

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH DAN HUKUM
POSITIF TERHADAP JUAL BELI TANAH
OBJEK WARIS
(Studi Kasus di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung
Timur Kabupaten Lampung Utara)**

SKRIPSI

**Oleh:
M. Junisco Karsada
NPM. 1921030245**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Muamalah*)



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH DAN HUKUM
POSITIF TERHADAP JUAL BELI TANAH
OBJEK WARIS
(Studi Kasus di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung
Timur Kabupaten Lampung Utara)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana dalam Ilmu Syariah



Pembimbing I : Dr. Hj. Nurnazli, SH,SAg. M,H
Pembimbing II : Ahmad sukandi, M.S.I

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

ABSTRAK

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara suka rela diantara kedua belah pihak menurut aturan yang dibenarkan oleh hukum. Dalam hal ini sering terjadi adanya jual beli yang melibatkan tanah sengketa yang objek tanah tersebut masih milik hak waris orang lain seperti halnya yang terjadi di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara. Dalam hukum Islam dilarang adanya hal tersebut karena harta tersebut tidak mendapat persetujuan dari semua hak waris yang ada didalamnya. Oleh sebab itu maka penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut : (1) Bagaimana Praktik Penyelesaian Sengketa Terhadap Jual Beli Tanah Obyek Waris yang ada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara. ? (2) Bagaimana Perbandingan Jual Beli Tanah Obyek Waris Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif. ? Tujuan dari rumusan masalah tersebut yaitu, (1) Untuk mengetahui Praktik Penyelesaian Sengketa Terhadap Jual Beli Tanah Obyek Waris yang ada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara. (2) Untuk mengetahui Perbandingan Jual Beli Tanah Obyek Waris Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara. Penelitian ini dilakukan guna memperoleh data-data lapangan, serta melakukan wawancara, observasi dan pengambilan dokumentasi pada objek penelitian. Penelitian ini bersifat analisis deskriptif yaitu mencari jawaban dari suatu peristiwa yang mendasar dalam menggambarkan suatu peristiwa atau kejadian dalam suatu peristiwa yang kemudian dianalisis untuk mendapatkan jawaban dari sebuah peristiwa yang ada di kehidupan bermasyarakat.

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu dalam praktik penyelesaian sengketa terhadap jual beli objek tanah yang dilakukan oleh satu keluarga yang ada di Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara, karena jual beli tanah tersebut tanpa adanya sepengetahuan dan persetujuan pihak ahli waris lainnya yang mengakibatkan ahli waris yang lainnya keberatan dengan adanya jual beli tersebut yang menyebabkan jual beli dapat batal secara hukum. Perbandingan jual beli tanah obyek waris perspektif hukum ekonomi syari'ah dan hukum positif yaitu tidak tersebut tidak

sahnya jual beli tanah tersebut, menurut hukum ekonomi syari'ah jual beli tersebut yaitu tidak adanya persetujuan jual beli warisan oleh pihak waris yang lain, tidak jelasnya ukuran tanah, tidak adanya surat perjanjian jual beli tanah, oleh sebab itu jual beli dapat dikatakan batal. Sedangkan menurut hukum positif jual beli tersebut dalam kategori jual beli yang obyeknya samar-samar atau tidak jelas, salah satu pihak tidak ridha akan adanya akad jual beli tersebut.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Hukum Ekonomi Syari'ah, Hukum Islam



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Junisco Karsada
NPM : 1921030245
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris,”** (Studi di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara) adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Januari 2023

Penulis,



M. Junisco Karsada

NPM. 1921030245



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp.(0721) 703260

PERSETUJUAN

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi Saudara :

Nama : M. Junisco Karsada
Npm : 1921030245
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum
Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris
(Studi di Desa Peraduwan Waras Kecamatan
Abung Timur Kabupaten Lampung Utara)

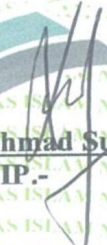
MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang
Munaqosyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H
NIP. 196003291987031003


Ahmad Sukandi, S.H.I., M.H.I
NIP. -

Mengetahui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah


Khoiruddin, M.S.I
NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Jl. Let. Kol. H, Suratmin, Sukarame Bandar Lampung Telp(0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris (Studi di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara)** Disusun oleh : **M.Junisco Karsada, NPM : 1921030245**, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah telah diujikan dalam siding Munaqosah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Kamis, 03 Agustus 2023.

TIM MUNAQOSAH

Ketua : Dr. H. Yusika Ismanto, M.Ed (.....)

Sekretaris : Olivia Rizka Vinanda, S.H.,M.H (.....)

Penguji I : Dr. Maimun, S.H.,M.A (.....)

Penguji II : Dr. Hj. Nurnazli, S.H.,S.Ag.,M.H (.....)

Penguji III : Ahmad Sukandi, S.H.I.,M.H.I (.....)

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah**



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

MOTTO

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

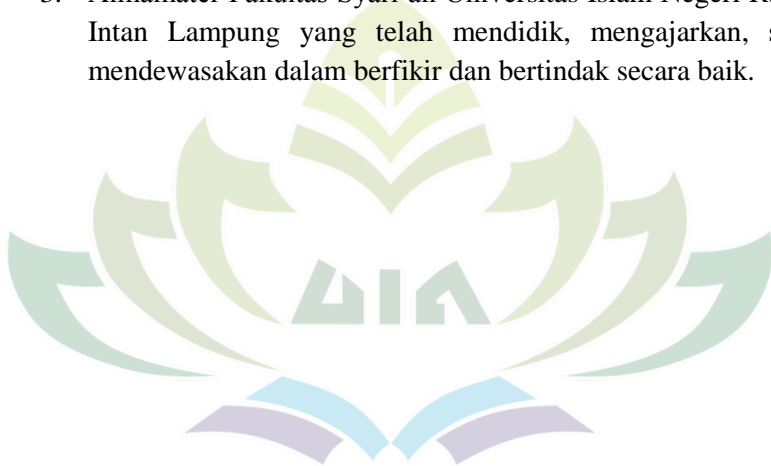
Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa':29)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai tanda cinta, sayang, dan hormat tak terhingga kepada :

1. Orang tuaku, bapak dan Ibu atas segala pengorbanan, perhatian, kasih sayang, nasihat, serta do'a yang selalu mengiringi setiap langkah dalam menggapai cita-cita dan harapan.
2. Saudara-saudara dan kerabat dekat yang telah memberikan kasih sayang, pengertian, dan keceriaan disaat penulis mulai kehilangan semangat dan ketika bosan dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Almamater Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah mendidik, mengajarkan, serta mendewasakan dalam berfikir dan bertindak secara baik.



