, dan yang kedua yaitu mengembalikan uang nasabah, sesuai dengan angsuran yang telah dibayar, penyelesaian permasalahan jual beli secara musyawarah atau secara perdamaian tersebut tentunya telah sesuai dengan penyelesaian secara hukum Islam.

Kata kunci: jual beli, wanprestasi, hukum ekonomi syariah



ABSTRACT

This research is motivated by the practice of buying and selling land at CV Hikmah, South Lampung Regency. In the practice of buying and selling, the owner of CV Hikmah buys land from a land owner with a land area of ± 3 Ha (Hectares) in the amount of Rp. 296,000,000 (two hundred and ninety-six million rupiah) with a credit sale and purchase system, the owner of CV Hikmah has evidence in the form of a sale and purchase agreement and receipt of repayment, which has been signed by both parties but the land owner feels that the owner of CV Hikmah reneged on the agreement has been agreed upon by both parties, because the owner of CV Hikmah did not pay off the land price agreement to the land owner resulting in default, then, the owner of CV Hikmah has traded the land to his customers with a credit buying and selling system with a total of 71 plots of land from the area land ± 3 Ha (Hectares), causing losses to buyers of land plots in CV Hikmah, South Lampung Regency. Based on this description, the author is interested in analyzing Islamic law, because there is a sale and purchase of default.

The problems of this research include: 1) What is the review of Islamic law in Indonesia regarding the practice of buying and selling land at CV Hikmah, South Lampung Regency? 2) How to resolve the default practice of buying and selling land in CV. Lessons from South Lampung Regency? The method used is qualitative. Including field research, this research also uses literature.

Research results: the practice of buying and selling between the owner of CV Hikmah and the land owner is carried out with a sale and purchase agreement, in practice the land owner feels that the owner of CV Hikmah does not pay the price according to the agreement sale and purchase (default), so that the land owner feels disadvantaged and asks the owner of CV Hikmah not to make a sale and purchase transaction on the land, in this case CV Hikmah's customers have been harmed by the owner of CV Hikmah because the customers have bought the land with a selling system buying credit, in Islamic law if the conditions and pillars are not met then the sale and purchase is canceled because the object of goods (land) that has been sold by the owner of CV Hikmah to the customer is not his own. The settlement of non-litigation sale and purchase defaults at CV Hikmah in South Lampung Regency with customers was carried out in a non-litigation manner which was negotiated between the two parties with two options, namely waiting

for a decision between the land owner and the owner of CV Hikmah, and the second is returning the customer's money, in accordance with the installments that have been paid, the settlement of buying and selling problems by deliberation or peace is of course in accordance with settlements according to Islamic law.

Keywords: buying and selling, default, sharia economic law



PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba | B | Be |
| ت | Ta | T | Te |
| ث | Ša | Š | Es (dengan titik di atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | Ḥa | Ḥ | Ha (dengan titik di atas) |
| خ | Kha | Kh | Ka dan Ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Žal | Ž | Zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | Es dan Ye |

| | | | |
|---|--------|---|-----------------------------|
| ص | Ṣad | Ṣ | Es (dengan titik di bawah) |
| ض | Ḍad | Ḍ | De (dengan titik di bawah) |
| ط | Ṭa | Ṭ | Te(dengan titik di bawah) |
| ظ | Ẓa | Ẓ | Zet (dengan titik di bawah) |
| ع | ‘Ain | ‘ | Apostrof Terbalik |
| غ | Gain | G | Ge |
| ف | Fa | F | Ef |
| ق | Qof | Q | Qi |
| ك | Kaf | K | Ka |
| ل | Lam | L | El |
| م | Mim | M | Em |
| ن | Nun | N | En |
| و | Wau | W | We |
| ه | Ha | H | Ha |
| ء | Hamzah | ’ | Apostrof |
| ي | Ya | Y | Ye |

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti huruf vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

| Tanda | Nama | Huruf Latin | Nama |
|-------|---------------|-------------|------|
| أَ | <i>Fathah</i> | A | A |
| إِ | <i>Kasrah</i> | I | I |
| أُ | <i>Ḍammah</i> | U | U |

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

| Tanda | Nama | Huruf Latin | Nama |
|-------|-----------------------|-------------|---------|
| أَيُّ | <i>Fathah dan Ya</i> | Ai | A dan I |
| أَوُّ | <i>Fathah dan Wau</i> | Au | A dan U |

Contoh:

كَيْفَ : *Kaifa*

هَوَّلَ : *Haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

| Harkat dan Huruf | Nama | Huruf dan Tanda | Nama |
|------------------|---|-----------------|---------------------|
| اَ ... اِ ... | <i>Fathah</i> dan <i>Alif</i> atau <i>Ya</i> | â | a dan garis di atas |
| اِ ... | <i>Kasrah</i> dan <i>Ya</i> | î | i dan garis di atas |
| اُ ... | <i>Ḍammah</i> dan <i>Wau</i> | û | u dan garis di atas |

مَاتَ : *Mâta*

رَمَى : *Ramâ*

قِيلَ : *Qîla*

يَمُوتُ : *Yamûtu*

4. Ta' Marbûṭah

Transliterasi untuk *ta' marbûṭah* ada dua, yaitu: *ta' marbûṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah (t). Sedangkan *ta' marbûṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h).

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta' marbûṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbûṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *Raudah al-Atfâl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *Al-Madînah al-Fâḍilah*

الْحِكْمَةُ : *Al-Hikmah*

5. Syaddah (Tasydîd)

Syaddah atau *tasydîd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydîd* (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanâ*

| | |
|----------|------------|
| نَجِينَا | : Najjainâ |
| الْحَقُّ | : Al-Haqq |
| الْحَجُّ | : Al-Hajj |
| نُعَم | : Nu'imma |
| عَدُو | : 'Aduwwun |

Jika huruf ي ber-*tasydîd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (ي), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (î). Contoh:

| | |
|---------|---------------------------------------|
| عَلِي | : 'Alî (bukan 'Aliyy atau 'Aly) |
| عَرَبِي | : 'Arabî (bukan 'Arabiyy atau 'Araby) |

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lâm ma'rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariyah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| الشَّمْسُ | : Al-Syamsu (bukan Asy-Syamsu) |
| الزَّلْزَلَةُ | : Al-Zalzalâh (bukan Az-Zalzalâh) |
| الفَلْسَفَةُ | : Al-Falsafah |
| الْبِلَادُ | : Al-Bilâdu |

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

| | |
|-------------|-------------|
| تَأْمُرُونَ | : Ta'murûna |
| النَّوْءُ | : Al-Nau' |
| شَيْئٌ | : Syai'un |
| أَمْرٌ | : Umirtu |

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'ân*), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fî Zilâl al-Qur'ân

Al-Sunnah qabl al-Tadwîn

Al-'Ibârât bi 'ûmum al-lafẓ lâ bi khuṣuṣ al-Sabab

9. Lafẓ al-Jalâlah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai muḍâf ilah (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *Dînullâh* بِاللَّهِ : *Billâh*

Adapun *ta' marbûṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-Jalâlah*, ditransliterasi dengan (t). Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *Hum fî Rahmatillâh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia

ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK dan DR). Contoh:

Wa mâ Muhammadun illâ rasûl

Inna awwala baitin wuđi'a linnâsi lallażi bi Bakkata mubârankan

Syahru Ramađân al-lażi unzila fih Al-Qur'ân

Naşir al-Dîn al-Ṭûsî

Abû Naşr al-Farâbî

Al-Gazâlî

Al-Munqiz min al-Ḍalâl



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, Tesis ini ku persembahkan kepada orang-orang yang saya cintai dan saya sayangi, dengan hormat:

1. Ayahanda Tercinta H. M Firdaus, S.H dan ibu ku yang saya sayangi serta Cintai Hj. Yiyi Sri Takarini yang selalu menemaniku bahkan memberikan semangat, motivasi, doa dan segenap jasa jasanya yang tidak terhingga demi keberlangsungan cita cita ku.
2. Kakak ku tercinta M. Davit Saputra S.H yang memberikan motivasi agar skripsi yang saya susun ini segera selesai dan tidak luput juga Mba Ipar Widiastuti Rani Yulianti S.S.T dan Keponakan ku tercinta Shabira Azalea Putri dan Ergin Muhammad Ar-Rasyid serta Calon Istri Maretha Zahara, M.Pd.
3. Teman Seperjuangan kelas (A) Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2021 terimakasih untuk kebersamaan dan semangatnya, semoga Allah senantiasa memberikan keberkahan dan kesuksesannya.
4. Almamater ku Tercinta UIN RADEN INTAN LAMPUNG

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Puja dan Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat nya kepada ku sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan Judul “Tinjauan Hukum Islam di Indonesia Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan”.

Tesis ini diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan yang harus dilengkapi guna mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H) pada Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung. Saya Menyadari bahwa Tesis ini masih jauh untuk dikatakan sempurna, akan tetapi Saya berharap Tesis ini dapat memenuhi tujuan yang Saya harapkan dan memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan di kemudian hari.

Dalam penyelesaian Tesis ini Penulis telah mendapatkan banyak motivasi, pengetahuan dan bantuan dari berbagai belah pihak maka dari itu tidak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada orang orang yang penulis sayangi dan cintai diantaranya sebagai berikut :

1. Bapak Prof. Dr. H. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I. selaku Direktur Pasca Sarjana (PPs) UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa memberikan kemudahan dalam berbagai kebijakan akademik selama proses pembelajaran di PPs UIN Lampung.
2. Bapak Dr.Liky Faizal, S.Sos., M.H. dan Dr. Dr. Moh. Yasir Fauzi, M.H. selaku Ketua Prodi dan sekretaris Prodi Magister Hukum Ekonomi Syariah yang senantiasa membantu mahasiswa dalam proses penyelesaian studi di PPs UIN Lampung.
3. Bapak Dr. H. Jayusman S.Ag., M.Ag. selaku Penguji Utama Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H selaku pembimbing akademik I Dr.

Maimun, S.H., M.A selaku pembimbing akademik II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan, dan memotivasi penulis agar segera menyelesaikan tesis ini.

4. Bapak Ibu Dosen, Staff Akademik Program Pascasarjana UIN Lampung terimakasih atas bantuan berbagai keperluan akademik hingga selesainya tesis ini.
5. Pihak Kantor CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan
6. Semua pihak yang telah membantu baik moril dan materil dalam penulis menyelesaikan penulisan tesis ini.

Wassalamu 'alaikum wr.wb

Bandar Lampung, Mei 2023

Penulis



M. YUNUS KEDUM

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|-----|
| Gambar 4.1 Logo Kantor CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan | 94 |
| Gambar 4.2 Syarat-Syarat Jual Beli di CV Hikmah | 95 |
| Gambar 4.3 Surat Perjanjian Jual Beli | 96 |
| Gambar 4.4 Peta Kavling Tanah di Gedung Harapan | 98 |
| Gambar 4.5 Peta Kavling Tanah di Jatimulyo | 100 |
| Gambar 4.6 Peta Kavling Tanah di Krawang Sari | 102 |
| Gambar 4.7 Peta Kavling Tanah yang Bersengketa..... | 102 |
| Gambar 4.8 Penulis sedang melakukan observasi di tempat kavling tanah yang bersengketa | 104 |



DAFTAR TABEL

| | | |
|-----------|---|-----|
| Tabel 1 | Kerangka Pikir Penelitian | 37 |
| Tabel 4.1 | Harga Penjualan Kavling Tanah CV Hikmah | 99 |
| Tabel 4.2 | Harga Penjualan Kavling Tanah CV Hikmah | 101 |
| Tabel 4.1 | Data Responden..... | 116 |



DAFTAR ISI

| | |
|---|-------|
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| TIM PEMBIMBING/PROMOTOR..... | iii |
| PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING/PROMOTOR..... | iv |
| PENGESAHAN TIM PENGUJI..... | v |
| PENGESAHAN | vi |
| PERNYATAAN ORISINALITAS | vii |
| ABSTRAK..... | viii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI | xii |
| PERSEMBAHAN | xix |
| KATA PENGANTAR | xx |
| DAFTAR GAMBAR | xxii |
| DAFTAR TABEL | xxiii |
| DAFTAR ISI | xxiv |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---|----|
| A. Latar Belakang Penelitian..... | 1 |
| B. Fokus dan Subfokus Penelitian..... | 4 |
| C. Rumusan Masalah..... | 4 |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 4 |
| E. Penelitian yang Relevan | 5 |
| F. Kerangka Teori dan Kerangka Pikir..... | 7 |
| G. Metode Penelitian | 37 |
| H. Sistematika Pembahasan..... | 41 |

BAB II JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DI INDONESIA

| | |
|--|----|
| A. Jual Beli Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam | 45 |
| B. Dasar Hukum Jual Beli..... | 48 |
| C. Rukun dan Syarat Jual Beli | 50 |
| D. Khiyar dalam Jual Beli | 61 |
| E. Manfaat dan Hikmah Jual Beli | 63 |
| F. Jual Beli Tanah..... | 65 |
| G. Tata Cara Jual Beli Tanah | 68 |
| H. Wanprestasi | 70 |

BAB III DATA PENELITIAN

- A. Gambaran Umum tentang CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan89
- B. Sistem Praktik Jual Beli di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan 105

BAB IV ANALISIS DATA PENELITIAN

- A. Sistem Praktik Jual Beli Tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan 115
- B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah tentang Jual Beli Tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan 123

BAB V PENUTUP

- A. Simpulan..... 133
- B. Rekomendasi 133

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Salah satu bentuk muamalat yang terjadi adalah jual beli, jual beli ini terjadi setelah adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, dan kepemilikan atas barang beralih dengan adanya penyerahan dari kedua belah pihak. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan: “Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.¹ Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, seringkali ditemui adanya praktik jual beli tanah. Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan.

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.²

Salah satu permasalahan yang sering terjadi di dalam pelaksanaan perjanjian yaitu wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para

¹ Soedaryo Soimin, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*” (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). h.356.

² ‘Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.’

pihak. Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi dan yang akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perjanjian. Hukum Islam telah mengatur ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual beli yang sesuai dengan syariat. Sebagian Ulama menafsiri bahwa *bai'* (jual beli) adalah: “Akad tukar menukar yang murni yang bertujuan untuk memiliki suatu barang atau manfaat, yang mana kepemilikan tersebut berlaku selamanya”. Selain itu, dalam dunia bisnis, akad memiliki peranan sangat penting karena keberlangsungan kegiatan bisnis ke depan akan tergantung seberapa baik dan rinci akad yang dibuat untuk menjaga dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Akad merupakan perjanjian yang mengikat hubungan kedua pihak itu sekarang dan yang akan datang.³

Dalam pelaksanaannya, hendaklah kedua belah pihak melakukan jual beli secara sukarela dan ridha, dan yang perlu diperhatikan ialah mencari uang tersebut dengan halal dan dengan jalan yang di ridhoi oleh Allah, artinya jual beli tersebut harus saling terbuka, jujur adil dan bersih, bersih yang dimaksud ialah hal yang dapat merusak jual beli seperti penipuan, riba, dan lain sebagainya. Ini termasuk dalam *Qs. An-Nisa'* (4) : 29 :

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

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

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik

³Ab Mumin bin Ab Ghani Eka, Nuraini Rachmawati, ‘Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia’, *AL-‘ADALAH*, XII.4 (2015), 20.

atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Seperti yang terjadi antara pemilik CV Hikmah di Kabupaten Lampung Selatan dengan para nasabahnya sebanyak 43 orang yang telah membeli tanah di desa Fajar Baru, Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, dalam perkara ini pemilik CV Hikmah telah berseteru dengan pemilik lahan di tanah tersebut disebabkan pemilik lahan mengklaim bahwa pemilik CV Hikmah tidak membayar full atas tanah yang telah dijual kepada para nasabah saat ini.

Selain daripada itu, pemilik lahan meminta kepada pemilik CV Hikmah untuk tidak memperjualbelikan lagi tanah yang berlokasi di desa Fajar Baru, Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan itu. Atas hal ini para nasabah dirugikan oleh pemilik CV Hikmah sebab pemilik CV Hikmah telah melakukan wanprestasi / lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai pemilik kavling tanah tersebut, terlebih pemilik lahan memiliki Sertifikat tanah asli atas nama dirinya sedangkan pemilik CV Hikmah hanya memiliki Surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran atas tanah tersebut. Selain itu konsep wanprestasi menurut hukum ekonomi syariah adalah apabila akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak debitur (pemilik CV Hikmah) kepada pemilik lahan.

Kesalahan dalam fikih disebut *at-ta'addi*, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh *syara'*. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban. Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, ketika melihat kepada permasalahan yang timbul dalam perkara diatas yakni adanya ingkar janji atau wanprestasi dalam jual beli kavling tanah di desa Fajar Baru, Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, melalui peralihan hak atas tanah, maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penelitian, maka penulis tertarik ingin menganalisis penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.

B. Fokus dan Sub Fokus

Fokus dalam sebuah penelitian atau *research* yang bertujuan untuk mencari sesuatu hal yang baru, peneliti akan terlebih dahulu membuat fokus penelitian pada suatu objek yang akan diteliti. Setelah fokus penelitian ditentukan, maka selanjutnya akan ditetapkan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Fokus penelitiannya yaitu praktik jual beli antara pemilik CV Hikmah dengan pemilik lahan.

Adapun sub-fokus penelitian ini adalah terletak pada praktik wanprestasi antara CV Hikmah dan pemilik lahan yang berdampak kepada status kepemilikan tanah 43 nasabah atas kavling tanah yang mereka beli di CV Hikmah, dan akan ditinjau dari hukum ekonomi syariah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam di Indonesia terhadap jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan?
2. Bagaimana penyelesaian praktik wanprestasi jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pokok permasalahan, penelitian ini mempunyai tujuan penelitian yang akan dicapai, antara lain:

1. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam di Indonesia terhadap jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.
2. Untuk menganalisis penyelesaian praktik wanprestasi jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.

Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka penelitian ini memiliki manfaat yang akan dicapai, meliputi:

1. Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar M.H pada Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung.

2. Secara Teoritis kegunaan penelitian ini adalah menambah wawasan dan mampu memberikan pemahaman mengenai Implementasi wanprestasi terhadap jual beli tanah yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.
3. Secara Akademis memberi pengetahuan mengenai tinjauan hukum Islam di Indonesia terhadap praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.

E. Penelitian yang Relevan

Setelah peneliti melakukan tela'ah terhadap beberapa penelitian, ada beberapa yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan.