RIWAYAT HIDUP

Peneliti bernama M junisco karsada dilahirkan dalam keadaan normal pada tanggal 06 junis 2002 di desan penagan ratu kecamatan abung timur kabupaten lampung utara provinsi lampung, buah pernikahan dari bapak kartubi dan ibu sa'adah yang bertempat tinggal di desa penagan ratu kecamatan abung timur, pendidikan dasar dimulai dari sekolah dasar SD Negeri 1 Penagan Ratu, lulus pada 2013 melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMP Negeri 7 Kotabumi dan lulus pada 2016, melanjutkan pendidikan ke jenjang menengah atas di SMA Negeri 1 Kotabumi selesai pada tahun 2019, pada tahun yang sama kemudian melanjutkan pendidikan tinggi pada Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dan mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah di fakultas syari'ah, organisasi yang pernah penulis tekuni yaitu organisasi eksternal kampus yaitu Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia Atau yang sering di sebut PMII, dan pernah mengikuti organisasi Dewan Eksekutif Mahasiswa fakultas syari'ah dan menjabat sebagai wakil ketua pada tahun 2021-2022.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan hidayah serta inayah, ilmu pengetahuan, dan petunjuk nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat beserta salam senantiasa selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari zaman jahiliyan hingga zaman yang terang benderang saat ini.

Skripsi ini penulis susun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana pada program sarjana satu (SI) jurusan Hukum Tata Negara fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Obyek Tanah Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum Positif, Studi di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara). Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dan kekeliruan, semata-mata karena keterbatasan kemampuan pengetahuan, dan pengalaman yang penulis miliki.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M.Ag., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung beserta jajarannya yang telah memberikan fasilitas untuk peneliti menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, MH. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung beserta jajarannya yang telah memberikan izin penelitian kepada penulis.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I selaku ketua jurusan Hukum Tata Negara dan beserta jajarannya yang telah memberikan petunjuk dan arahan serta izin kepada penulis selama penelitian berlangsung.
4. Bapak Dr. Hj. Nurnazli, SH, S.Ag.M.H selaku pembimbing I dan Bapak Ahmad sukandi, M.S.I., selaku pembimbing II penulis ucapkan terima kasih yang telah meluangkan waktu,

sarta, perhatian, bimbingan, nasihat dan ilmunya untuk mengarahkan dan memotivasi penulis.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Tata Negara UIN Raden Intan Lampung.
6. Teman-teman seorganisasi, dan teman-teman kelas yang membantu penulis dalam belajar baik dalam keadaan ada uang dan sampai tidak ada uang, dari mulai tidur sampai tidur kembali penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhirnya dengan iringan terimakasih penulis memanjatkan doa kehadiran Allah SWT, semoga jerih payah dan amal bapak dan ibu serta teman-teman sekalian akan mendapatkan balasan yang sebaik-baiknya dari Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca pada umumnya. Amiiin.

Bandar Lampung, Juli 2023
Penyusun,

M. Junisco Karsada
NPM. 1921030245

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah	2
C. Fokus dan Sub Fokus penelitian	4
D. Rumusan Masalah.....	5
E. Tujuan Penelitian	5
F. Manfaat Penelitian	6
G. Kajian Terdahulu Yang Relevan.....	6
H. Metode Penelitian	9
I. Sistematika Pembahasan.....	14

BAB II LANDASAN TEORI

A. Jual Beli	17
1. Pengertian Jual Beli.....	17
2. Syarat dan Rukun Jual Beli	21
3. Dasar Hukum Jual Beli.....	35
4. Jual Beli Yang Diperbolehkan Dalam Islam	37
5. Jual Beli Yang Tidak Diperbolehkan Dalam Islam.....	40
B. Hukum Ekonomi Syari'ah	46
1. Pengertian Ekonomi Syari'ah.....	46
2. Sumber Hukum Ekonomi Syari'ah	47
3. Ruang Lingkup Ekonomi Syari'ah.....	55
C. Jual Beli Tanah Sengketa Perspektif Hukum Positif	58
1. Pengertian Perjanjian.....	58
2. Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHper	59
3. Hak Dan Kewajiban Penjual	60

4. Hak Dan Kewajiban Pembeli	62
------------------------------------	----

BAB III DESKRIPSI DAN DATA PENELITIAN

A. Gambaran Umum dan Sejarah Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara	65
1. Sejarah Singkat Desa Peraduwan Waras	65
2. Kondisi Geografis Desa Peraduwan Waras	66
B. Visi dan Misi Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara	67
C. Praktik Penyelesaian Jual Beli Tanah Obyek Waris di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara	68

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Penyelesaian Jual Beli Tanah Obyek Waris Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara	81
B. Penyelesaian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah obyek Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif	86
C. Perbandingan Jual Beli Tanah obyek Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif	89

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	95
B. Rekomendasi	95

DAFTAR RUJUKAN LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Nama Kepala Desa	66
Tabel 2 Jumlah Penduduk	66
Tabel 3 Sarana Prasarana	67



BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk menghindari kesalahpahaman pembaca dan penulis dalam memahami skripsi ini, maka secara singkat terlebih dahulu penulis akan menguraikan dan menjelaskan istilah-istilah dari skripsi antara lain sebagai berikut :

1. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah

Tinjauan hukum ekonomi syariah yaitu hasil meninjau pandangan pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya)¹ yang dimana mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya yang ditetapkan telah ditentukan oleh Allah SWT berupa aturan dan larangan bagi umat Islam.²

2. Hukum Positif

Hukum Positif atau *Ius Constitutum* adalah hukum yang berlaku dalam suatu negara pada suatu saat tertentu. Misalnya, hukum Indonesia yang berlaku dewasa ini dinamakan *Ius Constitutum*, atau bersifat hukum positif, juga dinamakan *tata hukum Indonesia*. Demikian pula hukum Amerika yang berlaku sekarang, Inggris, Rusia, Jepang dan lain-lain.³

3. Praktek

Pelaksanaan secara nyata apa yang disebut dalam teori, *teorinya mudah, tetapi nya sukar*, pelaksanaan

¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), 1060.