Penelitian pertama yang berhasil peneliti temukan adalah penelitian dari skripsi Arin Ika Septi, tahun 2018, Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, UIN Raden Intan Lampung, yang berjudul, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami. Tujuan penelitian untuk mengetahui pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami”. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, penelitian bersifat deskriptif kualitatif dan pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, kuesioner dokumentasi, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada Sebiay Sumantri Estate, pada pelaksanaan akadnya yaitu jual beli. Dan juga pelaksanaan akadnya pihak developer menjelaskan konsep perumahan Islami sebagaimana yang telah ditawarkan perumahan ini bahwa perumahan Sebiay Sumantri Estate memiliki Konsep Islami.⁴

Selanjutnya Penelitian kedua yang berhasil peneliti temukan adalah Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Ulfa Azelia Nabella (2020) dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa*, dan hasil

⁴ Arin Ika Septi, “Tinjauan Hukum Islam Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami” (UIN Raden Intan, 2018).

penemuannya Tinjauan hukum Islam terhadap ganti rugi sewa-menyewa motor akibat wanprestasi penyewa telah sesuai dengan hukum Islam sebab rukun dan syarat sewa-menyewa telah terpenuhi, mengenai ganti rugi yang ditetapkan oleh pemilik motor juga diperbolehkan dalam Islam karena pada awal akad telah dijelaskan mengenai hal tersebut serta pihak-pihak wisatawan tidak melaksanakan kewajibannya seperti menjaga dengan baik kendaraan yang di sewa sehingga dalam hal ini para wisatawan telah melakukan kelalaian dan tidak melaksanakan kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak penginapan.⁵

Penelitian ketiga yang berhasil peneliti temukan adalah penelitian skripsi yang dilakukan oleh Isqu Amalia (2022) dengan judul *Analisis Pelaksanaan Rescheduling Pada Pembiayaan Wanprestasi Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kalianda)*, dan hasil penemuannya Pelaksanaan rescheduling pada Bank Syariah Mandiri cabang Kalianda dilakukan pada pembiayaan yang berada pada kolektabilitas 3, yang harus melewati serangkaian analisa kelayakan dan pelaksanaan rescheduling pada pembiayaan wanprestasi dengan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kalinda telah berjalan dengan baik karena telah dibentuknya unit remedial yang bertugas khusus menangani masalah wanprestasi. Pelaksanaan rescheduling pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kalianda juga telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/16/DPbS.⁶

Penelitian keempat yang berhasil peneliti temukan adalah penelitian skripsi yang dilakukan oleh Salsabila Firdausi (2023) dengan judul *Penyelesaian Wanprestasi Dengan Cara Non - Litigasi Dalam Sewa Menyewa Joki Game Pubg Mobile Perspektif Hukum Islam*, dan hasil penemuannya penyelesaian wanprestasi dengan cara

⁵ Ulfa Azelia Nabella, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa.' (lampung: UIN Raden Intan, 2020).

⁶ Amalia Isqu, 'Analisis Pelaksanaan Rescheduling Pada Pembiayaan Wanprestasi Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kalianda)' (lampung: UIN Raden Intan, 2018).

non-litigasi dalam sewa menyewa joki game PUBG Mobile yang dilakukan oleh penjoki tidak melanggar aturan hukum yang telah ditetapkan. Bentuk penyelesaiannya dengan cara negosiasi dan penjoki harus mengganti kerugiannya. Dalam hal pemenuhan syarat dalam melakukan suatu perjanjian telah terpenuhi dan tidak bertentangan dengan aturan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa game PUBG Mobile perspektif hukum Islam telah memenuhi syariat Islam yaitu dengan cara *Al-ṣulh* atau perdamaian. Perdamaian dalam Islam sangat dianjurkan. Sebab, dengan perdamaian akan terhindarlah terputusnya silaturahmi (hubungan kasih sayang) sekaligus permusuhan di antara pihak-pihak yang sedang bersengketa akan dapat diakhiri. Kata Kunci : Wanprestasi, Ijarah, PUBG Mobile.⁷

Persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang peneliti ambil yaitu berfokus pada wanprestasi namun yang membedakannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah dalam praktik jual beli tanah antara pemilik tanah dan pembeli kavling tanah di CV Hikmah yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi, selain itu penulis tertarik untuk mengkaji praktik jual beli tanah itu dari segi pandangan hukum Islam.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Pikir

1. Kerangka Teori

Iṣlāh merupakan mekanisme penyelesaian konflik yang ditawarkan di dalam Al-Qur'an. Di dalam Al-Qur'an penyelesaian sengketa atau konflik melalui pendekatan non litigasi menggunakan konsep *Al-ṣulh* atau *iṣlāh* (damai). Konsep-konsep seperti *hakam* (arbiter atau mediator) dalam mekanisme *tahkim* dan *Al-ṣulh* atau *iṣlāh* (damai), merupakan konsep yang dijelaskan di dalam Al-Qur'an sebagai media di dalam menyelesaikan sengketa atau

⁷Firdausi Salsabila, 'Penyelesaian Wanprestasi Dengan Cara Non - Litigasi Dalam Sewa Menyewa Joki Game Pubg Mobile Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Store @Joki_Pubgm01)' (UIN Raden Intan, 2023).

konflik di luar pengadilan. *islāh* merupakan mekanisme penyelesaian konflik yang ditawarkan oleh Al-Qur'an. Pada dasarnya setiap konflik harus diselesaikan dengan damai (*islāh*).

Anjuran al-Qur'an dan Hadis Nabi dalam ajaran Islam memilih *ṣulh* atau *islāh* sebagai sarana penyelesaian sengketa didasarkan pada pertimbangan bahwa *ṣulh* atau *islāh* dapat memuaskan para pihak dan tidak ada pihak yang merasa menang dan kalah dalam penyelesaian sengketa.⁸

Menurut perspektif ulama tafsir al-Thabari dan al-Zamakhsyari dalam tafsirnya berpendapat, bahwa kata *islāh* mempunyai arti mengkondisikan sesuatu pada keadaan yang lurus dan mengembalikan fungsinya untuk dimanfaatkan. Kata *islāh* juga memiliki beberapa sinonim, di antaranya adalah *tajdīd* (pembaruan) dan *tagyīr* (perubahan), yang keduanya mengarah pada kemajuan dan perbaikan keadaan.⁹ Sementara menurut ulama *fiqh*, kata *islāh* sebagai perdamaian adalah merupakan perbuatan yang baik, suatu perjanjian yang ditetapkan untuk menghilangkan persengketaan di antara manusia yang bertikai, baik individu maupun kelompok. Sejalan dengan definisi di atas, Syaikh Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah at-Tuwajiri, mengatakan bahwa *islāh* merupakan bentuk perdamaian diantara untuk melakukan penyelesaian pertikaian dengan jalan baik-baik dan damai, sehingga dengan adanya perdamaian dapat menjernihkan hati dan menghilangkan kedengkian.¹⁰

Sayid Sabiq menerangkan bahwa *islāh* merupakan suatu jenis akad untuk mengakhiri permusuhan antara dua orang yang sedang bermusuhan. Selanjutnya ia menyebut pihak yang bersengketa dan sedang mengadakan *islāh* tersebut dengan *Muṣālih*, adapun hal yang diperselisihkan disebut dengan *Muṣālih 'anh*, dan hal yang

⁸ Ramdani Wahyu, "Model Penyelesaian Konflik Menggunakan Teori Ishlah, Academia.Edu
Www.Academia.Edu/27969106/MODEL_PENYELESAIAN_KONFLIK_MENGGUNAKAN_TEORI_ISLAH'.

⁹ Hermanto Agus, 'Peran Dan Kedudukan Mediasi Di Pengadilan Agama', *As-Siyasi*, 2 (2021), 36–37 <<https://doi.org/https://doi.org/10.24042/assiyasi.v1i2.11292>>.

¹⁰ Abu Muhammad Mahmud Ibn Ahmad al-Aynayni, *Al-Bidāyah Fi Syarh Al-Hidāyah* (Beirut: Dar al-Fikr, 1988).

dilakukan oleh masing-masing pihak terhadap pihak lain untuk memutus perselisihan disebut dengan *Muṣālih 'alaih*.¹¹

Keterangan di atas dapat dijelaskan lebih lanjut bahwa, meskipun kata *islāh* dan kata *ṣulh* merupakan sinonim, namun kata *islāh* lebih menekankan arti suatu proses perdamaian antara dua pihak. Sedangkan kata *ṣulh* lebih menekankan arti hasil dari proses *islāh* tersebut yaitu berupa *ṣulh* (perdamaian/kedamaian). Dapat juga dinyatakan bahwa *islāh* mengisyaratkan diperlukannya pihak ketiga sebagai perantara atau mediator dalam penyelesaian konflik tersebut. Sementara dalam *ṣulh* tidak mengisyaratkan diperlukannya mediator, hal ini bisa digunakan dalam penyelesaian permasalahan yang terjadi antara pemilik CV Hikmah dan Nasabahnya.

Berdasarkan penjelasan terminologi di atas, tulisan ini memilih menggunakan kata *islāh* bukan (*ṣulh*) sebagai sebuah terminologi yang dapat digunakan sebagai proses penyelesaian konflik yang kemudian dikembangkan menjadi teori *islāh*. Teori *islāh* bersumber dari Al-Qur'an. Mendamaikan dalam Islam didasarkan pada firman Allah SWT Qs. *Al-Hujurat* (49): 9 – 10):

وَأِنْ طَائِفَتَيْنِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَعَثَ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْآخَرَى فَقَاتِلُوا
الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ
الْمُقْسِطِينَ إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَاصْلِحُوا بَيْنَ أَخْوَيْكُمْ وَأَتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ □

Jika ada dua golongan orang-orang mukmin bertikai, damaikanlah keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat aniaya terhadap (golongan) yang lain, perangilah (golongan) yang berbuat aniaya itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), damaikanlah keduanya dengan adil. Bersikaplah adil! Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bersikap adil. Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati.

¹¹ Sabiq, Sayid, *Fiqh Al- Sunnah* (Beirut: Dar el-Fikr, 1988).

Penjelasan surat Al-Hujurat di atas, dapat dilihat penafsiran dari mufassir tentang ayat tersebut. Menurut Al-Qurthubi, (wafat 671 H) sesama orang *mukmin* adalah saudara. Ikatan saudara diantara orang-orang yang beriman dilandasi oleh adanya ikatan agama (saudara seiman), bukan semata-mata karena ikatan keturunan sebab ikatan seketurunan dapat putus jika seseorang pindah agama yang menyebabkan ia tidak mendapatkan warisan. Persaudaraan seiman (seagama) tidak dapat menggantikan status keimanan seorang *mu'min* sekalipun mereka terlibat sengketa satu sama lain.¹²

Ayat ini merupakan landasan dan sumber penyelesaian konflik yang terjadi diantara orang-orang yang bersengketa, yaitu apabila mereka terlibat konflik selesaikanlah dengan damai (*fāshihū*). Cara *ishlah* ini kemudian berkembang menjadi mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dewasa ini dipraktekkan melalui mediasi.

Selain daripada ayat Al-Qur'an diatas, Adapun Hadis Rasulullah SAW menjelaskan tentang *ishlah* :

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الْعَلَاءِ حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ عَنِ الْأَعْمَشِ عَنْ عَمْرِو بْنِ مُرَّةَ عَنْ سَالِمٍ عَنْ أُمِّ الدَّرْدَاءِ عَنْ أَبِي الدَّرْدَاءِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَلَا أُخْبِرُكُمْ بِأَفْضَلِ مِنْ دَرَجَةِ الصِّيَامِ وَالصَّلَاةِ وَالصَّدَقَةِ قَالُوا بَلَى يَا رَسُولَ اللَّهِ قَالَ إِصْلَاحُ ذَاتِ النَّبِيِّنَ وَفَسَادُ ذَاتِ النَّبِيِّنَ الْحَالِقَةُ¹³

Telah menceritakan kepada kami [Muhammad Ibnul 'Ala] berkata, telah menceritakan kepada kami [Abu Mu'awiyah] dari [Al A'masy] dari [Amru bin Murrah] dari [Salim] dari [Ummu Darda] dari [Abu Darda] ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Maukah jika aku kabarkan kepada kalian sesuatu yang lebih utama dari derajat puasa, shalat dan sedekah?" para sahabat berkata, "Tentu ya Rasulullah." Beliau

¹² Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, Penerjemah Achmad Sunarto, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Amani, 1995).

¹³ Ilmu Islam, "Portal Belajar Agama Islam", 2022.

bersabda: "Mendamaikan orang yang sedang bersengketa.

حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ قَالَ: حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمُرَيْي، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، حَرَامًا». هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ¹⁴

Al-Hasan bin Ali al-Hilal meriwayatkan hadis kepada kami, dari Abu Amir Al-Aqdi, dari Katsir bin Abdullah bin Amr bin Auf Al-Muzni, dari ayahnya, dari ayah-ayahnya (kakeknya), dari Rasulullah SAW bersabda: Al-ṣulh itu jaiz (boleh) antara (bagi) umat Islam, kecuali sulh yang mengharamkan yang halal atau sebaliknya (menghalalkan yang haram). Dan umat Islam boleh berdamai (dengan orang kafir) dengan syarat yang mereka ajukan, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau sebaliknya.

Abu Isa berpendapat bahwa Hadis ini tergolong Hasan-Shoheh. Dalam hadis di atas dinyatakan bahwa menyelesaikan sengketa atau konflik dengan perdamaian adalah boleh, bahkan lebih utama dari derajat puasa, shalat, sedekah, dan sangat dianjurkan untuk kebaikan dan keutuhan persaudaraan sesama muslim asalkan tidak untuk menghalalkan yang haram dan sebaliknya tidak mengharamkan apa yang dihalalkan oleh Allah dan Rasul-Nya. Dengan demikian, ketika seorang terlibat konflik atau sengketa satu sama lain, maka konflik atau sengketa itu harus didamaikan, dalam ayat tersebut keharusan damai itu ditunjukkan dengan menggunakan kata *fāṣliḥū* yang menunjukkan adanya perintah damai terhadap orang-orang yang beriman yang terlibat konflik atau sengketa. Kata *fāṣliḥū* adalah perintah Allah kepada orang yang beriman, atas keimanannya itu seorang mu'min diperintah Allah untuk patuh. Di sisi lain, *fāṣliḥū* adalah perintah Allah bagi ulil amri untuk mendamaikan orang beriman ketika

¹⁴ ‘Muhammad Abd Ar Rahman, Tuhfah Al Ahwazi Bi Syarh Jami At Tirmizi, Kitab Al Ahkam (Bairut: Dar Al Fikr, t.t), 486.’

mereka terlibat konflik.

Syihabuddin Al-Alusi (Lahir 1217-1270 H) dalam tafsir Ruhul Ma'ani menyatakan bahwa teknik mendamaikan itu dilakukan dengan nasehat dan menghilangkan keraguan atau rasa curiga, dan mengajak kepada hukum Allah. Kalau dua pihak yang terlibat konflik atau sengketa tidak bisa dipengaruhi oleh nasihat, maka perangilah orang yang membangkang itu sehingga mereka kembali kepada hukum Allah. Jika mereka telah kembali kepada agama Allah dan menghentikan untuk berperang, maka damaikanlah diantara keduanya itu dengan adil agar tidak ditemukan dikemudian hari peperangan lagi.¹⁵

Kata *islāh* dalam ayat di atas disandingkan dengan kata adil, sebab adil itu merupakan tujuan dari pada upaya *islāh*. Kemudian diperkuat juga dengan kata *aqsiu*. Dengan kata lain, *aslihu* adalah menyambungkan tali persaudaraan diantara sesama saudara kalian dengan damai. Oleh karenanya, hendaklah kalian takut kepada Allah dari upaya saling menghina agar kalian mendapat rahmat.¹⁶ Dalam Al-Qur'an, khusus mengenai sengketa suami isteri juga ditekankan keharusan adanya *islāh* diantara mereka jika mereka bersengketa. Allah berfirman di dalam surat *An-Nisa* (4):35) :

وَأِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِن يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفَّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

Jika kamu (para wali) khawatir terjadi persengketaan di antara keduanya, utuslah seorang juru damai dari keluarga laki-laki dan seorang juru damai dari keluarga perempuan. Jika keduanya bermaksud melakukan Islāh (perdamaian), niscaya Allah memberi taufik kepada keduanya. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Mahateliti. (QS.. An-Nisa' [4]:35).¹⁷

Apabila mengkaji dan memperhatikan firman Allah SWT,

¹⁵Muhammad Ibn Jarir Al-Thabari, *Jami'' Al-Bayan Fi Ta'wil Al-Quran* (Beirut: Dar Elfikr, t.t). 124.

¹⁶Ilmu Islam, "Portal Belajar Agama Islam".halaman 8.

¹⁷ Departemen RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya Cetakan Ke 6*, 2009.

dalam surat An-Nisa ayat 35 tentang wajibnya keikutsertaan pihak ketiga (*hakam*/juru damai) dalam penyelesaian konflik atau sengketa, apabila dilihat secara *dzahir* surat An-Nisa ayat 35 bahwa seorang yang menjadi *hakam* adalah para wakil dari pihak suami dan istri. Akan tetapi dalam kasus *syiqaq*, para ulama memiliki perbedaan pendapat mengenai *hakam* yang sesuai dan patut membantu menyelesaikan konflik. Hal ini disebabkan karena mediasi sebagai alternatif penyelesaian konflik non litigasi harus memenuhi prinsip-prinsip yang ada dalam konsep *hakam*, yaitu *hakam* harus berasal dari kalangan profesional, harus adil dan cakap, dan mengedepankan upaya perdamaian.¹⁸

Lantas bagaimana pendapat para ulama tentang *Iṣlāh*, Dasar hukum yang lain yang mengemukakan anjuran diadakannya perdamaian di antara para pihak yang bersengketa adalah didasarkan kepada Ijmak, di mana para ahli hukum telah sepakat Ijmak bahwa penyelesaian pertikaian di antara para pihak yang bersengketa adalah disyariatkan dalam ajaran agama Islam. Ijmak ulama sebagai hukum Islam yang ketiga telah memperkuat tentang adanya penyelesaian sengketa. Setelah wafat Rasulullah SAW. penyelesaian sengketa ini banyak dilakukan pada masa sahabat Nabi dan Ulama untuk menyelesaikan sengketa dengan cara mendamaikan para pihak melalui musyawarah.

Adapun Ijmak adalah bahwa ulama sepakat tentang disyariatkannya Sulhu. Karena Al-*ṣulh* adalah salah satu akad yang memiliki manfaat sangat besar, karena mengandung tujuan memutus atau menghentikan perselisihan dan pertengkaran. Biasanya akad Al-*ṣulh* tidak terjadi kecuali di dalam kesediaan menerima untuk mendapatkan sebuah hak tidak secara utuh, akan tetapi lebih sedikit dari yang sebenarnya sebagai bentuk sikap lunak demi bisa mendapatkan sebagian hak yang ada. Banyak dilakukan pada masa sahabat dan ulama untuk menyelesaikan sengketa dengan cara mendamaikan para pihak melalui

¹⁸ Hariyanto Erie, 'Perbandingan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pada Masa Nabi Muhammad SAW Dan Di Era Reformasi', *Al Huquq*, 2 (2023), 165 <<https://doi.org/https://doi.org/10.19105/alhuquq>>.

musyawarah dan konsensus (kesepakatan Bersama) diantara mereka sehingga menjadi yurisprudensi hukum Islam dalam beberapa kasus.

Bahkan Sayyidina Umar Ibnu Khatab pernah mengatakan bahwa: “Tolaklah permusuhan hingga mereka berdamai, karena pemutusan perkara melalui pengadilan akan mengembangkan kedengkian diantara mereka” Keberadaan Ijmak sahabat atau ulama sangat dihargai dan tidak ada yang menentanginya, karena tidak semua masalah sosial keagamaan tercantum dalam Al Qur'an dan As-sunah secara terinci.

Selain daripada itu ada juga beberapa jenis-jenis sengketa yang menggunakan *Islāh*, Dalam surah An-nisa ayat 35 ini jika terjadi sengketa atau konflik diperintahkan untuk mengangkat *hakam* (juru damai atau mediator) untuk melaksanakan *islāh*. Maka Dengan demikian, *islāh* merupakan cara yang ditetapkan oleh Al-Qur'an untuk mencari penyelesaian konflik, ketegangan, sengketa dan perselisihan. Oleh karena itu, *islāh* dipandang sebagai norma dasar yang ditetapkan Al-Qur'an.

1) Sengketa Politik

Dalam menjalankan aktivitas kehidupan berpolitik persaingan antara pelaku politik baik perorangan maupun kelompok sering menimbulkan persinggungan. Persinggungan tersebut dapat menimbulkan reaksi positif yaitu reaksi yang tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak ataupun reaksi negatif, yaitu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga menimbulkan terjadinya sengketa. Sengketa politik dapat disebabkan oleh berbagai macam faktor, diantaranya perbedaan kepentingan, perbedaan pendapat ataupun perselisihan antara satu pihak dengan pihak lainnya, dapat juga disebabkan antara individu pelaku politik maupun kelompok pelaku politik memperebutkan suatu obyek yang sama sehingga masing-masing ingin menguasai obyek tersebut, karena setiap pihak akan berupaya semaksimal mungkin mencapai tujuannya. Sehingga potensi terjadinya sengketa politik sangat besar.