² Fathrumman Djamil, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Fathrumman Djamil, 2013), 123.

³ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 163–64.

pekerjaan, perbuatan menerapkan teori (keyakinan dan sebagainya) pelaksanaan.⁴

4. Jual beli Tanah

Jual beli Tanah adalah proses dimana seseorang penjual menyerahkan sebidang tanah kepada pembeli setelah mendapat persetujuan mengenai tanah tersebut, yang kemudian tanah tersebut diterima oleh si pembeli dari penjual sebagai imbalan uang yang diserahkan.⁵

5. Obyek Waris

Waris ialah berasal dari kata *al-mirats* yang berarti mewarisi, maksudnya yaitu perpindahan hak pemilikan dari mayit (orang sudah meninggal dunia) kepada ahli warisnya yang masih hidup, baik pemilikan tersebut berupa harta, tanah, maupun hak-hak lain yang sah.⁶ Obyek waris ialah seluruh harta kekayaan yang dipindahkan dari pewaris kepada ahli waris yang dapat berupa aktiva, yaitu harta baik tagihan atau piutang atau harta lain berwujud maupun tidak yaitu hutang pewaris yang perlu dilunasi.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini meneliti tentang sngketa tanah ahli wari yang di jual belikan tanpa adanya persetujuan ahli waris ditinjau dari hukum ekonomu syari'ah dan hukum positif.

B. Latar Belakang

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari

⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. Edisi Ke-2, Cet. Ke-9 (Jakarta: Balai Pustaka, 2007).

⁵ Marnita, Hendriyadi, and Elena Agustin, "Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam," *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 11 No. 2 (2019): 101–16, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5600>.

⁶ Muhammad Ali Al Sabouni Muhammad Ali Al Sabouni, *Hukum Kewarisan Menurut AlQur'an Dan Sunnah* (Jakarta: Dar Al-Kutub Al-Islamiyah, 2005), 41.

pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. Pada kegiatan jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai obyek jual beli tanah, subyek jual beli tanah maupun mengenai tatacara jual beli tanah tersebut. Permasalahan mengenai obyek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah yang masih menjadi sengketa. Permasalahan mengenai subyek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Mengenai tatacara jual beli tanah berkenaan dengan sah tidaknya tatacara jual beli tanah itu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penelitian ini, peneliti akan meneliti mengenai jual beli tanah yang termasuk tanah warisan yang dimiliki oleh beberapa ahli waris, namun ada salah satu keluarga yang menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan keluarga yang lainnya. Ketika salah satu ahli waris yang tidak mengetahui transaksi tersebut meminta dan menggugat tanah tersebut namun pembeli tidak dapat menunjukkan barang bukti bahwa tanah tersebut sudah menjadi haknya, karena pembeli hanya memiliki barang bukti kwitansi pembayaran sebidang tanah dan penjual tidak mengetahui berapa ukuran luas, dan bentuk tanah dan bangunan yang di beli. Jual beli tanah tersebut tidak memiliki kepastian dalam transaksi karena dalam transaksi tersebut tidak ada pengikatan dan kepastian jual beli yang terdiri dari luas bangunan, luas tanah, lokasi tanah yang diatur dalam keputusan Meteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 TANHUN 2009 tentang pedoman jual beli. Sedangkan dalam hukum Islam disebutkan bahwa syarat dalam jual beli adalah barang yang boleh diperjual belikan adalah barang milik pribadi bukan barang curian, pinjaman atau barang yang sebagian ada milik orang lain, hal ini dilarang atau haram dalam hukum Islam untuk dilakukan.

Sedangkan dalam hukum positif proses jual beli tanah harus memiliki tanda tangan atau tanda bukti persetujuan penjualan tanah oleh hak waris untuk pembuktian akan adanya pemindahan hak tanah dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Akta tanah membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁷ Menurut Undang-Undang Pasal 832 Ayat (1) yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, oleh karena itu jual beli tanah warisan disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Jika jual beli tanah tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli waris sebagai pemiliknya (karena tidak adanya persetujuan dari para ahli waris) maka transaksi jual beli tanah tersebut batal sesuai dengan Pasal 1471 KUHP.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti ingin meneliti permasalahan tersebut dengan judul penelitian yaitu Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris (Studi Kasus di Desa Peraduan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara).

C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

1. Fokus Penelitian

Untuk memudahkan penulis dalam melakukan penelitian maka ruang lingkup perubahan dan kajian difokuskan pada :

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2003), 298.

- a. Penyelesaian Sengketa Terhadap Jual Beli Tanah Obyek Waris di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.
 - b. Penyelesaian Penyelesaian Sengketa Terhadap Jual Beli Tanah Obyek Waris Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif.
2. Sub Fokus Penelitian

Agar penelitian ini terarah tidak terjadi kesalah pahamamah, maka penulis perlu adanya pembatasan masalah yang diteliti. Fokus terkait permasalahan yang muncul, maka penulis membatasinya yaitu:

- a. Penyelesaian Jual Beli Tanah Obyek Waris di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.
- b. Penyelesaian Jual Beli Tanah Obyek Waris Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Jual Beli Tanah Obyek Waris yang ada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara. ?
2. Bagaimana Perbandingan Jual Beli Tanah Obyek Waris Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif ?

E. Tujuan Masalah

1. Untuk mengetahui Praktik Penyelesaian Jual Beli Tanah Obyek Waris yang ada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.
2. Untuk mengetahui Perbandingan Jual Beli Tanah Obyek Waris Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah dan Hukum Positif.

F. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan pemikiran dalam mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan khususnya kepada materi yang menyangkut hukum tentang penyelesaian se jual beli tanah obyek waris yang ada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.

Dapat digunakan sebagai landasan untuk menyelesaikan permasalahan di bidang sengketa jual beli harta obyek waris perspektif hukum ekonomi syari'ah dan hukum positif.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pengetahuan mengenai sengketa terhadap jual beli tanah obyek waris perspektif hukum ekonomi syari'ah dan hukum positif, supaya tidak ada ahli waris yang kebingungan jika menemui permasalahan yang sama dengan peneliti.

G. Kajian Peneliti Terdahulu Yang Relevan

1. Clara Saraswati mahasiswa universitas Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2016 dengan judul skripsi "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terletak Di Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif, Studi Kasus Di Desa Bandar Sakti Lampung Tengah," menjelaskan bahwa Permasalahan sengketa tanah perbatasan desa ini berlangsung selama 38 tahun dan belum selesai juga. Pihak dari bapak-bapak Transad TNI AD membuktikan bahwa tanah tersebut memang milik mereka seperti di dalam sertifikat yang mereka miliki. Permasalahan yang berkaitan dengan tanah di dalam masyarakat telah banyak terjadi terutama dalam hal kepemilikan, seperti halnya sengketa kepemilikan tanah

perbatasan yang terjadi antara desa Bandar Sakti dan desa Gunung Agung kabupaten Lampung Tengah.⁸

Persamaan dan perbedaan dari skripsi diatas dengan penulis yaitu sebagai berikut :

Persamaan keduanya sama-sama menjelaskan mengenai jual beli tanah sengketa perspektif hukum Islam dan hukum positif, sedangkan perbedaan dari keduanya yaitu jika skripsi dari Clara terfokus pada Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terletak Di Perbatasan Desa, sedangkan skripsi penulis mengenai hukum jual beli tanah sengketa perspektif hukum Islam dan hukum positif yangada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.

2. Rayi Ady Wibowo mahasiswa fakultas hukum universitas sebeleas maret surakarta pada tahun 2010 dengan judul skripsi “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karang Anyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Karanganyar,” penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Bangsa Indonesia terkenal dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan.⁹

Persamaan dari skripsi penulis ini yaitu keduanya sama-sama membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah, sedangkan perbedaanya adalah skripsi penulis menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa tanah perspektif hukum Islam dan hukum positif, sedangkan skripsi dari Rayi Ady Wibowo menjelaskan mengenai penyelesaian

⁸ Clara Saraswati, “Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terletak Di Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif, Studi Kasus di Desa Bandar Sakti Lampung Tengah” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2016), 17.

⁹ Rayi Ady Wibowo, “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karang Anyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Karanganyar” (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebeleas Maret Surakarta, 2010), 5.

sengketa tanah yang dilakukan dengan menggunakan cara mediasi.

3. Riki Dendih Saputra, mahasiswa UIN Syarif Hidayatullah Jakarta tahun 2017 dengan judul skripsi, “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan,” yang menyatakan bahwa bahwa sengketa pertanahan yang dilatar belakangi oleh sertifikat ganda ditengarai oleh kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat adalah diduga menjadi salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah di tengah-tengah masyarakat.¹⁰

Persamaan dari kedua skripsi ini yaitu keduanya sama-sama membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah, sedangkan perbedaan dari keduanya yaitu penulis meneliti mengenai penyelesaian sengketa tanah perspektif hukum Islam dan hukum positif sedangkan skripsi dari Riki Dendih Saputra menjelaskan mengenai penyelesaian sengketa pertanahan karena adanya sertifikat ganda.

4. Skripsi Nuri Qomariyah dengan judul Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat, Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319K/Pdt/2018. Permasalahan dari skripsi ini yaitu jual beli tanah tidak dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, tetapi agar jual beli tersebut sah menurut hukum maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan atau diamanatkan oleh undang-

¹⁰ Riki Dendih Saputra, “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017), 4.

undang yang berlaku. Maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum.¹¹

Perbedaan dari kedua skripsi ini yaitu ada praktik jual beli tanah atas peralihan hak ahli waris yang tidak sesuai dengan prosedur, sedangkan skripsi penulis menjelaskan tentang jual beli tanah ahli waris tanpa adanya persetujuan dari pihak keluarga lainnya. Persamaan dari kedua skripsi ini yaitu keduanya sama-sama membahas mengenai jual beli objek tanah perspektif hukum positif.

5. Skripsi yang ditulis oleh M Zulvan Sulaiman dengan judul “Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/Pn.Kbu)” Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2022. Jual Beli tanah yang mana jual beli tersebut terhalang karena tanah yang diperjual belikan tersebut masih dalam persengketa waris, dimana si pihak Pembeli tidak mengetahui sama sekali bila tanah tersebut masih pada persengketaan waris. Salah satu ahli waris yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dijual secara sepihak tanpa sepengetahuannya, maka ia melaporkannya atau menggugat ke Pengadilan Negeri Kotabumi dengan Nomor Perkara: 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu.¹²

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara bagaimana suatu penelitian itu dilaksanakan. Agar sistematis dan akurat dalam

¹¹ Nuri Qomariyah, Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat, Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319K/Pdt/2018 (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2020), 38.

¹² M Zulvan Sulaiman, “Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/Pn.Kbu)” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2022), 9.

mencapai tujuan maka metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu mengadakan penelitian dengan cara wawancara atau berdialog dengan objek penelitian.

Dapat dipahami dan dimengerti bahwa penelitian ini menggunakan data-data yang diambil langsung oleh peneliti atau peneliti langsung datang ke tempat penelitian.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis komperatif. Penelitian komperatif merupakan jenis penelitian deskriptif yang berusaha mencari jawaban secara mendasar mengenai sebab akibat, dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya maupun munculnya suatu fenomena atau kejadian tertentu. Metode komperatif adalah suatu hal yang bersifat dapat diperbandingkan dengan suatu hal lainnya.¹³ Adapun model analisis yang digunakan dalam penelitaian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari suatu penelitian yang telah dilakukan di koperasi, Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam menganalisis data deskriptif yang ada di salah satu keluarga di Desa Peradun Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.