Terdapat tindakan Nabi Muhammad yang berimplikasi

secara politik tergambar pada dua fase sejarah, yaitu dimulai dari perjalanan sejarah kenabian Muhammad pada fase Makkah yang di dalamnya terjadi peristiwa *Bai'at Aqobah* sebagai dasar fundamen bangunan negara bagi komunitas Islam pertama, serta fase Madinah dimana Muhammad mempersatukan masyarakat Madinah ke dalam satu kesatuan politik bersama melalui perjanjian tertulis yang disebut dengan Konstitusi Madinah.

Secara politis peristiwa *Bai'at Aqobah* merupakan langkah politik Nabi Muhammad yang dimotivasi oleh pertemuan dua kepentingan dalam satu momentum sejarah, yaitu kepentingan Muhammad untuk mentransmisikan ajaran Islam bagi penduduk Yatsrib dan kepentingan masyarakat Yatsrib atas hadirnya satu sosok pemimpin yang dapat menghimpun mereka ke dalam tatanan sosial yang tertib, damai dan berkeadilan. Dua kepentingan tersebut diwujudkan melalui perjanjian tertulis (Piagam Madinah) sebagai wujud kebijakan politik Nabi dalam bidang hukum, tepatnya merupakan pilihan hukum yang diberlakukan untuk mencapai tujuan negara. Jadi Piagam Madinah dapat disebut wujud pernyataan kehendak antara Muhammad sebagai penguasa dan masyarakat Madinah atas produk hukum yang diberlakukan di dalam suatu negara demi mewujudkan kebaikan bersama. Dengan kata lain Piagam Madinah merupakan kristalisasi dan legalisasi berbagai kepentingan politik yang ada dalam masyarakat Madinah yang sejatinya plural secara agama, etnisitas, dan suku bangsa untuk mewujudkan kepastian hukum tertib sosial.

2) Sengketa Hukum

Sengketa dapat terjadi antara masyarakat dan antar lembaga. Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka. Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa hukum merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi dan

kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat factual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut.

Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.

Sebuah sengketa dapat diartikan sebagai sengketa hukum apabila dapat diselesaikan melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Meskipun setiap pihak yang berpekara dapat menggunakan forum penyelesaian di luar jalur hukum, namun pilihan itu tidak menghilangkan karakteristik bahwa suatu sengketa merupakan sengketa hukum.¹⁹

3) Sengketa Waris

Sistem pembagian harta warisan dalam hukum waris Islam antara laki-laki dan perempuan dengan ketentuan 2:1 sudah mutlak dan sesuai dengan ajaran Al-Qur'an, namun menurut pandangan Munawir Sjadzali sistem pembagian waris di Indonesia pemberlakuannya belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana masih banyak keraguan. Berangkat dari keraguan itu Munawir mulai mengeluarkan beberapa alasan untuk yaitu: Pertama, bahwa banyak diantara daerah yang mayoritas penduduknya umat muslim seperti, Sulawesi Selatan

¹⁹ Usman Usman, 'Konflik Hukum Islam Dan Solusinya', *Al-Daulah*, 1, 2018, 34 <<https://doi.org/https://doi.org/10.24252/ad.v7i1.5321>>.

dan Kalimantan Selatan banyak terjadi penyimpangan dalam pembagian harta warisan.

Secara realita yang ada di Indonesia sebagian umat muslim dan sebagian tokoh-tokoh organisasi Islam masih enggan dengan fatwa waris yang dikeluarkan oleh pihak Pengadilan Agama sehingga mereka meminta fatwa kepada Pengadilan Negeri.

Kedua, terjadi penyimpangan dalam pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an, baik secara langsung atau tidak langsung yang dilakukan oleh pewaris terhadap keluarganya atau kepada anaknya dengan menggunakan sistem pembagian harta kekayaan kepada anak-anaknya dengan porsi yang sama rata tanpa membedakan jenis kelamin hal ini disebut sebagai hibah, peristiwa ini terjadi terhadap diri Munawir sendiri ketika meminta nasehat dan fatwa dari seorang ulama yang memiliki ilmu agama yang tinggi.²⁰

Selanjutnya, gagasan yang disampaikan oleh Munawir Sjadzali memiliki dua landasan, yaitu secara rasional maupun teoritis. Secara rasional disampaikan bahwa penyimpangan yang terjadi terhadap ketentuan 2:1 dalam pembagian warisan disebabkan adanya budaya, adat istiadat dan struktur social yang terjadi dalam masyarakat sehingga mereka beranggapan ketentuan diatas belum memiliki rasa keadilan. Adapun secara teoritis, boleh atau tidaknya dalam merubah ketentuan yang sudah begitu jelas dalam Al Qur'an, Munawir sedikit memberi alasan terkait hal ini.

Pertama, adanya hukum naskh didalam Al-Qur'an dan hadis. Dalam Al-Qur'an telah dijelaskan ayat-ayat tentang pembatalan dan pergeseran terhadap hukum-hukum yang telah diajarkan oleh Nabi saw, begitu pula dengan hadis – hadis yang telah diberikan Nabi sebagai petunjuk telah ditarik kembali. Kedua, pendapat para ahli hukum mengenai ayat 106 surah Al-Baqarah, sebagai landasan adanya nash dalam Al-Qur'an.

Ibnu Katsir berkata tidak akan ditolak hukum nash sebagai hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh Allah, kemudian Al-

²⁰ Sjadzali Munawir, *Ijtihad Kemanusiaan* (Jakarta: Paramadina, 1997).

Maraghi berkata apabila ketentuan hukum dianggap sudah tidak sesuai dengan kebutuhan umat maka perlu adanya penghapusan hukum atau dapat diganti dengan yang baru sesuai kebutuhan masyarakat, kemudian Rasyid Ridha berpendapat berubahnya suatu hukum disebabkan adanya perbedaan waktu, tempat dan situasi/kondisi. Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa hukum itu dapat berubah di dalam Al-Qur'an apabila dirasa hukum tersebut sudah tidak relevan untuk diterapkan.

Sengketa pembagian harta waris menurut hukum Islam dapat diselesaikan dengan cara litigasi maupun non litigasi. Penyelesaian sengketa yang harus dilakukan terlebih dahulu adalah penyelesaian secara non litigasi, yakni ahli waris yang bersengketa berkumpul dan menyelesaikan sendiri sengketa pembagian harta waris dengan melalui musyawarah mufakat. Saat musyawarah mufakat tidak mendapatkan hasil yang diinginkan maka dilanjutkan dengan mediasi dan salah satu dari ahli waris yang bersengketa menghadirkan pihak ketiga untuk membantu menyelesaikan sengketa pembagian harta waris menurut hukum Islam.²¹

4) Sengketa Harta

Terdapat hadis mengenai penyelesaian sengketa harta pada zaman Nabi, dari Abu Hurairah r.a menjelaskan bahwa Rasulullah Saw bersabda:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ رَافِعٍ، حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّزَّاقِ، حَدَّثَنَا مَعْمَرٌ، عَنْ هَمَّامِ بْنِ مُنَبِّهٍ، قَالَ هَذَا مَا حَدَّثَنَا أَبُو هُرَيْرَةَ، عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَذَكَرَ أَحَادِيثَ مِنْهَا وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى رَجُلٌ مِنْ رَجُلٍ عَقَارًا لَهُ فَوَجَدَ الرَّجُلَ الَّذِي اشْتَرَى الْعَقَارَ فِي عَقَارِهِ جِرَّةً فِيهَا ذَهَبٌ فَقَالَ لَهُ الَّذِي اشْتَرَى الْعَقَارَ خُذْ ذَهَبَكَ مِنِّي إِنَّمَا اشْتَرَيْتُ مِنْكَ الْأَرْضَ وَلَمْ أَبْتَغِ مِنْكَ الذَّهَبَ . فَقَالَ الَّذِي اشْتَرَى الْأَرْضَ إِنَّمَا بَعْتُكَ الْأَرْضَ وَمَا فِيهَا - قَالَ - فَتَحَاكَمَا إِلَى رَجُلٍ فَقَالَ الَّذِي تَحَاكَمَا إِلَيْهِ أَلَكُمَا وَلَدٌ فَقَالَ أَحَدُهُمَا لِي غُلَامٌ وَقَالَ الْآخَرُ لِي جَارِيَةٌ . قَالَ أَنْكِحُوا الْغُلَامَ الْجَارِيَةَ وَأَنْفِقُوا عَلَى أَنْفُسِكُمَا مِنْهُ وَتَصَدَّقَا²²

²¹Hammad Muchammad, 'Waris Dan Wasiat Dalam Hukum Islam: Studi Atas Pemikiran Hazairin Dan Munawir Sjadzali', *At-Tahdzib: Sekolah Tinggi Islam At-Tahdzib*, 1 (2015), 56.

²²Sahih Muslim 1721, Vol. 4, *Kitab Putusan Yudisial*, Hadits 4271.

Telah menceritakan kepada kami (muhammad bin Rafi), telah menceritakan kepada kami (Abd al-Razzaq), telah menceritakan kepada kami (Muammar) dari Hammam ibn Munabbih berkata: Abu Hurairah meriwayatkan (begitu banyak) hadits Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam dan salah satunya adalah ini: Seseorang membeli dari orang lain sebidang tanah, dan orang yang memiliki, membeli tanah itu menemukan di dalamnya sebuah barang tanah liat. yang berisi emas. Orang yang membeli tanah berkata (kepada penjual tanah): Ambillah emasmu dariku, karena aku hanya membeli tanah darimu dan bukan emasnya. Orang yang telah menjual tanah itu berkata: Aku telah menjual tanah itu kepadamu dan apa saja yang ada di dalamnya. Mereka merujuk masalah ini kepada seseorang. Seseorang yang diangkat sebagai hakim berkata kepada mereka: Apakah Anda punya masalah? Salah satu dari mereka berkata: Saya punya anak laki-laki, dan yang lain berkata: Saya punya anak perempuan yang masih kecil. Dia (hakim) berkata: Kawinkan anak muda ini dengan gadis itu, dan belanjakan sesuatu untuk dirimu dan juga bersedekah darinya.

Dalam hadis ini, Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam mengisahkan bahwa transaksi yang mereka lakukan berkaitan dengan sebidang tanah. Si penjual merasa yakin bahwa isi tanah itu sudah termasuk dalam transaksi mereka. Sementara itu, si pembeli berkeyakinan sebaliknya isinya tidak termasuk dalam akad jual beli tersebut. Hadis ini menerangkan ketinggian sikap amanah mereka dan tidak adanya keinginan mereka mengaku-aku sesuatu yang bukan haknya. Demikian pula sikap jujur serta *wara'* mereka terhadap dunia, tidak berambisi untuk mengganggu hak yang belum jelas siapa pemiliknya.

Kemudian muamalah mereka yang baik, tidak hanya menimbulkan kasih sayang sesama mereka, tetapi juga menumbuhkan ikatan baru berupa perbesanan, dengan disatukannya mereka melalui perkawinan putra putri mereka.

Bahkan, harta tersebut tidak pula keluar dari keluarga besar mereka. Penyelesaian sengketa dapat juga diselesaikan melalui cara litigasi dan non litigasi.

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah litigasi merupakan salah satu lembaga penyelesaian sengketa yang berperan selama ini. Putusan pengadilan cenderung memuaskan satu pihak dan tidak memuaskan pada pihak lain. Pihak yang mampu membuktikan bahwa dirinya memiliki hak atas sesuatu, maka pihak tersebut akan dimenangkan oleh pengadilan. Sebaliknya pihak yang tidak mampu mengajukan bukti bahwa ia memiliki hak terhadap sesuatu, maka pihak tersebut pasti dikalahkan oleh pengadilan, walaupun secara hakiki pihak tersebut memiliki hak. Menang atau kalah merupakan hasil akhir yang akan diterima oleh para pihak, jika sengketa itu diselesaikan melalui jalur pengadilan.

Konsekuensi menang kalah, akan menumbuhkan ketidakpuasan salah satu pihak terhadap putusan pengadilan. Pihak kalah akan menggunakan upaya hukum, karena ia merasa tidak adil terhadap suatu putusan. Upaya hukum cenderung digunakan oleh pihak yang kalah, selama ia masih diberikan kesempatan oleh suatu sistem hukum. Akibatnya, penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan memerlukan waktu yang cukup lama. Pada sisi lain sering ditemukan dalam praktik bahwa biaya yang dikeluarkan pihak bersengketa kadang-kadang melebihi jumlah nilai dari obyek harta yang dipersengketakan. Hal ini menandakan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan membawa dampak negatif pada renggangnya hubungan silaturahmi antara para pihak yang bersengketa. Demi mengatasi problematika sistem peradilan yang tidak efektif dan efisien serta permasalahan lain yang diakibatkan penyelesaian melalui jalur peradilan, maka muncul alternative penyelesaian sengketa dengan perdamaian.²³

²³ Hermanto, dkk, 'Peran Dan Kedudukan Mediasi Di Pengadilan Agama', *As-Siyasi*, 2, 2021, 36–37 <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/as_siyasi.v1i2.11292>.

Selanjutnya, penyelesaian melalui non litigasi, Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang dapat digunakan oleh para pihak di luar pengadilan. Lembaga ini memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berperan mengambil inisiatif guna menyelesaikan sengketa mereka yang dibantu pihak ketiga sebagai mediator. Prinsip mediasi adalah sama-sama menang (*win-win solution*), sehingga para pihak yang terlibat sengketa merasakan tidak adanya pihak menang dan pihak kalah. Mediasi bukan hanya mempercepat proses penyelesaian sengketa, tetapi juga menghilangkan dendam dan memperteguh hubungan silaturahmi. Mediasi adalah proses mengikutsertakan pihak ketiga dalam menyelesaikan suatu perselisihan sebagai penasehat (*mediator*).

Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa atau biasa dikenal dengan istilah “mekanisme alternatif penyelesaian sengketa” yang merupakan terjemahan dari “*alternative dispute resolution*” yang tumbuh pertama kali di Amerika Serikat. Mediasi ini lahir dilatarbelakangi oleh lambatnya proses penyelesaian sengketa di pengadilan, oleh karena itu mediasi ini muncul sebagai jawaban atas ketidakpuasan yang berkembang pada sistem peradilan yang kompleks.²⁴

Di Indonesia *institusi tahkim* dapat dipersamakan dengan lembaga *arbitrase* atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia. *Arbitrase* adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan yang didasarkan pada perjanjian *arbitrase* yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²⁵ Di Indonesia, arbitrase ini diwujudkan dalam bentuk lembaga. Lembaga arbitrase menurut UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dalam pasal 1 angka 8 disebutkan: “Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu, lembaga

²⁴ Izzah Nurul and Yoki Pradikta Hervin, ‘Mediasi Virtual Dalam Perkara Perceraian Perspektif’, *El-Izdiwaj*, 1, 2022, 65.

²⁵ *Undang-Undang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa 1999 Cet. 1* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000).

tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa”.

Selain lembaga arbitrase, undang-undang ini membenarkan pula penyelesaian kasus melalui lembaga alternatif penyelesaian kasus, sebagaimana ditunjuk dalam angka 10 pasal 1, berbunyi: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.²⁶

Kedua lembaga ini pada prinsipnya tidak jauh beda. Keduanya merupakan jalan penyelesaian sengketa keperdataan yang terjadi di luar pengadilan. Perbedaannya adalah, penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase harus terlebih dahulu dinyatakan dalam sebuah perjanjian sebelum terjadinya sengketa. Sementara penyelesaian melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan setelah terjadinya sengketa melalui kesepakatan kedua belah pihak. Baik putusan arbitrase maupun kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa adalah putusan final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan setempat dalam waktu paling lama 30 hari sejak pengucapan putusan/penandatanganan kesepakatan tersebut.

Keberadaan lembaga arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sebagai media penyelesaian sengketa keperdataan di luar pengadilan telah dilegislati oleh UU No. 14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Di dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) disebutkan antara lain bahwa penyelesaian perkara atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan. Hanya saja, putusan arbitrase mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin eksekusi dari pengadilan. Putusan arbitrase mempunyai kekuatan mengikat

²⁶ Sunaryo Mukhlas Oyo, *Perkembangan Peradilan Islam* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011).

para pihak. Satu-satunya jalan menolak putusan arbitrase apabila alasannya terpenuhi adalah mengajukan permohonan banding kepada Mahkamah Agung yang memutuskan untuk tingkat pertama dan terakhir.

Sebagaimana konsep sebagian *fuqaha* tentang *tahkim*, perkara-perkara yang dapat diselesaikan melalui lembaga arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa ini hanya sengketa keperdataan misalnya dibidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase pada sengketa atau perkara pidana yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.

Guna menjamin obyektifitas dan proporsionalitas putusan arbitrase, seseorang yang dapat diangkat menjadi arbiter harus memenuhi syarat-syarat:

1. cakap melakukan tindakan hukum
2. berumur minimal 35 tahun
3. tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa
4. tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase, dan
5. memiliki pengalaman dan menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun.

Dalam kaitan ini, hakim, jaksa, panitera, dan pejabat peradilan lainnya tidak diperkenankan diangkat sebagai arbiter. Hal ini dimaksudkan agar terjamin adanya obyektifitas dalam pemeriksaan serta pemberian putusan oleh arbiter atau majelis arbiter. Perlu ditambahkan, bahwa persyaratan jenis kelamin untuk dapat diangkat arbiter tidak disebutkan dalam undang-undang arbitrase. Ini menunjukkan bahwa wanita dan laki-laki dapat diangkat arbiter sepanjang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan di atas. Ketentuan tersebut berbeda dengan apa yang disebutkan dalam pasal 617 ayat (2) Regleman Acara Perdata yang melarang wanita sebagai arbiter.

Ditinjau dari segi jenisnya bahwa *tahkim* atau arbitrase dapat terbagi menjadi tiga jenis, diantaranya adalah:

1. Arbitrase nasional adalah arbitrase yang bersifat umum dan dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai jenis konflik akibat semua jenis kontrak perdata dan tunduk pada hukum nasional dalam suatu negara. Indonesia telah mensahkan atau memiliki sebuah lembaga arbitrase nasional yang bernama Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). BANI dibentuk berdasarkan UURI No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. BANI dapat menyelesaikan konflik yang berdasarkan kontrak dan tunduk pada Hukum Nasional Indonesia. BANI sendiri berdiri tepat pada tanggal 3 Desember 1977 yang bergerak di bidang komersial meliputi bidang perdata, perdagangan, industri, keuangan bahkan politik. Pendirinya adalah R. Subekti (Ketua MA), H. Priyatna, Haryono Tjitrosoebono (Ketua Ikatan Advokat Indonesia), dan Suswanto Sukendar (Ketua KADIN).²⁷
2. Arbitrase khusus adalah arbitrase yang menyelesaikan konflik secara khusus dalam bidang tertentu seperti bidang ekonomi syariah atau keuangan, industri, olahraga dan sebagainya. Arbitrase khusus lebih spesifik pada arbitrase syariah yang menyelesaikan sengketa dalam bidang ekonomi syariah yang meliputi kegiatan ekonomi seperti *bank syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, bisnis syariah* dan sebagainya. Majelis Ulama Indonesia mendirikan sebuah badan arbitrase muamalat indonesia (BAMUI) pada tanggal 21 oktober 1993. Kemudian berdasarkan keputusan MUI nomor kep-09/MUI/XII/2003 tanggal 24 desember 2003 BAMUI resmi dirubah menjadi BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional) yang merupakan badan yang berada dibawah MUI. Dimana keputusan BASYARNAS tidak

²⁷ Wirawan Wirawan, *Konflik Dan Manajemen Konflik* (Jakarta: Salemba Humanika, 2010).

dilaksanakan secara sukarela melainkan berdasarkan perintah dari Ketua Pengadilan.