¹³ Margono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007),

2. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis-jenis Data dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer yaitu sumber data penelitian yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan tidak melalui media perantara¹⁴

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu sumber data penelitian yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁵ Data sekunder ini juga merupakan data penunjang untuk melengkapi data primer yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada, antara lain dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti buku, jurnal, Al-Qur'an, Hadist dan lain-lain.¹⁶

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah totalitas dari semua objek. atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap, objek atau nilai yang akan diteliti dalam populasi dapat berupa orang, perusahaan, lembaga, media dan sebagainya.¹⁷ Dalam penelitian ini maka populasi yang diambil 4 permasalahan dalam satu Desa yang memiliki permasalahan yang sama yaitu sengketa jual beli tanah objek di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), 173.

¹⁵ *Ibid.*, 193.

¹⁶ M. Ali Sodik Sando Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 68.

¹⁷ Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M, 2015), 120.

b. Sampel

Sampel adalah bagian terkecil atau wakil dari populasi yang memiliki sifat dan karakteristik yang sama sehingga dianggap dapat mewakili semua populasi yang diteliti. Penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* dalam menentukan jumlah sample. Jumlah sample yang diambil 1 merupakan kasus yang terbaru yang ada di Desa Peraduan Waras dari seluruh populasi yang berjumlah 4 narasumber yang akan memberikan keterangan mengenai permasalahan sengketa jual beli objek waris, hal ini dilakukan karena terdapat beberapa keluarga yang melakukan jual beli tanah waris tanpa persetujuan.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Wawancara

Wawancara merupakan komunikasi verbal semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi.¹⁸ Percakapan tersebut dilakukan dengan dua orang pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Dalam penelitian ini yang akan menjadi narasumber dalam wawancara yaitu orang-orang yang berhubungan dengan sengketa tanah tersebut.

¹⁸ Riduan, *Belajar Mudah Penelitian* (Bandung: Alfabeta, 2005), 222.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, data yang relevan dalam melakukan penelitian.

5. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data adalah memilih secara hati-hati, menyusun dan mengatur data yang tepat dan relevan berkaitan dengan masalah yang diteliti. Pengelolaan data ini adalah bagian yang sangat penting dalam metode ilmiah, karena dengan pengolahan data maka data tersebut dapat memberikan jalan keluar dalam pemecahan suatu permasalahan dalam suatu penelitian. Data mentah yang telah diperoleh perlu dipecah dalam kelompok-kelompok, dikategorikan, dilakukan manipulasi serta diperas dengan sedemikian rupa sehingga data tersebut dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti. Ada beberapa tahapan dalam mengumpulkan data diantaranya yaitu :

a. *Editing* (Pemeriksaan Data)

Editing adalah meneliti data-data yang telah diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain.¹⁹

b. *Classifying* (Klarifikasi)

Classifying adalah proses pengelompokan semua data baik yang berasal dari wawancara dengan subjek penelitian, pengamatan dan pencatatan langsung dilapangan atau observasi. Seluruh data yang didapat tersebut dibaca dan ditelaah secara mendalam,

¹⁹ Abu Achamd dan Cholid Narkubo, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005), 85.

kemudian digolongkan sesuai dengan kebutuhan. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh menjadi mudah dibaca dan dapat dipahami, serta memberikan informasi yang objektif yang diperoleh peneliti.²⁰

c. *Concluding* (Kesimpulan)

Kesimpulan yaitu langkah yang terakhir untuk proses pengolahan data. Kesimpulan ini yang menjadi sebuah data terkait objek penelitian.

6. Analisis Data

Analisa data dilakukan dengan metode penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²¹ Metode penelitian kualitatif dalam pembahasan skripsi ini adalah dengan mengemukakan analisis dalam bentuk uraian kata-kata tertulis, dan tidak berbentuk angka-angka. Dengan metode analisis inilah peneliti berusaha untuk menggambarkan sekaligus menganalisa secara deskriptif dari hasil penelitian yang telah dilakukan, yaitu menganalisis penyelesaian sengketa terhadap jual beli tanah obyek waris perspektif hukum ekonomi syari'ah dan hukum positif yang ada di Desa Peraduwan Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara.

I. Sistematika Pembahasan

Agar penulis dapat memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis perlukan penyusunan penelitian dengan sedemikian rupa sehingga mendapatkan hasil penelitian yang baik, sesuai dan mudah untuk dipahami. Penulis akan mendeskripsikan sistematika penulisan sebagai berikut

²⁰ Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1993), 104–5.

²¹ Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 48.

BAB pertama, merupakan bagian pendahuluan yang didalamnya berisi mengenai penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan subfokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

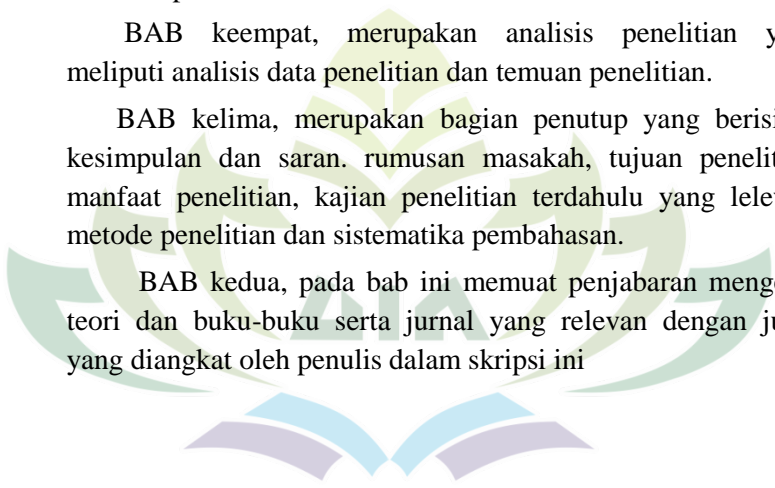
BAB kedua, pada bab ini memuat penjabaran mengenai teori dan buku-buku serta jurnal yang relevan dengan judul yang diangkat oleh penulis dalam skripsi ini

BAB ketiga, merupakan bagian yang memuat penjabaran mengenai deskripsi objek penelitian yang didalamnya berisi tentang gambaran umum objek penelitian dan penyajian fakta dan data penelitian.