3. Arbitrase internasional adalah arbitrase untuk menyelesaikan konflik yang berdasarkan kontrak internasional dan tunduk pada hukum internasional. Yaitu proses penyelesaian sengketa dengan menggunakan arbitrase di luar wilayah RI, dengan alasan untuk menghindari ketidakpastian yang berkaitan dengan proses pengadilan (litigasi) di pengadilan nasional. Contoh penggunaan arbitrase internasional adalah kasus kontrak antara pemerintah RI dan PT. Newmont Nusa Tenggara (NNT). Ketika terjadi perselisihan mengenai kontrak tersebut, pemerintah RI meminta UNCITRAL untuk menyelesaikan konflik tersebut, arbitrer UNCITRAL kemudian memutuskan NNT melakukan wanprestasi.

Selain daripada itu, *Al-ṣulh* memiliki beberapa Rukun diantaranya :

Al-ṣulh sebagai salah satu bentuk perbuatan hukum baru dinilai ada dan mempunyai konsekuensi hukum bila pada perbuatan itu sudah terpenuhi rukun-rukunnya. Menurut ulama Hanfiah, rukun *Al-ṣulh* hanyalah ijab dan qabul dua pihak yang melakukan akad.¹⁸ Ulama lain berpendapat, bahwa rukun *Al-ṣulh* ada empat yakni adanya dua orang yang melakukan akad, ijab qabul, persoalan yang diperselisihkan (*Muṣālih 'anhu*). Dalam *Islāh*, terdapat beberapa rukun yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Terdapat dua pihak yang melakukan *Islāh*;
- b. Lafaz ijab dan qabul;
- c. Perkara yang dipertikaian; dan
- d. Perdamaian yang disepakati oleh kedua-dua belah pihak.

Sementara itu, syarat-syarat *Islāh* yang telah dipersetujui oleh ulama fiqh adalah sebagai berikut:

- a. Kedua-dua pihak mestilah sudah cakap hukum,
- b. Objek yang dipertikaikan mestilah sesuatu yang bernilai, baik berbentuk uang atau manfaat, perkara tersebut adalah jelas dan berada di bawah penguasaan orang yang bertikai;
- c. Perkara yang dipertikaikan mestilah hak peribadi dan bukan

hak Allah seperti hukuman dan

d. Ijab dan qabul mestilah dilakukan dalam majlis persetujuan.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian damai dapat diklasifikasi kepada beberapa hal sebagai berikut :

1) Hal yang menyangkut subyek

Tentang subyek atau orang yang melakukan perdamaian harus orang cakap bertindak menurut hukum. Selain dari itu orang yang melaksanakan perdamaian harus orang yang mempunyai kekuasaan atau mempunyai wewenang untuk melepaskan haknya atau hal-hal yang dimaksudkan dalam perdamaian tersebut. Belum tentu setiap orang yang cakap bertindak mempunyai kekuasaan atau wewenang. Orang yang cakap bertindak menurut hukum tetapi tidak mempunyai wewenang untuk memiliki seperti pertama : wali atas harta benda orang yang berada dibawah perwaliannya, kedua : pengampu atas harta benda orang yang berada di bawah pengampuannya, ketiga : nazir (pengawas) wakaf atas hak milik wakaf yang ada di bawah pengawasannya.

2) Hal yang menyangkut obyek

Tentang obyek dari perdamaian harus memenuhi ketentuan yakni:

- a. berbentuk harta, baik berwujud maupun yang tidak berwujud seperti hak milik intelektual, yang dapat dinilai atau dihargai, dapat diserahterimakan dan bermanfaat,
- b. dapat diketahui secara jelas sehingga tidak melahirkan kesamaran dan ketidakjelasan, yang pada akhirnya dapat pula melahirkan pertikaian baru terhadap obyek yang sama.

3) Persoalan yang boleh didamaikan (diIslāh-kan)

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat dan boleh didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti. Dengan kata lain, persoalan perdamaian itu hanya diperbolehkan dalam bidang muamalah saja, sedangkan hal-hal yang menyangkal hak-hak Allah tidak dapat didamaikan.

4) Pelaksana perdamaian

Pelaksana perjanjian damai bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang Pengadilan atau melalui sidang Pengadilan. Diluar sidang Pengadilan, penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (yang melakukan perdamaian) tanpa melibatkan pihak lain, atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah (wasit), itulah yang kemudian disebut dengan *arbitrase*, atau dalam *syari'at* Islam disebut dengan hakam. Pelaksanaan perjanjian damai melalui sidang Pengadilan dilangsungkan pada saat perkara sedang diproses dalam sidang Pengadilan.

Di dalam ketentuan perundang-undangan ditentukan bahwa sebelum perkara diproses, atau dapat juga selama diproses bahkan sudah diputus oleh Pengadilan tetapi belum mempunyai Perjanjian perdamaian (*sulh*) yang dilaksanakan sendiri oleh kedua belah pihak yang berselisih atau bersengketa, dalam praktek di beberapa negara Islam, terutama dalam hal perbankan *Syari'ah* disebut dengan "*tafawud*" dan "*taufiq*" (perundingan dan penyesuaian). Kedua hal yang terakhir ini biasanya dipakai dalam mengatasi persengketaan antara intern Bank, khususnya Bank atau lembaga-lembaga keuangan dan harta pemerintah.²⁸

5) Aplikasi Teori *Iṣlāh* dalam Penyelesaian Konflik Ekonomi atau Harta

Berdasarkan pada uraian teori *iṣlāh* di atas dapat dirumuskan bahwa *iṣlāh* merupakan salah satu mekanisme penyelesaian konflik. Aplikasi *iṣlāh* ini dapat digunakan sebagai mekanisme penyelesaian konflik baik di luar pengadilan maupun di dalam pengadilan. Di peradilan Indonesia, khususnya peradilan umum dan peradilan agama, *iṣlāh* telah digunakan dengan menggunakan konsep mediasi – sebagai sebuah penyelesaian sengketa yang secara prinsip mengandung kesamaan dengan *iṣlāh* yang pelaksanaannya terintegrasi dengan

²⁸ Aziz Dahlan et al Abdul, *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: PT Ictiar Baru van Hoeve. Jilid 5. h.1654 (Jakarta: PT Ictiar Baru van Hoeve, 1999).

proses beracara di pengadilan.²⁹

Iṣlāh adalah proses mendamaikan pihak-pihak yang terlibat konflik dengan menghilangkan segala bentuk pertikaian dan permusuhan. Para pihak yang terlibat konflik pada dasarnya mereka yang terlibat perselisihan. Secara formal, para pihak tersebut beragama Islam. Identitas keislaman para pihak menunjukkan bahwa ketentuan dasar di dalam proses penyelesaian konflik diantara mereka berdasar pada sumber-sumber hukum yang berasal dari Al-Qur'an, hadis dan juga pandangan para ulama atau fuqaha.³⁰

Iṣlāh merupakan prinsip dasar yang harus dipatuhi oleh para pihak yang beragama Islam yang terlibat konflik untuk memperebutkan kepentingannya. Pengaturan adanya *Iṣlāh* ini ditunjukkan terhadap sejumlah konflik yang terjadi antara manusia, baik menyangkut persoalan politik, pidana, dan perdata. Khusus mengenai perselisihan keperdataan dalam bidang hukum keluarga, *iṣlāh* dilakukan sebagai upaya agar harmoni dan integrasi antara anggota keluarga dan masyarakat dapat dipelihara.

Keterikatan identitas keislaman yang dimiliki para pihak yang terlibat konflik akan diikat oleh suatu prinsip kedamaian yang sumbernya dari Al-Qur'an. Sekalipun pertentangan memperebutkan kepentingan itu pasti terjadi, para pihak yang terlibat konflik seyogiannya menyadari bahwa dasar penyelesaian kepentingan yang sesuai dengan cita-cita Al-Qur'an adalah diselesaikan dengan damai. Penyelesaian perselisihan mengenai kepentingan tersebut, bukan hanya memberi dampak kemanusiaan, tetapi juga memiliki nilai spiritual yang sangat luhur. Oleh karena itu, aplikasi *iṣlāh* dalam resolusi konflik yang terjadi antar orang Islam

²⁹ Yayah and Yarotul Salamah, 'Mediasi Dalam Proses Beracara Di Pengadilan: Studi Mengenai Mediasi Di Pengadilan Negeri Proyek Percontohan Mahkamah Agung RI' (2009).

³⁰ Abdul and Manan, 'Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah; Sebuah Kewenangan Baru Peradilan Agama, Makalah Ini Disampaikan Pada Acara Diskusi Panel Dalam Rangka Dies Natalis Universitas YARSI Ke 40 2007 Di Kampus YARSI Jakarta', 2007.

dirumuskan sebagai berikut:

- a) Para pihak yang terlibat konflik adalah orang mukmin.

Setiap orang mukmin dengan sesama mukmin lainnya adalah bersaudara. Persaudaraan antara orang mu'min merupakan persaudaraan seagama yang memiliki konsekuensi hukum yaitu antara orang mukmin dilarang saling mendhalimi dan membiarkannya didhalimi, perumpaan seorang mu'min dengan mu'min lainnya laksana seperti tubuh. Jika salah satu bagian merasa sakit, maka seluruh anggota badan akan merasa demam dan susah tidur, janganlah antar orang mu'min bersaing dengan tidak baik, saling dengki, saling benci, dan saling membelakangi tetapi jadilah hamba-hamba Allah yang bersaudara (*wa kunu 'ibadallahi ikhwana*).³¹

Makna saudara dalam *Qs. Al-Hujurat* (49): 5 itu sama dengan saudara sekandung. Diantara saudara sekandung dilarang saling menyakiti, mencaci, memfitnah dan saling memarahi. Namun, hubungan saudara sekandung masih lebih rendah kedudukannya dibandingkan dengan hubungan persaudaraan seiman (seagama). Hubungan persaudaraan dapat putus jika salah satu berpindah agama dan atas perpindahan agama itulah menyebabkan putusnya hubungan kewarisan. Oleh karena itu, berdamailah jika terjadi konflik dengan orang mu'min sebab *islāh* dengan orang mu'min merupakan bentuk ketaqwaan kepada Allah yang pelakunya akan mendapat rahmat (*la'allakum turhamun*).

- b) Akibat persaudaraan antara orang mu'min,

Jika mereka terlibat konflik, maka mereka harus mencari penyelesaian sengketa tersebut dengan *islāh* karena *islāh* merupakan perintah Al-Qur'an yang ditujukan bagi orang yang beriman (*fa ashlihu baina akhawaikum*); Oleh karena itu, menurut Al-Qur'an *islāh* merupakan *haq Allah* yang bersifat *taa'budi* yang harus dita'ati oleh orang mu'min ketika menghadapi sengketa, sedangkan *haq insaniah*-nya adalah

³¹Katsir Ibnu, 'Tafsir Al-Quran Al-Adhim' (Beirut: dar El-Fikr, 1999), pp. 296-97.

teknis melaksanakan *islāh* baik berupa metode, syarat dan kewenangan dalam forum *islāh*.

- c) Para pihak yang terlibat konflik dan akan menyelesaikannya dengan *islāh* memiliki nilai yang sangat luhur dalam pandangan Allah, yaitu pelakunya memperoleh pahala yang besar Allah swt berfirman dalam *Qs. An-Nisa*'(4): 114 :

لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّنْ تَجْوَاهُمْ إِلَّا مَنَ أَمَرَ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ
وَمَن يَفْعَلْ ذَلِكَ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا

Tidak ada kebaikan pada banyak pembicaraan rahasia mereka, kecuali (pada pembicaraan rahasia) orang yang menyuruh bersedekah, (berbuat) kebaikan, atau mengadakan perdamaian di antara manusia. Siapa yang berbuat demikian karena mencari rida Allah kelak Kami anugerahkan kepadanya pahala yang sangat besar.

- d) Jika salah satu pihak yang terlibat konflik berkeinginan untuk melakukan *islāh*, maka pihak lain ikut juga berdamai sambil bertawakkal kepada Allah atas apa yang akan dan telah diputuskan dalam perdamaian itu, *Qs. Al-Anfal* (8): 61 berbunyi :

وَإِذَا قِيلَ لَهُمْ تَعَالَوْا إِلَىٰ مَا أَنزَلَ اللَّهُ وَإِلَىٰ الرَّسُولِ رَأَيْتَ الْمُتَنَفِّقِينَ يَصُدُّونَ عَنْكَ
صُدُودًا

(Akan tetapi,) jika mereka condong pada perdamaian, condonglah engkau (Nabi Muhammad) padanya dan bertawakallah kepada Allah. Sesungguhnya hanya Dialah Yang Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui.

- e) Dalam kehidupan keluarga, pasangan suami isteri yang bersengketa di adalah orang mu'min. Jika mereka mengangkat seorang hakam untuk *mengislāhkan* mereka di dalam menghadapi kemelut dalam rumah tangganya Allah akan memberi taufiq kepada suami isteri itu (*an-nisa* ayat 35);

- f) Perintah *islāh* (*fāṣliḥū*) menunjukkan bahwa penyelesaian konflik hendaklah dilakukan dalam forum *islāh* bukan melalui peradilan. Peradilan merupakan alternatif penyelesaian sengketa setelah mekanisme *islāh* mengalami jalan buntu.

Uraian di atas dapat dinyatakan sebagai teori *islāh* yang sumbernya dari *al Qur'an*. Jika diterapkan di dalam masyarakat muslim yang terlibat konflik menegaskan bahwa penyelesaian konflik yang terjadi antara orang-orang Islam harus dilakukan dengan proses damai (*islāh*). Inilah hukum asal di dalam menyelesaikan konflik menurut hukum Islam.

6) Macam-Macam dan Hikmah Al-ṣulh

a) Macam-Macam Al-ṣulh

Al-ṣulh dibagi menjadi empat jenis, yaitu perdamaian antara orang Islam dengan non Islam, perdamaian antara imam dengan kaum bughat (pemberontak), perdamaian antara suami istri, dan perdamaian dalam urusan muamalat.³²

Dari segi perdamaian, Al-ṣulh mempunyai macamnya yaitu sebagai berikut :

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 undang-undang yang disepakati dua belah pihak.
2. Perdamaian antara kepala negara (Imam/Khalifah) dengan pemberontak, yakni membuat perjanjian-perjanjian atau peraturan-peraturan mengenai keamanan dalam negara yang harus ditaati.
3. Perdamaian antara suami-istri, yaitu membuat perjanjian dan aturan-aturan pembagian nafkah, masalah durhaka, serta dalam masalah menyerahkan haknya kepada suaminya manakala terjadinya perselisihan.
4. Perdamaian dalam Mu'amalat, yaitu membentuk

³² Sudarsono Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, cet-1 (Jakarta: Rineka Cipta, 1992),h.490

perdamaian dalam masalah yang ada kaitanya dengan perselisihan-perselisihan yang terjadi dalam masalah muamalat.³³

Al-ṣulh ada kalanya sebagai Al-ṣulh tentang ikrar (penetapan), Al-ṣulh tentang inkar (bantahan), atau Al-ṣulh sukut (diam).

1. Al-ṣulh tentang ikrar

Al-ṣulh tentang ikrar adalah seseorang mendakwa orang lain, kemudian tergugat mengakuinya, kemudian mereka berdua melakukan perdamaian. Ahmad r.a berpendapat bila ada penolong tidaklah berdosa karena Nabi Muhammad SAW. mengajak berbincang para penagih utang Jabir r.a. Kemudian mereka meletakkan sebagian piutangnya, lebih jauh Imam Ahmad mengisyaratkan oleh Imam Nasai dari Ka'ab Ibn Malik, bahwa ia menagih Ibnu Abi Hadrad utangnya yang wajib ia bayar di masjid. Suara mereka demikian kerasnya, sehingga Rasulullah SAW. Mendengarnya, padahal ketika itu Rasulullah SAW. Berada di rumahnya, Rasulullah SAW. lalu keluar dan menghampiri mereka.³⁴

Jika tergugat mengakui memiliki utang berupa uang dan berjanji akan membayar dengan uang, maka ini dianggap sebagai pertukaran dan syarat-syaratnya harus dituruti. Jika ia mengaku bahwa ia berutang uang dan berdamai akan membayarnya dengan benda-benda dan sebaliknya, maka ini dianggap sebagai jual beli yang hukumnya harus ditaati. Jika seseorang mengakui berutang, kemudian dia berdamai untuk membayarnya dengan manfaat, seperti penempatan rumah dan pelayanannya, maka hal seperti ini disebut dengan Ijarah yang telah ada ketentuannya. Apabila Muṣālih 'anhu meminta hak sesuatu yang diperselisihkan, maka hak

³³ Hendi and Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 176th edn (Jakarta: PT Raja Grafindi Persada, 2008).

³⁴ 'Ibid' ..h. 176

tergugat adalah meminta dikembalikan Badl Ash-Shluhu, karena dia tidak dapat menyerahkan sesuatu, kecuali yang ada di tangannya. Apabila akan menjadi hak tergugat kembali, penggugat kembali meminta lagi kepada tergugat, karena penggugat tidak akan membiarkan tergugat kecuali setelah dapat menyerahkan gantinya.³⁵

2. Al-ṣulh Tentang Inkar

Al-ṣulh Inkar adalah bahwa seseorang menggugat orang lain tentang suatu materi atau hutang atau manfaat, kemudian tergugat inkar, mengingkari apa yang digugat kepadanya. Kasus seperti ini cukup banyak terjadi dalam masyarakat kita. Menurut kelompok Malikiyah, Hanafiyah, dan Hanabilah, perdamaian dalam kasus adanya penyangkalan tuduhan itu diperbolehkan. Mereka berargumentasi dengan ketentuan Allah yang menyebutkan bahwa perdamaian adalah suatu kebajikan, serta hadis Nabi yang menyebutkan kebolehan perdamaian antara kaum muslimin kecuali berdamai menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal. Tidak diperselisihkan lagi bahwa pada perdamaian atas pengingkaran, maka harus diperhatikan tentang syarat-syarat kesahannya. Contohnya yaitu seseorang mengaku kepada orang lain beberapa dirham, tetapi orang lain itu mengingkarinya, kemudian ia berdamai dengan orang lain itu atas dirham-dirham tersebut dengan dinar-dinar yang akan dibayar kemudian. Menurut Imam Malik dan pengikutnya, perdamaian seperti ini tidak dibolehkan. Golongan Syafi'iyah berpendapat bahwa perdamaian dalam persengketaan yang diingkari oleh tergugat tidak boleh dilakukan, kecuali disyaratkan pihak penggugat menyatakan tuduhannya benar dan pihak tergugat mengakui bahwa ia tidak berhak atas sesuatu yang dituduhkan serta memberikan harta milik penggugat itu guna mengakhiri perselisihan. Bila Al-ṣulh dibolehkan

³⁵ Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah* (Bandung: Al-Ma'Arif), h. 196-197

pada kasus pengingkaran ini, sama saja artinya dengan menghalalkaan yang haram dan mengharamkan yang halal.

Terlepas dari perbedaan pendapat di atas, suatu hal yang perlu menjadi bahan renungan adalah bahwa pihak penggugat merelakan adanya perdamaian yang sematamata gunanya adalah untuk menghindari perselisihan paham yang lebih besar lagi. Mungkin saja pihak merasa tak perlu gugatannya diperpanjang, sebab akan mengakibatkan perselisihan yang berlarut-larut. Kendatipun secara materi ia dirugikan oleh pihak tergugat, tetapi bila secara ikhlas ia merelakan dan memaafkan pihak tergugat, maka tindakan kerelaan yang ditunjukkannya pantas mendapat pujian.³⁶

3. Al-ṣulh tentang sukut

Dalil yang mereka jadikan sebagai argumen adalah dengan keumuman ketentuan Allah yang menyebutkan “perdamaian itu suatu kebajikan”. Para pengikut Syafi’i berpendapat bahwa perdamaian dalam perkara bentuk ini tidak boleh, sebab sikap diam itu menunjukkan sikap pengingkaran tergugat. Dengan demikian, Al-ṣulh jenis ini termasuk dalam Mu’amalat munkar.³⁷

Para ulama membolehkan dilakukannya perdamaian tentang gugatan yang diingkari dan didiamkan. Ibn Hazm dan Imam Syafi’i, berpendapat bahwa sesuatu yang diingkari dan didiamkan tidak boleh dilakukan, karena damai dilakukan untuk sesuatu yang diakui, karena Al-ṣulh adalah mengenai hak yang ada, sedangkan dalam inkar dan sukut tidak ada.

b. Hikmah Al-ṣulh

Hikmah Al-ṣulh dapat dirasakan bagi kehidupan bermasyarakat adalah yaitu :

³⁶ Karim Helmi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002), h. 55-56.

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu*, (Terj. Abdul Hayyie Al Kattani, Dkk. Cet 1. Jakarta: Gemma Insani, 2011), h. 295-297.

1. Dapat memperkokoh persatuan dan kesatuan antara sesama muslim.
2. Dengan Al-*ṣulh* terhindar dari memakan atau mengambil barang (harta) milik orang lain dengan cara bathil, karena Al-*ṣulh* dilakukan dengan cara rasa saling merelakan.
3. Tidak ada yang merasa dirugikan dan terhindar dari masalah kecemburuan sosial atau ekonomi, karena perdamaian Al-*ṣulh* dilakukan dengan cara musyawarah.

Al-*ṣulh* merupakan cara yang terpuji untuk menyelesaikan permasalahan. Allah dan Rasulnya memerintahkan untuk berdamai jika terjadi perselisihan, pertengkaran, dendam, dan peperangan. Melalui perdamaian semua pihak akan merasakan puas. Segala macam kekesalan, dendam, dan sikap egois dan merasa benar akan hilang seketika.

Dalam perdamaian tidak ada istilah yang kalah dan menang. Semuanya menjadi pihak yang berpegang kepada kebenaran yang telah ditetapkan oleh Allah dan Rasulnya SWT. Bayangkan seandainya manusia tidak mau berdamai ketika berselisih atau bertengkar maka yang terjadi permusuhan yang abadi, saling menyalahkan, dan saling marah-marahan bahkan tidak mustahil akan terjadi peperangan dan pertumpahan darah yang sangat merugikan. Wahbah az-Zuhaili menambahkan, dengan Al-*ṣulh* akan terjaga rasa kasih-sayang, menjauhkan perpecahan, dan menyambung sebab-sebab yang menimbulkan perpecahan. Rasulullah bersabda “janganlah kamu saling membenci, saling hasud, saling memutuskan jadilah hamba-hamba Allah yang bersaudara”. Bahkan dalam hadis lain tidak ada istilah pendusta bagi orang yang melakukan *Islāh* (perdamaian).³⁸

Dengan demikian Islam sangat mengajurkan untuk melakukan Al-*ṣulh* atau perdamaian dalam menyelesaikan setiap permasalahan yang terjadi dilingkungan masyarakat ataupun negara, dari mulai permasalahan individu dengan

³⁸ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Mualamat*, ed. by h. 199 (cet.k-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2010).

individu, individu dengan masyarakat, individu dengan negara dan seterusnya sesuai dengan pedoman dari Al-Qur'an dan Hadis.

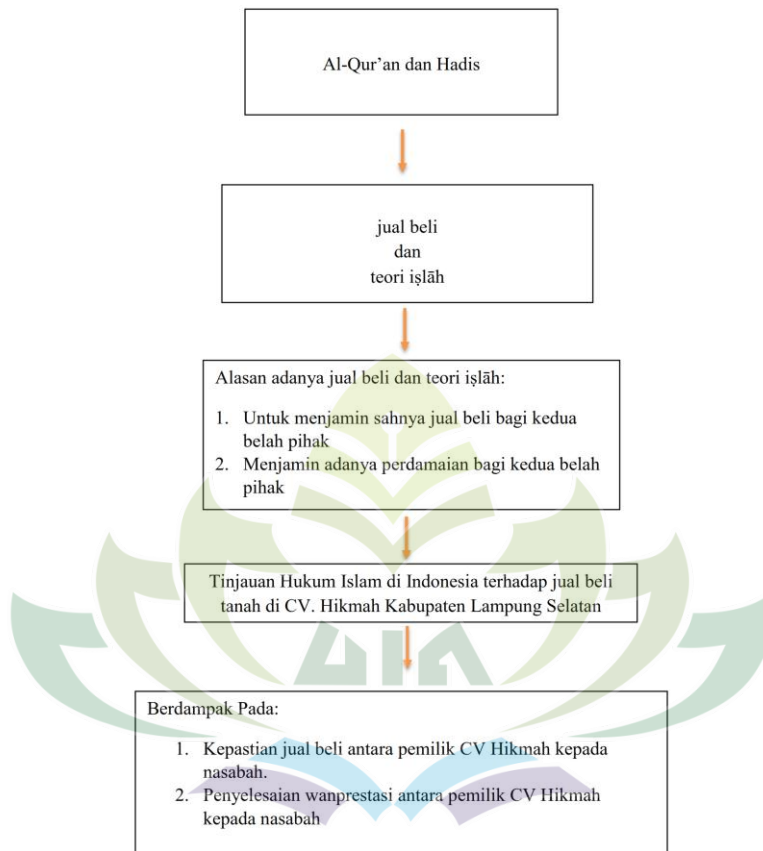
2. Kerangka Pemikiran

Dalam setiap penelitian diperlukan adanya kerangka pikir dalam menentukan arah penelitian agar arah penelitian jelas dan teap terfokus. Kerangka pikir disusun untk menjadi bahan acuan dan mengarahkan peneliti dalam melakukan analisis secara komprehensiff dan terukur.³⁹ Oleh karena itu peneliti akan membuat kerangka Pikir penelitian yang disusun dari dasar fakta-fakta, observasi, dan kajian kepustakaan peneliti dengan Judul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.



³⁹ IAIN Raden Intan Lampung, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Makalah, Proposal, Tesis Dan Disertasi, Diterbitkan Oleh Program Pascasarjana (Pps)* (Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2012, h.22).

Tabel 1
Kerangka berpikir



G. Metode Penelitian

Metode diartikan sebagai suatu cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian. Sedangkan penelitian itu sendiri diartikan sebagai upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.⁴⁰

⁴⁰ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*.

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*fieldresearch*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi.⁴¹ yaitu pada CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.

2. Sumber Data

Penjelasan informasi atau data yang dikumpulkan sehubungan dengan fokus dan sub fokus penelitian. Kemudian dijelaskan pula sumber-sumber data primer maupun sekunder yang digunakan dalam penelitian baik informan, peristiwa, maupun dokumen.⁴² Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpulan data.⁴³ Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari responden langsung dari pemilik dan pegawai CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan yang berkaitan dengan praktik jual beli dan penyelesaian wanprestasi, dengan menggunakan metode wawancara secara langsung dan hasil sample, hasil populasi.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah teknik pengumpulan data berupa riset, yaitu pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.⁴⁴ Dan penelitian ini menggunakan bahan yang meliputi: bahan primer yaitu Al-Qur'an, Hadis, Pendapat Ulama. Kemudian bahan sekunder yaitu buku, bahan tersier yaitu jurnal, dan Undang-Undang.

⁴¹ Arvina Julia, 'Analisis Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Pajak Progresif Kendaraan Bermotor Berdasarkan Perda Lampung Nomor 2 Tahun 2011' (tesis program strata 1 Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) UIN Raden Intan Lampung, 2018), h.12).

⁴² 'Ibid', hal. 55

⁴³ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018), h 225.

⁴⁴ 'Ibid', hal 224.

c. Populasi

Populasi adalah seluruh data yang menjadi perhatian peneliti dalam suatu ruang lingkup dan waktu yang ditentukan.⁴⁵ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pemilik dan pegawai CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan, yang terdiri dari 2 orang, yang meliputi 1 pemilik CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan dan 1 penggarap lahan, 4 orang nasabah CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan dan 1 orang juru damai.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data.⁴⁶ Tanpa mengetahui metode pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Untuk itu digunakan beberapa metode, yaitu :

a. Metode Wawancara

Yaitu merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan didalam wawancara terdapat dua pihak yang mempunyai kedudukan berbeda yaitu pengejar informasi yang biasa disebut pewawancara atau interviewer dan pemberi informasi yang disebut informan atau responden.⁴⁷ Metode interview yang penulis pergunakan ialah interview bebas terpimpin yaitu menginterview dengan membawa kerangka pertanyaan untuk disajikan dan irama interview sama sekali diserahkan kepada kebijakan interview.

⁴⁵ Nurul Zuriah, *Metode Penelitian Sosial Dan Pendidikan* (Jakarta: PT Bumi Aksara, Cet ke-II, 2007), h. 116).

⁴⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018), h. 224.

⁴⁷ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* ((Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013)). h.95.

b. Metode Observasi

Observasi adalah cara dan tehnik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.⁴⁸ Maksudnya ialah penelitian ini di peroleh dari lapangan / tempat yang menjadi objek penelitian yaitu CV. Hikmah Kabupaten Lampung Selatan..

c. Metode Dokumentasi/Dokumen

Berarti cara mengumpulkan data dengan mencatat yang sudah ada dalam dokumen atau arsip yang sudah ada yang berkaitan tentang data-data yang diperlukan dalam penelitian.⁴⁹

4. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul seluruhnya maka langkah selanjutnya adalah pengolahan data yang di proses sesuai dengan kode etik penelitian dengan langkah-langkah berikut :

a. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data atau *editing* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan,⁵⁰ karena kemungkinan data yang masuk atau (*raw data*) terkumpul itu tidak logis dan meragukan. Tujuannya yaitu untuk mengecek kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan di lapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi dan diperbaiki.

b. Sistematika Data (*sistemstizing*)

Bertujuan menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah dengan cara melakukan pengelompokan data yang telah diedit dan kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalah. Metode berpikir dalam penulisan ini menggunakan metode berfikir induktif yaitu cara berfikir berpijak pada fakta fakta

⁴⁸ Nurul Zuriyah, *Metode Penelitian Sosial Dan Pendidikan* (Jakarta: PT Bumi Aksara, Cet ke-II, 2007), h.73

⁴⁹ 'Ibid.,h. 191

⁵⁰ 'Ibid'. h.77.

yang bersifat khusus, kemudian diteliti dan akhirnya ditemui pemecahan persoalan yang bersifat umum.⁵¹

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan hal yang kritis digunakan untuk memahami hubungan dan konsep dalam data sehingga hipotesis dapat dikembangkan dan dievaluasi.⁵² Peneliti menjelaskan prosedur analisis data, baik selama proses pengumpulan data maupun setelah data terkumpul. Prosedur analisis dapat menggunakan salah satu dari model-model analisis data kualitatif yang sesuai dengan jenis (metode) penelitian kualitatif.⁵³ Maka, data tersebut dianalisa sesuai dengan kajian penelitian yaitu menganalisis berdasarkan hukum Islam di Indonesia terhadap praktik jual beli dan penyelesaian wanprestasi di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan, Setelah data terhimpun selanjutnya akan dikaji menggunakan analisis secara kualitatif berupa suatu prosedur yang menghasilkan data deskriptif normatif, yaitu suatu gambaran penjelasan secara logis dan sistematis. Kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan suatu jawaban dan permasalahan pokok yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan cara berfikir deduktif.

H. Sistematika Pembahasan

Suatu hal yang perlu ada dalam penulisan tesis ini adalah sistematika pembahasan. Dari sistematika ini diharapkan para pembaca dapat dengan mudah memahami dan menafsirkan permasalahan yang disajikan. Tesis ini terdiri atas empat bab yang masing-masing terkandung beberapa sub-bab secara sistematika untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai jalan pikiran penulis, agar para pembaca dapat mengambil intisari dari tulisan ini secara mudah. Agar laporan penelitian ini tidak

⁵¹ 'Ibid', h. 21.

⁵² Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018), h. 224

⁵³ UIN Raden Intan Lampung, *Buku Pedoman Penulisan Tesis Dan Disertasi*. Bandar Lampung: Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung, 2022., h. 72.

menyimpang dari garis-garis yang telah ditentukan penulis memberikan batasan-batasan dalam bentuk sistematika pembahasan:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi penegasan judul, untuk memudahkan pemahaman mengenai judul Tesis. Lalu latar belakang masalah, untuk mendeteskikan *academic problem* (problem akademik) yang mendorong mengapa penelitian dilakukan. Kemudian dilanjutkan focus dan sub-fokus penelitian untuk menerangkan hal apa yang menjadi dasar focus penelitian. Selanjutnya rumusan masalah ini sangat penting, karena posisinya secara tidak yang dilakukan. Kemudian dipaparkan tujuan dan manfaat, untuk memastikan dapat tidaknya penelitian tersebut menghasilkan temuan, baik yang bersifat teoritis maupun yang bersifat praktis. Sub berikutnya adalah kajian penelitian terdahulu yang relevan untuk menentukan posisi penelitian ini terhadap penelitian terdahulu. Kemudian dilanjutkan dengan sub bab metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini berisi landasan teori terkait hukum Islam tentang jual beli yang digunakan sebagai analisis terhadap data yang diperoleh dilapangan yang meliputi : definisi jual beli dalam hukum positif dan hukum Islam, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, jual beli tanah, khiyar dalam jual beli, dan berakhirnya jual beli. Kemudian pada sub bab berikutnya terdapat wanprestasi.

BAB III : DATA PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan gambaran umum CV. Hikmah Kabupaten Lampung Selatan diantaranya sejarah berdirinya CV Hikmah, pendapat pemilik dan pendapat para pembeli tanah di CV Hikmah dan hasil dari mediasi antara kedua belah pihak, dalam bab ini, peneliti juga mendeteskikan tentang praktik jual beli tanah di CV. Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.

BAB IV : ANALISIS DATA PENELITIAN

Bab ini berisi tentang praktik jual beli tanah akibat wanprestasi pada CV. Hikmah Kabupaten Lampung Selatan dan penyelesaian konflik tanah menggunakan hukum Islam di Indonesia dalam jual beli tanah akibat wanprestasi pada CV. Hikmah Kabupaten Lampung Selatan

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi simpulan dari rekomendasi. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah, sedangkan rekomendasi, sebagai saran dari hasil penelitian penulis terhadap praktik jual beli tanah di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan.





BAB II

JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DI INDONESIA

A. Jual Beli Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam

Menurut hukum Perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.” Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian.

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Artinya jual beli menurut KUHPerdata ialah suatu perjanjian timbal balik dalam pihak satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Selain itu, Jual Beli atau Murabahah dalam Fikih Islam berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.⁵⁴

Muhammad Syafi’i Antonio menjelaskan bahwa “*Murabahah*

⁵⁴ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah, Jakarta*, PT Rajagrafindo Persada, 2007, h. 82.

adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya”⁵⁵.

Jual beli menurut bahasa disebut *البيع* merupakan masdar dari kata *بَاعَ* diucapkan *يَبِيعُ* bermakna memiliki dan membeli.

Adapun jual beli *Al-Ba'i* menurut istilah yang dimaksud dengan jual beli ini adalah :

1. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁵⁶
2. Pemilikan Harta Benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan Syara.
3. Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang di bolehkan.

Pengertian Jual Beli menurut pendapat para ulama diantaranya :

1. Ulama Malikiyah berpendapat bahwasannya jual beli terdapat dalam dua bagian diantaranya :
 - a. Definisi dalam arti umum yakni :

⁵⁷فَهُوَ عَقْدٌ مَعَا وَصَّةٍ عَلَى غَيْرِ مَنَافِعٍ وَلَا مُنْعَةٍ لَذَّةٍ

Jual beli adalah akad mu'awadhah (timbang balik) atas Selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar suatu yang bukan kemanfaatan atau kenikmantan. Perikatan adalah akad yang mengikat kedua dua pihak sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan jadi bukan manfaatnya atau hasilnya.⁵⁸

⁵⁵ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2000, Cet. Ke-2, h. 101.

⁵⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta : Rajawali Pers,2010),h.5.

⁵⁷ Syamsudin Muhammad Ar-Ramli, *Nihayah Al-Muhtaj, Juz III*, (Beirut Dar Al-Fikr, 2004), h.204.

⁵⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta : Rajawali Pers,2010),h. 69

b. Definisi dalam arti khusus

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak Merupakan utang baik barang itu ada di harapan si pembeli maupun Tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.⁵⁹

- 1) Imam Syafi'i memberikan definisi jual beli yaitu pada prinsipnya, praktek jual beli di perbolehkan apabila dilandasi dengan keridhaan (kerelaan) dua orang diperbolehkan mengadakan jual beli barang yang diperbolehkan.
- 2) Ibnu Qudamah berpendapat bahwa jual beli adalah Pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadikan milik
- 3) Sayyid Sabiq mengatakan jual beli dalam pengertian *lughawinya* adalah saling menukar (pertukaran). Kata *Al-bai'* (jual) dan *asy-Syiraa* (beli), dipergunakan biasanya dalam pengertian yang sama. Dua kata ini masing-masing mempunyai makna dua yang satu sama lainnya bertolak belakang.⁶⁰
- 4) Wahbah Az-Zuhaili mendefinisikan jual beli menurut istilah adalah tukar-menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus, yakni ijab-qabul atau mu'athaa (tanpa ijab qabul).⁶¹

Berdasarkan pendapat para ulama diatas dapat disimpulkan bahwa definisi/pengertian jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda Atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua Belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain, Menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan Syara' dan disepakati.

⁵⁹ 'Ibid'.,h. 70.

⁶⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 12* (Bandung : Alma'arif,1997),h.47.

⁶¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillathuhu, Jilid V, Penerjemah : Abdul Hayyie Al-Kattani, (Jakarta : Gema Insani,2011),h.25.*

B. Dasar Hukum Jual Beli

Pada Prinsipnya, dasar hukum jual beli adalah boleh. Imam Syafi'i mengatakan, "semua jenis jual beli boleh kalau dilakukan oleh dua pihak yang masing-masing mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi, kecuali jual beli yang di larang atau diharamkan dengan izinNya maka termasuk dalam kategori yang dilarang. Adapun selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama berada pada bentuk yang ditetapkan oleh Allah di dalam kitabnya.

Ada beberapa landasan dasar hukum jual beli dalam Islam yang mempertegas antara lain Al-Qur'an dan Hadis, adapun antara lain dasar hukum berdasarkan Al-Qur'an sebagai berikut :

a. Al-Qur'an

Jual beli disahkan oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijmak. Adapun dalil Al-Qur'an *Qs. Al-Baqarah* (2) : 275 sebagai berikut :

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

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

Selain daripada ayat diatas, Allah juga berfirman dalam *Qs. An-Nisa* : 4. 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

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

b. Hadis

Dasar Hukum yang bersumber dari Hadis / As-sunnah diriwayatkan oleh Nabi Muhammad Saw :

عَنْ رِفَاعَةَ ابْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه البزار وصححه الحاكم)⁶²

Dari Rifa'ah Bin Rafi Menurut Riwayat Al-Bazzar yang sahkan oleh Al-Hakim yang artinya : Bahwasannya Nabi SAW pernah ditanya, “pekerjaan apa yang paling baik ? maka beliau menjawab: “pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.” (HR. Al-Bazzar dan dianggap shahih menurut makim).