BAB keempat, merupakan analisis penelitian yang meliputi analisis data penelitian dan temuan penelitian.

BAB kelima, merupakan bagian penutup yang berisikan kesimpulan dan saran. rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB kedua, pada bab ini memuat penjabaran mengenai teori dan buku-buku serta jurnal yang relevan dengan judul yang diangkat oleh penulis dalam skripsi ini



BAB II PEMBAHASAN

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam istilah *fiqh* disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.²² Jual beli atau bisnis menurut bahasa berasal dari kata (باع - يبيع - بيعا) bentuk jamaknya (البيع) yang artinya menjual. Menurut bahasa, jual beli berarti menukarkan sesuatu dengan sesuatu.²³

Sedangkan menurut istilah yang dimaksud jual beli atau bisnis adalah:

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.²⁴
- b. Menurut Syekh Muhammad ibn Qâsim al-Ghazzi:

Menurut syara, pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin syara, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang.²⁵

²² Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2013), 111.

²³ Al-Rahman Al-Jaziri, Abd, *Kitab Fiqh Ala Al-Mazahib Al- Arba'ah* (Turki: Ikhlâ Wakif, 2003), 123.

²⁴ Ahmad Idris, *Fiqh Al-Syafi'iyah, Abi Bakr Ibn Muhammad Al-Husaini, Imam Taqiyuddin* (Jakarta: Karya Indah, 1986), 5.

²⁵ Muhammad ibn Qâsim Al-Ghazzi, *Fath Al-Qarib Al-Mujib* (Indonesia: Dâr al-Ihya al-Kitab Al-Arabiah, n.d.), 30.

- c. Menurut Imam Taqiyuddin dalam kitab *Kiffayatul al-Akhyar*

Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan ijab qobul, dengan cara yang sesuai dengan syara.²⁶

- d. Syeikh Zakaria al Anshari dalam kitabnya *Fath Al-Wahab*

Tukar-menukar benda lain dengan cara yang khusus (dibolehkan).²⁷

- e. Menurut Sayyid Sabiq dalam Kitabnya *Fiqh Sunnah*

Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan.²⁸

- f. Ada sebagian ulama memberikan pemaknaan tentang jual beli (bisnis), diantaranya

Ulama Hanafiyah “Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (benda) berdasarkan cara khusus (yang di bolehkan) syara “yang disepakati”. Menurut Imam nawawi dalam *Al-Majmu’* mengatakan “Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan”. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling merelakan.²⁹ Ibnu Qudamah dalam Kitab al-Mugni mendefinisikan jual beli ialah menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik. Hal tersebut terjadi karena penjual dan pembeli telah menyediakan barang dengan maksud memberi dan

²⁶ Idris, *Fiqh Al-Syafi'iyah, Abi Bakr Ibn Muhammad Al-Husaini, Imam Taqiyuddin*, 329.

²⁷ Wati Susiawati, “Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian,” *Jurnal: Ekonomi Islam* Vol. 8 No. 2 (2017): 171–84.

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah* (Beirut: Dar al-Fikr, 1997), 126.

²⁹ Hendi Dikutip dari Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Post, 2017), 69–70.

menerima dengan saling berjabat tangan yang disebut dengan jual beli shadaqah.³⁰

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II pasal 20 ayat 2, *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang. Yang artinya pertukaran harta atas dasar saling rela atau dapat diartikan juga memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan menurut hukum Islam dengan jalan saling suka sama suka tidak ada keterpaksaan, dalam transaksi akad jual beli dan memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh *syara'*.³¹

Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu berjanji mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.³²

Dan pada intinya yang dimaksud jual beli adalah Transaksi yang terdiri dari Ijab Qabul yang telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, dan terjadinya proses menyerahkan dan menerima barang sesuai dengan harga atau kesepakatan untuk memperoleh hak kepemilikan dari barang tersebut.

Jual beli tanah sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang

³⁰ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz 5 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), 293.

³¹ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan Dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 159.

³² R. Soebekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), 366.

mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.³³ Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamalamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.³⁴

Perjanjian jual beli tanah menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat “*obligatoir*”, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUHPerdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).³⁵

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2002), 27.

³⁴ *Ibid.*, 33.

³⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1979),

Jual beli tanah yang berakibat pada peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum ada PPAT. Menurut Pasal 1 Angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.” Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah di dalam daerah kerjanya.

2. Syarat dan Rukun Jual Beli

a. Rukun Jual Beli

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

Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

- 1) Ada orang yang berakad *al muta'aqidayn* (penjual dan pembeli).

- 2) Ada *sighat*.³⁶
- 3) Ada objek yang dibeli.
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang.

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

- 1) Pihak-pihak Pihak pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- 2) Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut :
 - a) Barang yang diperjualbelikan harus ada.
 - b) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan
 - c) Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu.
 - d) Barang yang diperjualbelikan harus halal.
 - e) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
 - f) Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui. Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad
- 3) Kesepakatan Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat, ketiganya memiliki makna hukum yang sama.

³⁶ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75–76.

b. Syarat Jual Beli

Adapun syarat dalam jual beli yakni:

- 1) Berakal
- 2) *Baligh*
- 3) Tempat akad
- 4) Objek akad³⁷

Menurut Abdul Rahman syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun jual beli, para ulam *fiqh* menyatakan bahwa jual beli sah apabila:

- 1) Jual beli itu terhindar dari cacat, seperti kriteria barang yang dijual tidak diketahui, baik jenis, kualitas, maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur tipuan, paksaan, mudharat, serta adanya syarat-syarat lain yang membuat jual beli itu rusak.
- 2) Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu boleh langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual.³⁸

Adapun syarat yang berkaitan dengan objek jual belinya, yakni sabagai berikut:

- 1) Objek jual beli tersebut harus suci, bermanfaat, bisa diserahkan, dan merupakan milik penuh salah satu pihak.
- 2) Mengetahui objek yang diperjualbelikan dan juga pembayarannya, agar tidak terkena faktor “ketidaktahuan” yang bisa termasuk “menjual kucing dalam karung”, karena itu dilarang.
- 3) Tidak memberikan batas waktu. Tidak sah menjual barang untuk jangka masa tertentu yang diketahui atau tidak diketahui. Setiap orang yang menjual rumahnya kepada orang

³⁷ Ibid., 78.