Dalam hadis nabi itu, dimaksudkan dalam praktek jual beli itu harus dalam usaha yang lebih baik, yang secara umum bahwa jual beli itu atas dasar suka sama suka bebas dari penipuan dan penghianatan, agar di dalam transaksi itu nanti tidak ada masalah/hal-hal yang tidak diinginkan, ini merupakan prinsip pokok dari suatu transaksi.

⁶²Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam Penerjemah Achmad Sunarto* Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Amani, 1995), h. 303.

c. Ijmak

Agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain, dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam prinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, sebagaimana yang telah di gariskan oleh prinsip muamalah, yaitu:

1. Prinsip bermanfaat
2. Prinsip Rela
3. Prinsip Tidak Terlarang
4. Prinsip Tolong-Menolong

Berdasarkan kandungan ayat-ayat Allah, sabda-sabda Rasul dan Ijmak di atas, para Fuqaha mengatakan bahwa hukum asal dari jual beli adalah *mubah* (boleh). Akan tetapi hukumnya bisa berubah menjadi wajib, *makruh* bahkan bisa menjadi haram pada situasi-situasi tertentu.⁶³

C. Rukun dan Syarat Jual Beli

Sebagai salah satu bentuk transaksi, dalam jual beli harus ada beberapa hal agar akadnya dianggap sah dan mengikat. Beberapa hal tersebut disebut sebagai rukun. Menurut Hanafiyah rukun jual beli hanya 1 (satu), yaitu (ungkapan membeli dari pembeli) dan qabul (ungkapan menjual dari penjual) atau sesuatu yang menunjukkan kepada ijab dan qabul. Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli.

Sementara Menurut Malikiyah, rukun jual beli ada 3 (tiga), yaitu :

1. *Aqidain* 2 (dua) orang yang berakad, yaitu penjual dan pembeli);
2. *Ma'qud 'alaih* (barang yang diperjualbelikan dan nilai tukar pengganti barang;

⁶³ Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, Penerjemah Achmad Sunarto, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Amani, 1995), h. 88.

3. *Shighat* (ijab dan qabul). Ulama Syafi'iyah juga sependapat sama dengan Malikiyah di atas, sementara ulama Hanabilah sependapat dengan Hanafiyah. Dari penjelasan tersebut, nampak jelas para ulama sepakat bahwa *sighat* (ijab dan qabul) termasuk kedalam rukun jual beli. Adanya perbedaan pendapat tersebut terletak 'aqidain (penjual dan pembeli) dan ma'qud 'alaih (barang yang dibeli dan nilai tukar pengganti barang). Tetapi perbedaan tersebut hanya lafzhi.⁶⁴

Adapun Rukun dan syarat dalam murabahah (jual beli) adalah sebagai berikut:

a) Rukun Murabahah

Rukun Murabahah (jual beli) adalah ijab dan qabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha, baik dengan ucapan maupun dengan perbuatan. Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu :

1) *Ba'i* (Penjual)

Pihak yang menjual objek yang diperjual belikan, baik itu barang dari pemilik asli ataupun orang lain yang menjadi wakil dari sang pemilik asli. Sehingga memiliki hak untuk mentransaksikannya. adapun untuk syarat bai pada akad jual beli yaitu:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

2) *Mustari* (Pembeli)

Pihak yang membeli objek yang di perjual belikan atau

⁶⁴ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015) h.

menghabiskan nilai guna barang yang dibelanjakan oleh penjual.

3) *Shigat* (ijab dan qabul)

Shigat merupakan suatu persetujuan yang dilakukan antara penjual dan pembeli ketika melakukan transaksi jual beli, ketika jual beli telah terlaksana maka penjual menyerahkan objek jual beli kepada pembeli sedangkan pembeli membayarkan pembayaran kepada penjual. Nama lain dari *Shigat* adalah ijab qabul, ijab adalah perkataan dari penjual seperti “aku jual benda ini kepadamu dengan harga sekian” dan qabul merupakan jawaban dari pembeli seperti “aku beli benda ini dengan harga sekian”. Dengan terlaksananya *Shigat* (ijab qabul) maka jual beli akan menjadi sah dengan adanya kerelaan diantara keduanya.

Para ulama sepakat bahwa *Shigat* adalah rukun pada semua akad karena ia adalah inti akad dan menjadi pembentuk akad sebab *shigat* menjadi penentu dan penyebab timbulnya hukum pada suatu akad.

4) *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)

Ma'qud 'alaih adalah objek jual beli yang terdiri dari benda yang berwujud maupun tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak dan yang terdaftar maupun tidak terdaftar.⁶⁵ Jadi objek dalam jual beli harus jelas bentuknya, kadar dan sifat-sifatnya harus diketahui dengan jelas oleh penjual maupun pembeli. Jual beli yang samar yang tidak dapat diketahui oleh penjual dan pembeli maka dianggap tidak sah.

Adapun menurut KHES, syarat objek yang diperbolehkan adalah :

⁶⁵ Siti Mujiatun, *Jual Beli dalam Perspektif Islam dan Istisnha*. Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Vol 13 No. 2, September 2013 , h.205.

- a. Barang yang dijualbelikan harus sudah ada;
- b. Barang yang dijualbelikan harus dapat diserahterimakan;
- c. Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu;
- d. Barang yang dijualbelikan harus halal;
- e. Barang yang dijualbelikan harus di ketahui pembeli;
- f. Kekhususan barang yang dijualbelikan harus di ketahui;
- g. Penunjukan di anggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan jika barang itu ada di tempat jual beli;
- h. Sifat barang yang dapat di ketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut;
- i. Barang yang di jual harus di tentukan secara pasti pada waktu akad;

b) Syarat Jual Beli

Pengertian syarat disini berkaitan dengan ijab-qabul, dengan pelaku dan objek dari transaksi itu, yakni barang dan nilai barang yang diperjual-belikan. Syarat dari ijab-qabul itu adalah menggunakan bahasa yang jelas dan sama-sama dipahami kedua belah pihak untuk menunjukkan rasa suka.⁶⁶

1) Syarat bagi orang yang melakukan akad antara lain:

a. Baligh (berakal)

Yaitu menurut hukum Islam (*fiqh*), dikatakan baligh (dewasa apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan (haid) bagi anak perempuan, dan dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, oleh

⁶⁶ Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: PT Logos Wacana Ilmu, 1997), cet ke-1, h. 196.

karena itu apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang dilakukan tidak sah, hal ini sebagaimana firman Allah *Qs. An-Nisa' (4) : 5*

:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا
وَآكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Dan janganlah kamu berikan hartamu kepada orang-orang yang bodoh (belum sempurna akalnya) harta mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan.

Pada ayat di atas menjelaskan bahwa harta tidak boleh diserahkan kepada orang bodoh, mengapa hal demikian dikarenakan orang bodoh tidak cakap/ahli dalam mengendalikan harta.

b. Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Dengan kehendak sendiri atau tidak terpaksa, maksudnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan sesuatu tekanan atau paksaan kepada pihak lain. Kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi merupakan syarat mutlak keabsahannya.⁶⁷

2) Syarat barang yang diperjualbelikan antara lain:

a. Suci atau bersih barangnya

Maksudnya bahwa barang yang diperjual belikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda yang najis

⁶⁷ Mardani, *Ayat-Ayat Hadis Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 104.

atau yang diharamkan, seperti contohnya daging babi, haram, bangkai.⁶⁸

b. Barang yang diperjualbelikan dapat dimanfaatkan

Maksudnya adalah tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya. Dilarang pula mengambil tukarannya karena hal itu termasuk dalam arti menyia-nyiakan.

c. Barang yang diperjual belikan tidak ada masa waktu.

Maksudnya ialah barang tersebut tidak boleh ada masa waktunya saat terjadinya sebuah ijab dan kabul seperti contoh, saya serahkan barang ini dengan masa waktu satu tahun, hal ini dilarang karena jual beli ialah sepenuhnya akan di serahkan oleh pembeli.

d. Barang itu hendaklah dimiliki oleh orang yang berakad

Adalah barang yang dijual harus dimiliki oleh orang yang berakad (si penjual). Apabila dia sendiri yang melakukan akad jualbeli itu maka barangnya harus ia miliki dan apabila dia melakukan akad untuk orang lain, ada kalanya dengan pemberian kekuasaan, atau atas nama wakil, maka barang itu harus dimiliki orang lain.⁶⁹

e. Barang tersebut diketahui

Artinya bahwa barang atau benda yang akan diperjualbelikan dapat diketahui banyaknya, beratnya, kualitasnya, dan ukurannya dan lain sebagainya, Agar tidak mengarah kepada unsur penipuan.⁷⁰

⁶⁸ Charuman Pasaribu, *Dkk, Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h.35.

⁶⁹ Abdullah Al-Muslich, *Shalah Ash-Shawi, Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), h. 308.

⁷⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Rajagrafindo,2011), h.132.

3) Syarat sah ijab qabul

Ijab Qabul adalah suatu pernyataan atau perkataan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebagai gambaran kehendaknya dalam melakukan transaksi jual beli.⁷¹ atau salah satu bentuk indikasi yang menyakinkan tentang adanya rasa suka sama suka.⁷²

Diantara syarat-syarat *ijab qabul* yaitu:

- a) *Ijab dan qabul* harus dilakukan oleh orang yang cakap hukum kedua belah pihak harus berakal, *mumayyiz* tahu akan hak dan kewajibannya.
- b) Kesesuaian antara Qabul dengan ijab, baik dari sisi kualitas maupun kuantitas. Pembeli menjawab semua yang diutarakan pembeli. Apabila pihak pembeli menjawab lebih dari ijab yang diungkapkan penjual, maka transaksi tetap sah. Sebaliknya, apabila pembeli menjawab lebih singkat dari ijab yang diucapkan penjual, maka transaksi tidak sah. Kesesuaian ini termasuk dalam harga dan sistem pembayaran.
- c) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis, sekiranya para pihak yang melakukan transaksi hadir dalam satu tempat secara bersamaan, atau berada dalam suatu tempat yang berbeda, namun keduanya saling mengetahui. Artinya perbedaan tempat bisa dianggap alasan, menurut ulama Malikiyah, diperbolehkan transaksi (*ijab dan qabul*) dilakukan tidak dalam satu tempat. Ulama Syafi'iyah dan Hanbaliyah mengemukakan bahwa jarak antara ijab dan qabul tidak boleh terlalu lama. Adapun transaksi yang dilakukan dengan media surat juga sah, meskipun pihak-pihak yang bertransaksi tidak berada dalam satu

⁷¹Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h.110.

⁷² Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*,(Jakarta: Prenada Media, 2003), h.195.

lokasi, karena ungkapan yang ada dalam surat pada hakikatnya mewakili para pihak.⁷³

4) Asas-Asas Berakad dalam Islam

Menurut kamus bahasa Indonesia, asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan pondasi.⁷⁴ *fundamen* (alas, dasar) bangunan, asal, pangkal, dasar, alasan, fundamental, dan prinsip. Prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berfikir, bertindak, dan sebagainya. Dalam kaitannya dengan hukum perikatan Islam, Fathurrahman Djamil mengemukakan ada tujuh asas berakad dalam Islam, yaitu:

a) Asas Ilahiah

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam Qur'an Surah *al-Hadid* ayat 4, bahwa "*Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah maha melihat apa yang kamu perjakan*". Kegiatan muamalat, termasuk perbuatan perikatan tidaklah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Ketika seorang manusia hendak bermuamalah (membeli, menjual, menyimpan, meminjam atau menginvestasikan uang), ia selalu berada di batas-batas yang telah ditetapkan Allah.⁷⁵

b) Asas Kebebasan

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu akad. Bentuk suatu akad tersebut ditentukan para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan

⁷³ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.27.

⁷⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), Hlm.70.

⁷⁵ Salma Barlinti Gemala, Dewi Wirnyaningsih Yeni, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018). Hlm.25.

harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun kebebasan ini tidaklah absolut. Sepanjang tidak bertentangan dengan Syariah Islam, maka akad tersebut boleh dilaksanakan. Maka dapat disimpulkan bahwa dalam asas kebebasan pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk menentukan objek maupun syarat-syaratnya.

c) Asas Persamaan atau Kesetaraan (*al-Musawah*)

Dalam melakukan akad ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut. Dalam Qur'an Surah *Al Hujarat* ayat 13 yang artinya, "*Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu mengenal.*"

c) Macam-macam Jual Beli

Wahbah Az-Zuhaili membagi beberapa jual beli yang dilarang yaitu.⁷⁶

1) Jual beli yang dilarang karena *ahliah* atau ahli akad (penjual dan pembeli), antara lain :

a. Jual beli orang gila

Yaitu jual beli yang dianggap tidak sah dikarenakan tidak ahli dalam cakap, dan tidak mempunyai pikiran/akal, seperti halnya juga orang yang mabuk.

b. Dalam perkara ini jual beli anak kecil dianggap tidak sah karena dianggap belum baligh/dewasa, akan tetapi ada juga jual beli yang sah dengan catatan jual beli itu ringan.

⁷⁶ Az-Zuhaili Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillathuhu, Jilid V, Penerjemah: Abdul Hayyie Al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 99.*

c. Jual beli orang buta

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan orang buta tanpa diterangkan sifatnya dipandang tidak sah, karena ia dianggap tidak bisa membedakan barang yang jelek dan yang baik, bahkan menurut Ulama Syafi'iyah walaupun diterangkan sifatnya tetap dipandang tidak sah.⁷⁷

d. Jual beli *fudhul*

Yaitu jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya, oleh karena itu menurut para ulama jual beli yang demikian dipandang tidak sah, sebab dianggap mengambil hak orang lain (mencuri).⁷⁸

e. Jual beli orang yang terhalang (sakit, bodoh atau pemboros).

Maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang-orang yang terlarang baik karena ia sakit maupun kebodohnya dipandang tidak sah, sebab ia dianggap tidak punya kepandaian dan ucapannya dipandang tidak dapat dipegang.

f. Jual beli *Malja'*

Yaitu jual beli yang dilakukan oleh orang yang sedang dalam bahaya, jual beli yang demikian menurut kebanyakan ulama tidak sah, karena dipandang tidak normal sebagaimana yang terjadi pada umumnya.

d) Jual beli yang dilarang karena *lafadz* (ijab kabul)

1. Jual beli tidak bersesuaian antara ijab dan kabul.

Maksudnya bahwa jual beli yang terjadi tidak sesuai antara ijab dari pihak penjual dengan kabul dari pihak

⁷⁷ 'Ibid'. h.100.

⁷⁸ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h.111.

pembeli, maka dipandang tidak sah, karena ada kemungkinan untuk meniggalkan harga atau menurunkan kualitas barang.⁷⁹

2. Jual beli *Mu'athah*

Yaitu jual beli yang telah disepakati oleh pihak (penjual dan pembeli) berkenaan dengan barang maupun harganya tetapi tidak memakai ijab kabul jual beli seperti ini dipandang tidak sah karena tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli.

3. Jual beli *Munjiz*

Yaitu jual beli yang digantungkan dengan suatu syarat tertentu atau ditanggungkan pada waktu yang akan datang, jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena dianggap bertentangan dengan syarat dan rukun jual beli.⁸⁰

4. Jual beli *Najasyi*

Yaitu jual beli yang dilakukan dengan cara menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud mempengaruhi orang agar orang itu mau membeli barang kawannya, jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena dapat menimbulkan keterpaksaan (bukan kehendak sendiri).

5. Penjual di atas penjualan orang lain.

Maksudnya bahwa menjual barang kepada orang lain dengan cara menurunkan harga, sehingga orang itu mau membeli barangnya, jual beli seperti ini dilarang dalam agama karena dapat menimbulkan perselisihan (persaingan) tidak sehat di antara penjual (pedagang).⁸¹

6. Jual beli di bawah harga pasar.

Maksudnya bahwa jual beli yang dilaksanakan dengan cara menemui orang-orang (petani) Desa

⁷⁹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h. 116

⁸⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Al Sunnah Jilid 12* (Bandung : Alma'arif,1997), h. 79.

⁸¹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h.117.

sebelum mereka masuk pasar dengan harga semurah-murahnya sebelum tahu harga pasar, kemudian ia jual dengan harga setinggi-tingginya, jual beli seperti ini dipandang kurang baik (dilarang) karena dapat merugikan pihak pemilik barang (petani) atau orang-orang Desa.

7. Menawar barang yang sudah ditawar orang lain.

Contoh seorang berkata : jangan terima tawaran orang itu nanti aku akan membeli dengan harga yang lebih tinggi, jual beli seperti ini dilarang oleh agama sebab dapat menimbulkan persaingan di antara pedagang (penjual).⁸²

D. Khiyar dalam Jual Beli

Khiyar secara etimologi adalah memilih mana yang lebih baik dari dua hal atau lebih. Sedangkan secara terminologi adalah khiyar adalah suatu keadaan yang menyebabkan aqid memiliki hak untuk memutuskan aqadnya, yakni menjadikannya atau membatalkannya. Jadi khiyar adalah boleh memilih antara dua yaitu ingin meneruskan transaksi atau membatalkan transaksi. Diadakannya khiyar agar dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing pihak baik itu penjual atau pembeli agar tidak ada penyesalan di kemudian hari. Khiyar dapat dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- a) Khiyar Syarat, yaitu suatu keadaan yang membolehkan keadaan salah seorang yang akad atau masing-masing akad atau selain kedua pihak yang akad memiliki hak atas pembatalan atau penetapan akad selama waktu yang ditentukan. Misalnya seorang pembeli berkata “saya beli barang ini dari kamu, dengan catatan saya khiyar (pilih-pilih) selama sehari tau tiga hari.”⁸³ Khiyar ini diperlukan karena sipembeli perlu waktu untuk mempertimbangkan dengan benar

⁸² ‘Ibid’, h.118

⁸³ Khumedi Ja’far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016).h.104.

atas pembelian tersebut. Ia juga perlu diberikan kesempatan untuk mencari orang yang lebih ahli untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai barang yang dibeli, sehingga terhindar dari kerugian dan penipuan.

- b) Khiyar Majelis, yaitu hak bagi semua pihak yang melakukan akad untuk membatalkan akad selagi masih berada ditempat aqad dan kedua pihak belum berpisah, keduanya saling memilih sehingga muncul kelaziman dalam aqad. Dengan demikian akad akan menjadi lazim, jika kedua belah pihak telah berpisah atau memilih. Hanya saja khiyar majlis tidak dapat berada pada setiap aqad. Khiyar majlis hanya pada aqad yang sifatnya pertukaran, seperti jual beli, upah mengupah dan lain-lain.⁸⁴

Masa khiyar majlis akan berakhir dengan salah satu dari dua hal yakni saling memilih (takhayur) atau berpisah (tafarruq). Takhayur adalah keputusan pelaku transaksi antara memilih melangsungkan atau mengurungkan transaksi ketika masih berada di majlis akad. Pelaku transaksi, apabila telah menjatuhkan salah satu pilihan ini, masa hak khiyar majlisnya berakhir, kendati keduanya belum berpisah dari majlis kad. Tafarruq adalah terjadinya perpisahan kedua belah pihak pelaku transaksi dari majlis akad. Batasan tafarruq merujuk kepada makna urf, karena tidak ada batasan secara syar'i maupun lughawi. Tafarruq bisa terjadi. Dalam arti masa hak khiyar pelaku transaksi berakhir, meskipun hanya salah satu pihak yang keluar dari majlis akad, sebab peristiwa tafarruq tidak bisa di pilah-pilah layaknya takhayur diatas.

- c) Khiyar Aib (cacat), artinya sipembeli boleh mengembalikan barang yang dibelinya apabila barang itu terdapat suatu cacat yang mengurangi kualitas barang itu atau mengurangi harganya, sedangkan biasanya barang seperti itu baik.⁸⁵ Jadi khiyar aib keadaan membolehkan salah seorang yang akad

⁸⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, (Terj. Abdul Hayyie Al Kattani, Dkk. Cet 1. Jakarta: Gemma Insani, 2011), h. 295-297.h.286.

⁸⁵ Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 1994), h.287.

memiliki hak untuk membatalkan akad atau menjadikannya ketika ditemukan aib (kecacatan) dari salah satu yang dijadikannya alat tukar-menukar yang tidak diketahui pemiliknya waktu akad. Adapun cacat yang menyebabkan munculnya hak khiyar, menurut wahbah adalah setiap transaksi apa yang rusak dari asal fitrahnya dan mengurangi nilainya menurut tradisi para pedagang, yang melampaui batas seperti tidak jelas, rusak ataupun berubah. Syarat ditetapkannya *khiyar aib* :

- 1) Adanya cacat pada barang atau penukarannya sebelum akad atau sesudahnya tetapi barang belum diserahkan kepada pembeli, jika barang itu terlanjur sudah di serahkan, maka khiyar menjadi tidak berlaku.
- 2) Si pembeli tidak mengetahui adanya kecacatan itu pada saat akad dan penyerahan. Sekiranya ia menerima penyerahan barang, maka ia dianggap telah rela terhadap barang itu dan khiyar 'aib tidak berlaku
- 3) Tidak ada persyaratan dari pemilik tentang bebasnya barang dari cacat. Seandainya diisyaratkan dalam akad, maka tidak berlaku khiyar bagi sipembeli jika ia telah membebaskan (barangnya dari cacat), berarti ia telah menghapuskan haknya sendiri.
- 4) Cacat itu tidak boleh hilang sebelum dibatalkannya transaksi.⁸⁶

E. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Kegiatan jual beli adalah suatu kegiatan yang tidak dilarang oleh agama Islam, terdapat banyak sekali hikmah yang dapat diambil dari kegiatan jual beli. Islam pun menjelaskan dalam ayat Al-quran tentang hikmah yang didapatkan jika jual beli yang dilakukan sesuai dengan syariat

⁸⁶ Baiq Elbadriatai, *Rasionalitas Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli Islam* , Fakultas Syariah Dan Ekonomi IAIN Mataram, Vol.5 No.1, Juni 2014. h.23.

Islam.⁸⁷ Berikut hikmah yang dapat didapat dari kegiatan jual beli :

a. Mencari serta mendapatkan karunia Allah

Jual beli dapat membantu manusia mendapatkan karunia Allah karena dengan kegiatan jual beli merupakan hal yang menjadi kebutuhan dalam kehidupan manusia, dengan jual beli kita bisa saling membantu antara penjual dan pembeli sehingga mendapatkan karunia dari Allah SWT.

b. Menjauhi Riba

Kegiatan riba sangat dilarang oleh agama Islam. Untuk itu kegiatan jual beli dapat menjauhkan diri dari riba. Namun tentu saja jual beli yang tidak mengandung unsur riba dan tidak menyalahi aturan yang telah ditetapkan oleh syariat. Allah berfirman dalam *Qs. Al-Baqarah (2) : 275* :

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

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

⁸⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2016), h. 97.*

- c. Menjaga silaturahmi dan memperbanyak ikatan
- d. Kegiatan jual beli dapat menambah silaturahmi dan memperbanyak jejaring di lingkungan masyarakat sekitar. Berbagai ebutuhan yang kita butuhkan dapat kita beli di orang yang berbeda, karena itu kegiatan jual beli sangat membantu kita dalam menambah jaringan silaturahmi.
- e. Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dan rizki yang halal.
- f. Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak (masyarakat)
- g. Dapat membina ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dengan menerima dengan ridha terhadap karunia Allah SWT.
- h. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.

F. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁸⁸

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya,

⁸⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h.86.

keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁸⁹ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁹⁰

2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁹¹

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnyanya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang

⁸⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149.

⁹⁰ 'Ibid', h.72

⁹¹ Erza Putri, 'Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah' , <http://erzaputri.blogspot.com..>

akan dijualnya.

Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik

- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- d) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua

pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- e) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah: 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan bertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

G. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi

hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan di kemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahawa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak bawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang penjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atastanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.⁹² Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli.

⁹² Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), h.

Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau Sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh Sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual. Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus- pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

H. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari istilah Belanda “*wanprestatie*” artinya prestasi yang buruk, ada yang menterjemahkan istilah “*wanprestatie*” dengan istilah cidera janji atau ingkar janji, atau ingkar prestasi. Pada dasarnya wanprestasi ditujukan pada perikatan yang lahir karena diperjanjikan, karena itu istilah “wanprestasi”

diterjemahkan dengan istilah “ingkar janji” atau “cedera janji” atau “ingkar prestasi” karena kaitannya dengan pelaksanaan janji atau prestasi dalam suatu perjanjian.

Sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang, kewajiban untuk melaksanakan prestasi bukan akibat dari si berutang yang tidak melakukan prestasi yang di perjanjikan, akan tetapi si berutang melakukan perbuatan yang di larang oleh undang-undang atau perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain.⁹³

Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalui disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Sehingga bila si debitur atau dapat dikatakan seorang yang berutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka seorang itu dapat dikatakan melakukan “wanprestasi”.⁹⁴

Wanprestasi dalam Islam disebut juga dengan “*Sulh*” menurut hukum Islam yaitu akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya oleh debitur atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana semestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak debitur. Kesalahan dalam fikih disebut at-ta’addi, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syara’. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban. Wanprestasi dalam hukum Islam secara komprehensif mengenai konsep ganti rugi.⁹⁵

Pelanggaran terhadap hak-hak kontraktual

⁹³ Bakarbesy Leonora and Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018), h.42.

⁹⁴ Erindia Diah, *Wanprestasi Debitur dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan*, Program Studi Hukum Fakultas Ilmu Sosial Dan Politik Universitas Tida, 2014, h 29.

⁹⁵ ‘Ibid’.., Asmuni Mth, h.50

menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 KUHPerdara (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan pasal 1239 KUHPerdara (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau di buatnya, hanya dapat diberikan atau di buat dalam tenggang waktu yang telah di lampauinya. Adapun menurut para ahli wanprestasi ialah :

- a. Menurut M. Yahya Harahap secara umum wanprestasi yaitu, "Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya". Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga "terlambat" dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut "sepatutnya atau selayaknya". Dalam membicarakan "wanprestasi" tidak bisa terlepas dari masalah "pernyataan lalai" (*ingebreкке stelling*) dan "kelalaian" (*verzuim*). Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut "pembatalan kontrak/perjanjian";
- b. Menurut Setiawan, dalam praktik sering di jumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada 3 (tiga) bentuk ingkar janji : 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali; 2) Terlambat memenuhi prestasi; 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.⁹⁶

⁹⁶ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h.81-83.

- c. Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu : 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
- d. Menurut Marthalena pohan berkesimpulan bahwa wanprestasi terjadi apabila : 1) Tidak ada prestasi sama sekali; 2) Ada prestasi, akan tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat; Ada prestasi, akan tetapi tidak sebagaimana mestinya (niet behoorlijk presteren).⁹⁷

Di dalam Al-Qur'an dan Hadis Nabi Saw telah memerhatikan permasalahan janji ini dan memberi dorongan serta untuk menepati janji :

a. Al-Qur'an

Sebagaimana terdapat dalam *Qs. An-Nahl (16) : 91* :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْفُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Di dalam Al-Qur'an tersebut dijelaskan bahwa Allah SWT menyuruh untuk menepati janji yang telah diikrarkan, karena janji yang telah di buat di minta pertanggungjawaban. Maka dari itu penulis menyimpulkan bahwa setiap sesuatu melakukan

⁹⁷ Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanpretasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*,(Jakarta: Prenadamedia Group,2016),h.26.

perjanjian dari awal maka harus di penuhi perjanjian/kesepakatan tersebut atau tidak melanggarnya;

2. Dasar Hukum Wanprestasi :

Adapun dasar hukum Wanprestasi adalah:

1) Dalam QS. An-Nahl ayat 91:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Hal ini merupakan bagian yang diperintahkan Allah taala yaitu menepati janji dan iaktan serta memelihara sumpah yang telah dikuatkan oleh karena itu dia berminna, “Jangalah kamu jadikan nama Allah dalam sumpahmu sebagai penghalang.”

2) Selain itu dalam QS. Ali ‘Imran ayat 77 :

إِنَّ الَّذِينَ يَشْتَرُونَ بِعَهْدِ اللَّهِ وَأَيْمَانِهِمْ ثَمَنًا قَلِيلًا أُولَٰئِكَ لَا خَلَاقَ لَهُمْ فِي الْآخِرَةِ وَلَا يُكَلِّمُهُمُ اللَّهُ وَلَا يَنْظُرُ إِلَيْهِمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَلَا يُزَكِّيهِمْ وَلَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ

Sesungguhnya orang-orang yang memperjualbelikan janji Allah dan sumpah-sumpah mereka dengan harga murah, mereka itu tidak memperoleh bagian di akhirat, Allah tidak akan menyapa mereka, tidak akan memperhatikan mereka pada hari Kiamat, dan tidak akan menyucikan mereka. Bagi mereka azab yang pedih.

Berdasarkan penjelasan ayat tersebut, terdapat dua poin pelajaran yang dapat depetik :

- a) Melanggar perjanjian dan sumpah menyebabkan keluar dari agama dan masuk kedalam api neraka
- b) Menjaga amanah adalah perjanjian Allah, ayat tersebut menjelaskan bahwa amanah sebagai salah satu dari perjanjian Allah yang harus dipelihara.

3. Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan wanprestasi.

Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual (*characteristics of default is always preceded by a contractual relationship*). Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya berbagai faktor yaitu sebagai berikut :

- a. Kesalahan atau kelalaian debitur (pembeli) sendiri. Kelalaian adalah peristiwa di mana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.⁹⁸ Menurut Abdulkadir Muhammad yang

⁹⁸ Nasrun Haroen, 'Fiqh Muamalah, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h.91'.

dimaksud ganti kerugian adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Wanprestasi terjadi dalam kondisi salah satu pihak lalai melakukan suatu kewajiban pemenuhan prestasi, jika demikian tidak semua perbuatan wanprestasi dapat terjadi karena suatu kelalaian, dapat pula terjadi tidak dipenuhinya suatu prestasi karena unsur kesengajaan.⁹⁹ Unsur kesengajaan dari pihak itu sendiri. Ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktornya adalah :

1. Tidak memiliki itikad baik (kejujuran atau kepatutan), sehingga prestasi tidak dilakukan dengan baik;
 2. Tidak disiplin sehingga melakukan prestasi tersebut ketika sudah kadaluarsa;
 3. Mengabaikan perjanjian.
- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) yang artinya di luar kemampuan debitur (pembeli) Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat kesepakatan.¹⁰⁰ Untuk dapat dikatakan suatu “Keadaan memaksa” (*overmacht* atau *force majeure*), selain keadaan itu, “diluar kekuasaannya” si berhutang dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak di pikul risikonya oleh si berhutang. Jika si berhutang berhasil dalam membuktikan adanya keadaan tersebut. Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak (absolut), yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya (misalnya barang sudah hapus karena bencana alam), tetapi ada

⁹⁹ ‘Ibid’., Yahman, h.12

¹⁰⁰ ‘Ibid’., Leonora Bakarbesy, Ghansham, h.52

juga yang bersifat tak mutlak (relatif), yaitu berupa suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar dari hak si berhutang.¹⁰¹

Berdasarkan kasus yang terjadi di CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan Maka penulis menyimpulkan bahwa faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang terjadi yaitu kesalahan atau kelalaian dari si Pemilik CV Hikmah. karena si Pemilik tidak mematuhi kesepakatan dengan baik yang telah di buat di awal transaksi tersebut. Di mana kelalaian atau kesalahan tersebut sudah penulis paparkan di atas sehingga si Pemilik seharusnya tahu atau patut menduga bahwa perbuatan atau sikap yang diambilnya tersebut timbul kerugian

4. Macam-Macam Prestasi dan Wanprestasi

Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Perbedaan antara berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu seringkali menimbulkan keraguan dan memerlukan penjelasan, yang pertama adalah bersifat positif, yang kedua bersifat negatif, yang dimaksud 'berbuat sesuatu' merupakan menyerahkan hak milik atau memberikan kenikmatan atas sesuatu benda. Misalnya A menyerahkan sebuah rumah atau kenikmatan atas barang yang di sewa kepada B.

Kemudian yang dimaksud 'tidak berbuat sesuatu' berarti membiarkan sesuatu atau mempertahankan sesuatu yang sebenarnya seperti tidak ada perikatan yang harus diciptakan. Dalam perikatan untuk memberi, kewajiban pokok debitur untuk menyerahkan barangnya, berkewajiban

¹⁰¹ Subekti, 'Pokok-Pokok Hukum Perdata,(Jakarta: Intermasa, 2003), h.150-151'.

untuk memelihara barangnya sampai saat penyerahan; memelihara berarti menjaga barangnya jangan sampai rusak atau musnah.

Undang-undang mensyaratkan kepada debitur, bahwa dalam memelihara barangnya harus bertindak selaku "*Bapak rumah tangga yang baik*" Syarat ini tidak hanya berlaku bagi persetujuan saja, akan tetapi juga untuk perikatan yang timbul dari undang-undang, seperti tersebut dalam pasal 1356 KUHPerdara (perwakilan sukarela).¹⁰² Maka dari itu wujud prestasi berupa :

- a. Memberikan sesuatu Dalam pasal 1235 KUHPerdara dinyatakan: "Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan". Dengan demikian berdasarkan pasal 1235 KUHPerdara tersebut diatas kalau benda objek prestasi yang wujudnya adalah untuk memberikan sesuatu adalah tertentu dan tidak segera diserahkan, maka disamping kewajiban penyerahan tersebut diatas, ada kewajiban lain bagi debitur yaitu untuk merawatnya laksana seorang bapak keluarga yang baik. Kewajiban itu mulai lahir sejak perikatan itu lahir, sampai benda itu diserahkan;¹⁰³
- b. Berbuat sesuatu/melakukan sesuatu Pembuat undang-undang lalai untuk memberikan kepada kita suatu patokan untuk membedakan antara perikatan untuk memberikan sesuatu dan untuk melakukan sesuatu,

¹⁰² 'Ibid'.Subekti.52-53

¹⁰³ J. Satrio, 'Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya,(Bandung: Alumini,1993), h.84'.

karena “memberikan sesuatu” sebenarnya juga “melakukan sesuatu”. Itulah sebabnya ada yang mengusulkan pembagian antara perikatan untuk “memberikan sesuatu” dan perikatan untuk “melakukan atau tidak melakukan tindakan yang lain”. Yang lain daripada memberikan sesuatu. Orang yang menutup perjanjian pemborongan atau untuk melakukan sesuatu pekerjaan tertentu, memikul kewajiban perikatan untuk melakukan sesuatu demikian pula kewajiban debitur dalam suatu perjanjian;

c. Tidak berbuat sesuatu

Disini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung. Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi disini adalah tidak melakukan perbuatan;¹⁰⁴

d. Wujud Wanprestasi

Untuk menetapkan seseorang tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi. Adapun wujud wanprestasi antara lain:

- 1) Debitur sama sekali tidak berprestasi Dalam hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal itu bisa disebabkan, karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan, karena memang kreditur objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi. Dalam hal prestasinya tidak berguna lagi, maka lebih patut kalau kita golongkan dalam kelompok tidak berprestasi;

¹⁰⁴ ‘Ibid’.Satrio.h.51-52

- 2) Debitur keliru berprestasi Disini debitur telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditur lain daripada yang diperjanjikan. Dalam hal demikian, bahwa debitur tidak berprestasi. Jadi penulis menyimpulkan bahwa tidak berprestasi termasuk “penyerahan yang tidak sebagaimana mestinya. Dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
- 3) Debitur terlambat berprestasi Disini debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan diatas debitur kita golongan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Orang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai.¹⁰⁵

5. Hak dan kewajiban kedua belah pihak

Hak dan kewajiban adalah dua sisi yang saling bertimbang balik dalam suatu transaksi. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitupun sebaliknya kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak yang lain. Keduanya saling berhadapan dan diakui dalam hukum Islam. Berhadapan dengan hak seseorang terdapat kewajiban orang lain untuk menghormatinya.¹⁰⁶

Seperti halnya para pihak yang melakukan wanprestasi yaitu memiliki hak dan kewajiban terhadapnya. Dalam suatu perjanjian bersegi satu, kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut hanya ada pada satu pihak saja, sedangkan yang lain hanya mempunyai hak. Akan tetapi, bilamana perjanjian bersegi dua, kewajiban untuk melaksanakan perjanjian ada pada kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak secara timbal balik masing-

¹⁰⁵ ‘Ibid’.Satrio.128-133

¹⁰⁶ Dewi Gemala, Yeni Wirnyaningsih, and Barlinti Salma, ‘Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2006), h.70-71’.

masing mempunyai hak dan kewajiban yang saling berhadapan satu sama lain.¹⁰⁷

Maksud dari perjanjian bersegi satu seperti hibah yaitu pemberian cuma-cuma atau perpindahan milik, hanya satu pihak yang bertindak. Dan yang dimaksud dengan perjanjian bersegi dua para pihak sama- sama memiliki hak dan kewajiban seperti halnya dalam perjanjian yang dilakukan di percetakan.

Wanprestasi terjadi apabila dalam perjanjian prestasi itu tidak dapat dipenuhi seketika, seperti barang yang harus diserahkan masih belum berada ditangan pemesan, kepada produsen diberi waktu yang pantas untuk memenuhi prestasi tersebut. Seseorang dikatakan wanprestasi jika sebelumnya sudah diberikan teguran (*sommatie/ingebrekestelling*) terhadap produsen (pembuatbarang), tetapi masih tidak memenuhi teguran tersebut.¹⁰⁸

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi tersebut mempunyai hak untuk menuntut pembayaran ganti kerugian yang diderita, dan pemenuhan perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian.¹⁰⁹

Wanprestasi dalam asas *Pacta Sunt Servanda*, Purwanto mengatakan bahwa pada dasarnya asas tersebut berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan antar individu yang mengandung makna perjanjian merupakan undang- undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi. Para pihak yang melakukan perjanjian harus mematuhi perjanjian yang

¹⁰⁷ Riduan Syahrani, 'Seluk Beluk DanAsas-Asas Hukum Perdata, (Bandung: PT.Alumni,2004),h. 215'.

¹⁰⁸ Ibid' ...,h.219

¹⁰⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), h. 241-243.*

mereka buat. Perjanjian yang dibuat tidak boleh diputuskan secara sebelah pihak tanpa adanya kesepakatan bersama.

Apabila ada salah satu pihak mengingkari atau tidak menjalankan perjanjian yang telah disepakati bersama, maka pihak lain bisa mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk memaksa pihak yang melanggar perjanjian itu tetap menjalankan perjanjian yang telah disepakati.¹¹⁰

Dalam hukum Islam asas *Pacta Sunt Servanda*, dikenal dengan asas *al-hurriyah* (kebebasan). Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian/akad. Berdasarkan asas *al-hurriyah*, para pihak diberikan kebebasan melakukan perjanjian. Para pihak diberikan kebebasan untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi/materi, dan model perjanjian, serta menetapkan mekanisme penyelesaian sengketa.¹¹¹ Tidak ada paksaan dalam melakukan perjanjian, namun kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak. Meski diberikan kebebasan dalam melakukan perjanjian tentunya ada batasan yang harus dipatuhi, yaitu tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam (*syariah*).¹¹²

Ketentuan dalam ekonomi Islam, apabila salah satu pihak melalaikan akad yang telah disepakati bersama, maka kewajiban pihak debitur/kreditur adalah melakukan ganti rugi, ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut. Jadi tanggung jawab akad memiliki tiga unsur pokok, yaitu adanya perbuatan ingkar janji yang dapat dipersalahkan, perbuatan ingkar janji itu menimbulkan kerugian kepada debitur/kreditur, dan

¹¹⁰ Harry Purwanto, 'Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional, Mimbar Hukum', *Jurnal Berkala FH UGM*, 21, 162.