³⁸ Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 77.

lain dengan syarat apabila telah mengembalikannya harga, maka jual beli tersebut dibatalkan. Itu disebut dengan “jual beli pelunasan (*bai' alwafa*)³⁹

Menurut jumbuh (mayoritas) ulama jual beli dikategorikan menjadi jual beli yang *shahih*, yaitu jual beli yang memenuhi ketentuan *Syara'* baik rukun maupun syaratnya, jual beli yang *bathil* yaitu jual beli yang tidak memenuhi satu syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi *Fasid* atau rusak atau batal menurut Hanafiyah, jual beli dikategorikan menjadi tiga, yaitu⁴⁰:

- a) Jual beli *Shahih* adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syariat, hukumnya sesuatu yang diperjualbelikan menjadi milik yang melakukan akad.
- b) Jual beli *Bathil* adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun atau tidak sesuai dengan syarat, yakni orang yang akad bukan ahlinya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang gila dan anak kecil.
- c) Jual beli *Fasid* adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan syariat pada asalnya, tetapi tidak sesuai dengan syarat pada sifatnya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang *Mumayyiz*, tetapi bodoh sehingga menimbulkan pertentangan. Jual beli sebagai sebuah kegiatan transaksi mempunyai landasan yuridis yang sangat kuat, baik dalam Al-Qur'an maupun dalam sunnah Rasulullah SAW Terdapat sejumlah ayat didalam Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli.

³⁹ Shalah ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul HAQ, 2004), 90–91.

⁴⁰ Ibid., 92.

Jual beli yang memenuhi Syarat dan Rukunnya adalah sah dan tidak dapat dibatalkan, sedangkan jual beli yang dilakukan oleh orang yang belum cakap hukum adalah sah jika mendapat izin dari pemilik barang atau wakilnya lalu pesyaratan yang berlaku pada jual beli berlaku juga pada *Barter*, hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal (94-99) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.⁴¹ Pembeli harus mengganti barang yang telah diterima jika barang itu rusak karena kelalaiannya dan jika barang yang harus diganti itu tidak ada dipasar, maka pembeli harus mengganti dengan uang seharga barang tersebut pada saat penyerahan, hal tersebut sebagaimana diterangkan di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Pasal 92 Ayat (1) sampai (4). Syarat jual beli harus direalisasikan agar jual beli dapat dilaksanakan secara sah.

Agar transaksi jual beli itu berlangsung secara sah, transaksi harus dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Syarat transaksi jual beli tersebut adalah:

- a. Barang yang diperjual belikan harus halal.
- b. Barang yang diperjual belikan adalah memiliki manfaat.
- c. Barang atau uang yang dijadikan objek transaksi itu betul-betul telah menjadi milik orang yang melakukan transaksi.
- d. Barang atau uang yang dijadikan objek transaksi itu harus berada dan benar menjadi milik atau dalam kekuasaannya.

⁴¹ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 169.

- e. Barang atau uang yang dijadikan objek transaksi harus diketahui secara jelas kuantitasnya maupun kualitasnya⁴².

Namun demikian ada empat syarat juga yang harus dipenuhi dalam akad jual beli, yaitu:

1. Syarat *in'iqad* (terjadinya akad)
2. Syarat sahnya akad jual beli
3. Syarat kelangsungan jual beli (syarat *nafadz*)
4. Syarat mengikat (*luzum*)

Maksud diadakannya syarat-syarat ini adalah untuk mencegah terjadinya perselisihan di antara manusia, menjaga kemaslahatan pihak-pihak yang melakukan akad, dan menghilangkan sifat *gharar* (penipuan).

Apabila syarat *in'iqad* (terjadinya akad) rusak (tidak terpenuhi) maka akad jual beli menjadi batal. Apabila syarat sahnya yang tidak terpenuhi, maka menurut Hanafiyah, akad menjadi *fasid*. Apabila syarat *nafadz* (kelangsungan akad) tidak terpenuhi maka akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan), dan apabila syarat *luzum* (mengikat) yang tidak terpenuhi, maka akad menjadi *mukhayyar* (diberi kesempatan memilih) antara diteruskan atau tidak.

1. Syarat terjadinya akad (*In'iqad*)

Syarat *in'iqad* adalah syarat yang harus terpenuhi agar akad jual beli dipandang sah menurut Syara'. Akad atau kontrak berkaitan dengan barang atau harta benda (*mal*), hak pemanfaatan harta benda, dan transfer kepemilikan atas barang atau hak atas pemanfaatan harta benda dari satu pihak ke pihak lain *Mal*.⁴³ Apabila syarat

⁴² Hassan Saleh, *Kajian Fiqh Nabawi Dan Fiqh Kontemporer*, Edisi ke- (Jakarta: Rajawali Perss, 2008), 382.

⁴³ Eka Nuraini Rachmawati and Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fiqh Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia," *Jurnal: Al-*

ini tidak terpenuhi, maka akad jual beli menjadi batal. Dikalangan Ulama tidak ada kesepakatan mengenai syarat *in'iqad* ini. Hanafiah mengemukakan empat macam syarat untuk keafsaan jual beli yaitu:

- a. syarat berkaitan dengan *'aqid* (orang yang melakukan akad).
- b. syarat berkaitan dengan akad itu sendiri.
- c. syarat berkaitan dengan tempat akad.
- d. syarat berkaitan dengan objek akad (*ma'qud 'alaihi*)⁴⁴.