¹¹¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* h.86.

¹¹² 'Ibid' .,h.330

kerugian debitur/kreditur itu disebabkan oleh perbuatan ingkar janji tersebut.

Dalam Ekonomi Islam tanggung jawab melaksanakan ini disebut *ḍamān* akad (*ḍamān al-‘aqd*). *Ḍamān* akad merupakan bagian dari *ḍamān* (tanggung jawab perdata) secara keseluruhan. *Ḍamān* dalam ekonomi Islam dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Daman akad atau (*ḍamān al-‘aqd*), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada ingkar akad.
2. Daman udwan (*ḍamān al-‘udwan*), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber keadaan perbuatan merugikan (*al-fi’l adh-dharr*) atau dalam istilah hukum perdata Indonesia disebut perbuatan melawan hukum.

Menurut Muhammad Abdul Mannan, yang dimaksud dengan ekonomi Islam adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai Islam.¹¹³ Menurut Abdul Manan landasan ekonomi Islam didasarkan pada tiga konsep fundamental, yaitu keimanan kepada Allah (*tauhid*), kepemimpinan (*khilafah*) dan kadilan (*a’dalah*).

a. Nilai Ketuhanan (*Ilahiah*)

Nilai ini beranjak dari filosofi dasar yang bersumber dari Allah dengan tujuan semata-mata untuk mencari ridha Allah semata (*lil mardhatillah*). Semua yang ada didalam alam semesta ini adalah milik Allah SWT, manusia sebagai khalifah di bumi hanya pemegang amanah Allah SWT. Oleh karena itu segala perbuatan manusia hendaklah harus tunduk pada Allah SWT sebagai sang pencipta dan sang pemilik.

Firman Allah dalam *Qs. An-Najm* (53) ayat 31:

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ لِيَجْزِيَ الَّذِيْنَ اَسَاءُوْا بِمَا عَمِلُوْا وَيَجْزِيَ

¹¹³ ‘Ibid’.Anwar. h. 6

الَّذِينَ أَحْسَنُوا بِالْحُسْنَىٰ

Milik Allahlah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. (Dengan demikian,) Dia akan memberi balasan kepada orang-orang yang berbuat jahat sesuai dengan apa yang telah mereka kerjakan dan Dia akan memberi balasan kepada orang-orang yang berbuat baik dengan pahala yang lebih baik (surga).

Manusia diharuskan mengabdikan hanya kepada Allah SWT, tidak kepada selain-Nya. Allah memberi perhatian khusus kepada manusia yang tidak membiarkannya dalam sia-sia, kebingungan tanpa hidayah. Agar manusia dapat menjalankan tugas dengan baik sebagai khalifah Allah dimuka bumi, maka ia wajib tolong-menolong dan saling membantu dalam melaksanakan kegiatan ekonomi yang bertujuan untuk beribadah kepada Allah SWT. Selain dari itu, manusia diperintahkan agar percaya pada hari kiamat sebab segala tingkah laku ekonomi manusia akan dapat terkendali sebab ia sadar bahwa semua perbuatannya akan diminta pertanggung jawabannya kelak oleh Allah SWT.

b. Keadilan

Salah satu prinsip yang sangat penting dalam melaksanakan kegiatan ekonomi Islam adalah keadilan. Berperilaku adil tidak hanya berdasarkan kepada Al-Quran dan Hadis, tetapi didasarkan pada pertimbangan hukum alam, yang didasarkan pada keseimbangan dan keadilan. Keadilan dalam ekonomi dapat diterapkan secara menyeluruh, antara lain dalam penentuan harga, kualitas produk, perlakuan terhadap para pekerja, dan dampak kebijakan ekonomi yang dikeluarkan.

Penegakan keadilan dan usaha mengeliminasi segala bentuk diskriminasi menjadi prioritas utama Al-Qur'an sebagaimana yang difirmankan oleh Allah SWT dalam Surat Al-Maidah ayat 8:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ

عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اِعْلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak (kebenaran) karena Allah (dan) saksi-saksi (yang bertindak) dengan adil. Janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlakulah adil karena (adil) itu lebih dekat pada takwa. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.

Prinsip keadilan sebagaimana ditetapkan oleh Allah SWT tersebut haruslah dilaksanakan dalam segala dimensi kehidupan, bila hal ini tidak terlaksana, maka penindasan kekerasan, dan eksploitasi akan terus berlangsung. Keadilan adalah ruh dari penerapan nilai-nilai kemanusiaan. Keharmonisan, dan kesejahteraan dalam kehidupan manusia. Jadi, keadilan dalam Islam bermakna tidak berbuat dzalim kepada sesama manusia, dan bukan berarti sama rata sama rasa.

Maksud adil dalam Islam adalah menempatkan sesuatu pada tempatnya. Dengan demikian keadilan komponen penting dalam mengembangkan sendi-sendi ekonomi Islam. Syariah Islam termasuk syariah perekonomian mempunyai komitmen untuk menjadi sebab kebahagiaan dan kesejahteraan hidup manusia. Khususnya dalam bidang perekonomian, tujuan syariah Islam adalah menciptakan keadilan dan kesejahteraan dalam berbisnis dan berusaha (istilah keadilan mencari fadlillah atau karunia Allah).

Keadilan disini, dipahami oleh seorang bahwa ketika berbisnis dan bermuamalah harus menaati syariah Islam (hukum Allah) dan mengikuti petunjuk rasulullah SAW, bukan menuruti hawa nafsunya atau dengan cara batil demi mengejar keuntungan yang sebesar-besarnya. Jadi adil tersebut berlandaskan aturan Allah SWT dan Sunnah Nabi SAW antara lain tidak boleh menipu, curang dalam menimbang, berbohong, cidera janji, dan sebagainya.

c. Nilai Kepemimpinan (*Al-khalifah*)

Prinsip khalifah adalah ketentuan Allah menjelaskan status dan peran manusia sebagai wakil Allah dimuka bumi. Peran negara diperlakukan dalam instrumentasi dan fungsionalisasi nilai-nilai ekonomi Islam dalam aspek legal, perencanaan dan pengawalannya pengalokasian distribusi sumber-sumber dan dana pemerataan pendapatan dan kekayaan serta pertumbuhan dan stabilitas ekonomi.

Menurut hukum Islam bentuk penyelesaian wanprestasi, adalah:

1) *Tahkim* (Arbitrase)

Arbitrase dipadankan dengan kata tahkim. Tahkim berasal dari kata hakkama, yahakimu, tahkiman. Kata tahkim secara etimologis berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Oleh sebab itu penyelesaian sengketa setelah wafatnya Rasulullah Saw, banyak dilakukan pada masa sahabat dan ulama untuk menyelesaikan sengketa dengan cara mendamaikan para pihak melalui musyawarah dan konsensus. Terdapat pendapat Madzhab syafi'i tentang permasalahan yang dapat diselesaikan menggunakan tahkim yaitu hanya masalah hudud dan takjir yang tidak boleh diselesaikan melalui tahkim, sebab kedua hal tersebut murni hak Allah SWT. Menurut kelompok Syafi'iyah, berpendapat bahwa memisahkan pertikaian antara pihak yang bertikai atau lebih dengan hukum Allah Swt, yang menyatakan hukum syara' terdapat suatu peristiwa wajib melaksanakannya.¹¹⁴

¹¹⁴ Charuman Pasaribu, Dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h.35.

2) Perdamaian (Al-ṣulh)

Menurut bahasa ṣulh berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah yaitu suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan atau pertengkaran antara dua pihak yang bersengketa secara damai.¹¹⁵ Adapun yang menjadi rukun perjanjian perdamaian adalah :

- a) Adanya Ijab;
- b) Adanya Kabul;
- c) Adanya lafal

Ketiga rukun itu sangat penting dalam suatu perjanjian perdamaian, sebab tanpa ijab, kabul, lafal secara formal tidak diketahui adanya perdamaian diantara mereka. Apabila rukun itu tidak terpenuhi maka perjanjian perdamaian diantara para pihak yang bersengketa telah berlangsung. Dengan sendirinya dari perjanjian perdamaian itu lahirlah suatu ikatan hukum, yang masing-masing pihak berkewajiban untuk memenuhi/menunaikan perjanjian perdamaian. Seandainya salah satu pihak tidak menunaikannya, pihak yang lain dapat menuntut agar perjanjian itu dilaksanakan (dapat dipaksakan pelaksanaannya).¹¹⁶

3) Pengadilan

Secara etimologis, qadha bermakna memutuskan dan menetapkan, Sedangkan secara terminologis qadha adalah lembaga peradilan yang bertugas untuk menyampaikan keputusan hukum yang mengikat¹¹⁷, sedangkan menurut KHES adalah

¹¹⁵ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*,(Jakarta: Kencana, 2012), h.427.

¹¹⁶ *Ibid.*, h.192-193

¹¹⁷ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*,(Jakarta: Sinar Grafika,2013),h.264- 267

pihak dalam akad melakukan ingkar janji dapat di jatuhkan sanksi yaitu membayar ganti rugi, denda. Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.¹¹⁸



¹¹⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi*.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad al-Aynayni, Abu Muhammad Mahmud Ibn, *al-Bidāyah fi Syarh al-hidāyah* (Beirut: Dar al-Fikr, 1988).
- Al Asqalani, Al Hafidh Ibnu Hajar, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, Penerjemah Achmad Sunarto, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Amani, 1995).
- Ali Imran Sinaga, Nurhayati, *Fiqh dan Ushul Fiqh*, (Medan: Prenademia Group, 2018).
- Al-Qurtubhi, Muhammad, *al-Jami' li ahkam Al-Quran* (Beirut: Dar el Fikr, 2003).
- Al-Thabari, Muhammad Ibn Jarir Jami' *Al-Bayan Fi Ta'wil Al-Quran* (Beirut: Dar Elfikr, t.t).
- Amalia, Isqu, *Analisis Pelaksanaan Rescheduling Pada Pembiayaan Wanprestasi Dengan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kalianda)*. Tesis (lampung: UIN Raden Intan, 2018).
- Antonio, M. Syafi'i, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press,
- Ar Rahman, Muhammad Abd Tuhfah al Ahwazi Bi Syarh Jami At Tirmizi, *Kitab Al Ahkam* (bairut: dar al Fikr, t.t).
- Arvina, Julia, *Analisis Hukum Islam tentang pelaksanaan pajak progresif kendaraan bermotor berdasarkan perda lampung nomor 2 tahun 2011*, (tesis program strata 1 Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) UIN Raden Intan Lampung, 2018).
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2007.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013).

- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalah: Sistem Transaksi Dalam Islam*, Penerjemah: Nadirsyah Hawari (Jakarta: Amzah, 2010).
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillathuhu*, Jilid V, Penerjemah: Abdul Hayyie Al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011).
- Badawi, Abdul Azhim, *Al-Waaji Fi Fiqhu Sunnah wa kitab Al-Aziz*, Dar Ibnu Rajab Cet. I, Th.1416H.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2004).
- Departemen RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* Cetakan ke 6 (Bandung;Sinar BaruAlgensindo,2009).
- Djamil, Fathurrahman, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013).
- Dokumentasi Kantor CV Hikmah Kabupaten Lampung Selatan, 20 maret 2023.
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987).
- Elbadriatai, Baiq, *Rasionalitas Penerapan Khiyar dalam Jual Beli Islam* , Fakultas Syariah dan Ekonomi IAIN Mataram, Vol.5 No.1, Juni 2014.
- Erie Hariyanto, Nurul umam, “Perbandingan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pada Masa Nabi Muhammad SAW dan di Era Reformasi,” *Al Huquq* No. 2 (maret 2023): 165, <https://doi.org/10.19105/alhuquq.v2i2.3441>.
- Erindia, Diah, *Wanprestasi Debitur dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan*, Program Studi Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Tida, 2014.
- Firdausi, Salsabila, *Penyelesaian Wanprestasi Dengan Cara Non - Litigasi Dalam Sewa Menyewa Joki Game Pubg Mobile Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Store @Joki_Pubgm01)*. Tesis (lampung: UIN Raden Intan, 2023).

Ghansham Anand, Leonora Bakarbesy, , Buku Ajar Hukum Perikatan, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018).

Ghazaly, Abdul Rahman, Fiqih Mualamat (cet.k-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2010).

Hammad, Muchammad, “Waris dan Wasiat Dalam Hukum Islam: Studi atas Pemikiran Hazairin dan Munawir Sjadzali”, *At-Taahdzib: Sekolah Tinggi Islam At-Taahdzib*. No. 1 (2015).

Hanbal, bin Ahmad, *Bab Musnad Abdullah Bin Mas'ud*, No. Hadis 3494.

Hasan, Akhmad Farroh, Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek), (Malang: UIN-Maliki Press, 2018).

Hermanto, dkk, “Peran dan Kedudukan Mediasi di Pengadilan Agama,” *As-Siyasi*, No 2 (2021): 36–37, <https://doi.org/10.24042/as-siyasi.v1i2.11292>.

Hervin Yoki Pradikta, Nurul Izzah, “Mediasi Virtual Dalam Perkara Perceraian Perspektif Maslahat,” *El-Izdiwaj* No. 1 (Juni 2022).

Hidayat, Enang, Fiqh Jual Beli, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015).

IAIN Raden Intan Lampung, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Makalah, Proposal, Tesis dan Disertasi*, diterbitkan oleh Program Pascasarjana (Pps), Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2012.

Ibrahim, Jhonny, *Teori dan Metodologi penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishin, 2006).

Ilmu Islam, “portal belajar agama Islam,” IlmuIslam.id, 2022.

Ja'far, Khumedi, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016).

Karim, Helmi, Fiqih Muammalah, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002).

Katsir, Ibnu *Tafsir al-Quran al- 'Adhim*. (Beirut: dar El-Fikr, 1999), juz II.

Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Prenamadia Group, 2012).

Manan, Abdul, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah ; Sebuah Kewenangan Baru Peradilan Agama*, makalah ini disampaikan pada acara Diskusi Panel Dalam Rangka Dies Natalis Universitas YARSI ke 40 pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2007 di Kampus YARSI Jakarta.

Mardalis , *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 1989).

Mardani, *Ayat-Ayat Hadis Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).

Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*,(Jakarta: Sinar Grafika,2013).

Mufidah, Hanik, *Penyelesaian Wanprestasi Pada Pejanjian Kerjasama Keagenan Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam* , Institut Agama Islam Negeri, 2019.

Muhammad Bin Ismail, Al Imam Abu Abdullah, *Shahih Bukhori*, (Bandung: Dahlan).

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010).

Mujiatun, Siti, *Jual Beli dalam Perspektif Islam dan Istisnha*. Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Vol 13 No. 2, September 2013.

Mukhlas, Oyo Sunaryo, “*Perkembangan Peradilan Islam*”, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Mustofa, Imam, *Fiqh Mu’amalah Kontenporer* (Jakarta: Rajawali Press, 2016).

Muttaqin, Aris Anwaril, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti Rugi dalam Hukum Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group, 2015).

- Nabella, Ulfa Azelia, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa*. Tesis (lampung: UIN Raden Intan, 2020).
- Purwanto, Harry, Keberadaan Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Perjanjian Internasional, *Mimbar Hukum, Jurnal Berkala FH UGM*, Volume 21, Nomor 1, Februari 2009.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM),
Kompilasi
- Rasyid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 1994).
- Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2016).
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, (Jilid 12, Bandung: Al-Ma' Arif).
- Satrio, J, *Hukum Perikatan perikatan pada umumnya*, (Bandung: Alumi, 1993).
- Septi, Arin Ika, "Tinjauan Hukum Islam Pelaksanaan akad pengadaan Perumahan Islami". Tesis (lampung: UIN Raden Intan, 2018).
- Shalah Ash-Shawi, Abdullah Al-Muslih, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008).
- Soimin, Soedaryo, "*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003).
- Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018).
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah* (Bandung : Raja Grafindo, 2002).
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2004).

Syarifuddin, Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh*,(Jakarta: Prenada Media, 2003).

-----, *Ushul Fiqh* (Jakarta: PT Logos Wacana Ilmu, 1997), cet ke-1.

UIN Raden Intan Lampung. *Buku Pedoman Penulisan tesis dan disertasi*. Bandar Lampung: Pascasarjana UIN Raden Intan Lmapung, 2022.

Undang-undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa 1999 (Cet. I: Jakarta: Sinar Grafika, 2000).

Usman, “konflik Hukum Islam Dan Solusinya,” *Al-Daulah* No. 1 (Juli 2018): 34 <https://doi.org/10.24252/ad.v7i1.5321>

Wawancara bersama Bapak Arman saat melakukan mediasi dilokasi tanah yang bersengketa, 10 Maret 2023.

Wawancara bersama Bapak Muslim setelah melakukan mediasi dilokasi tanah yang bersengketa, 10 Maret 2023.

Wawancara bersama Bapak Roni setelah melakukan mediasi dilokasi tanah yang bersengketa, 10 Maret 2023.

Wawancara bersama Bapak Suparman setelah melakukan mediasi dilokasi tanah yang bersengketa, 10 Maret 2023.

Wawancara bersama Bapak Supono setelah melakukan mediasi dilokasi tanah yang bersengketa, 10 Maret 2023.

Wawancara bersama Ibu Cicilia setelah melakukan mediasi dilokasi tanah yang bersengketa, 10 Maret 2023.

Wawancara dengan Bapak M. Firdaus sebagai Pemilik dari Kantor CV Hikmah, 16 Maret 2023.

Wirawan, *Konflik Dan Manajemen Konflik*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2010). Abdul Aziz Dahlan et al, (1999). *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: PT Ictiar Baru van Hoeve. Jilid 5.

Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanpretasi dan Penipuan dalam hubungan kontrak komersial*,(Jakarta: Prenadamedia Group,2016).

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014).

Yayah Yarotul Salamah, “Mediasi dalam Proses Beracara di Pengadilan: Studi Mengenai Mediasi di Pengadilan Negeri Proyek Percontohan Mahkamah Agung RI”, *Disertasi*, td, (Jakarta: Program Pascasarjana Universitas Indonesia, 2009).

Yeni Salma Barlinti, Gemala Dewi, Wirduyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006).

Zuriah, Nurul, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, Cet ke-II, 2007).

Peraturan Perundang-undangan :

Pasal 26 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, (2012), *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Atrbpn /BN Tahun 2012.

Jurnal :

Ab Mumin bin Ab Ghani, & Eka Nuraini Rachmawati, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia”, Jurnal : AL-‘ADALAH Vol. XII, No. 4, Desember 2015.

Nur, Efa Rodiah, “Alternatif Penyelesaian Perkara Pidana Dalam Perspektif Hukum Islam Sebagai Media Menuju Keadilan”, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Vol. 45 No. 2, April 2016, E-Issn : 2527-4716.

Nur, Efa Rodiah, Riba Dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern, Jurnal Al-Adalah, VOL. XII No. 3, Juni 2015.

Sumber Online :

Wikipedia:“KabupatenLampungSelatan”https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Lampung_Selatan diakses tanggal 24 Maret 2023.

Putri, Erza, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,
<http://erzaputri.blogspot.com>.