1) Syarat *Aqid*

Syarat untuk *Aqid* (orang yang melakukan akad), yaitu penjual dan pembeli ada dua:

1. Akad harus berakal yakni *mumayyiz*. Maka tidak sah akad yang dilakukan oleh orang gila, dan anak yang belum berakal (belum *mumayyiz*). Hanafiyah tidak mensyaratkan *aqid* harus baligh. Dengan demikian, akad yang dilakukan anak yang sudah *mumayyiz* mulai umur tujuh tahun, hukumnya sah. Berkaitan dengan *tasarruf* anak *mumayyiz* ini hanafiyah membaginya kepada tiga bagian:

1. *Tasarruf* yang memberikan manfaat murni, seperti menerima hibah, sedekah dan wasiat. *Tasarruf* yang pertama ini hukumnya sah tanpa menunggu izin dan persetujuan wali.

2. *Tasarruf* yang dapat merugikan, seperti melakukan talaq, memberikan hibah, dan wasiat. *Tasarruf* macam yang kedua ini hukumnya tidak sah, dan tidak bisa dilangsungkan, meskipun diizinkan dan disetujui oleh wali, karna ia tidak memiliki kewenangan untuk menyetujui *tasarruf* yang merugikan.
3. *Tasarruf* yang memungkinan untung dan rugi, seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. *Tasarruf* yang ketiga ini hukumnya sah tapi pelaksanaannya maukuf (ditangguhkan) menunggu persetujuan wali. Apabila wali mengizinkan maka akad bisa dilaksanakan, dan apabila wali tidak mengizinkan maka akad menjadi batal⁴⁵. *Aqid* (orang yang melakukan akad) harus berbilang tidak sendirian. dengan demikian, akad yang dilakukan oleh satu orang yang mewakili dua pihak hukumnya tidak sah, kecuali apabila dilakukan oleh ayah yang membeli barang dari anaknya yang masih di bawah umur dengan harga pasaran.
- 2) Syarat akad (*ijab dan qabul*) Syarat akad yang sangat penting adalah bahwa *qabul* harus sesuai dengan *ijab*, dalam arti pembeli menerima apa yang diijabkan (dinyatakan) oleh penjual. Apabila terdapat perbedaan antara qaul dan *ijab*, misalnya

⁴⁵ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 77.

pembeli menerima barang yang tidak sesuai dengan yang dinyatakan oleh penjual, maka akad jual beli tidak sah.

- 3) Syarat tempat akad Syarat yang berkaitan dengan tempat akad adalah ijab dan qabul harus terjadi dalam satu majlis. Apabila *ijab* dan *qabul* berbeda majlisnya, maka jual beli tidak sah.
- 4) Syarat objek akad (*ma'qud 'alaihi*)

Ma'qud 'alaihi secara umum bermakna harta yang dikeluarkan dari kedua pelaku akad, salah satu harta tersebut dinamakan barang dagangan yang lainnya disebut harga. Para fuqaha sepakat bahwa jual beli sah jika *ma'qud 'alaihi* nya berbentuk harta yang bernilai, tertentu, ada, dan dapat diserahkan, bisa diketahui oleh kedua pelaku akad, tidak berkaitan dengan hak orang lain, dan tidak dilarang oleh syara'⁴⁶. *Ma'qud 'Alaihi* adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda, seperti barang dagangan, benda bukan harta, seperti akad dalam pernikahan, dan dapat pula berbentuk suatu kemanfaatan, seperti dalam masalah upah-mengupah, dan lain-lain⁴⁷. *Ma'qud 'alaihi* menurut mayoritas ulama hanafi termasuk benda yang

⁴⁶ Wahbah Al-Zuhayfi, *Al-Fiqh Al-Islâmi Wa Adillatuhu*, Cet. Ke-X (Jakarta: Gema Insani, 2011), 34.

⁴⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 75.

berlawanan yang mempunyai arti yang berbeda. *Ma'qud 'alaih* adalah sesuatu yang bisa ditentukan wujudnya. Kaidah umum ini bisa saja berubah karena adanya faktor-faktor tertentu. Dengan demikian *ma'qud 'alaih* merupakan sesuatu yang tidak bisa ditentukan wujudnya bisa saja menjadi barang, seperti barang yang menjadi objek jual beli salam. Begitu pula, sesuatu yang bisa ditentukan wujudnya seperti modal yang diserahkan pada saat transaksi jual beli salam, apabila ia berupa barang yang berwujud.

Syarat yang harus dipenuhi oleh objek akad (*ma'qud 'alaihi*) adalah sebagai berikut:

- a. Barang yang harus dijual harus ada.
- b. Barang yang dijual harus *mal mutaqawimin* (dapat dikuasai).
- c. Barang yang dijual harus barang yang dimiliki.
- d. Barang yang dijual harus bisa diserahkan pada saat dilakukan akad jual beli⁴⁸.

2. Syarat sahnya jual beli

Syarat sah ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu syarat umum dan syarat khusus⁴⁹. Syarat

⁴⁸ Sulaiman Al-Faifi, *Mukhtashar Fiqh Nunnah Sayyiq Sabiq*, Cet. Ke-1 (Kartasura-Solo: PT. Aqwam Media Profetika, 2010), 261.

umum adalah syarat yang ada pada setiap jenis jual beli agar jual beli tersebut dianggap sah menurut *Syara*'. Secara global akad jual beli harus terhindar dari enam macam *'aib*.

- 1) Ketidakjelasan (*Jahalah*) Yang dimaksud di sini adalah ketidakjelasan yang serius yang mendatangkan perselisihan yang sulit untuk diselesaikan. Ketidakjelasan ini ada empat macam, yaitu:
 - a. Ketidakjelasan dalam barang yang dijual, baik jenisnya, macamnya, atau kadarnya menurut pandangan pembeli.
 - b. ketidakjelasan harga.
 - c. Ketidakjelasan masa (tempo), seperti dalam harga yang diangsur, atau dalam *khiyar* syarat. Dalam hal ini waktu harus jelas, apabila tidak jelas maka akad menjadi batal.
 - d. Ketidakjelasan langkah-langkah penjaminan.
- 2) Pemaksaan (*Al-Ikrah*)

Pemaksaan adalah mendorong orang lain (yang dipaksa) untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak disukainya, pemaksaan ini ada dua macam:

- a. Pemaksaan Absolut

Yaitu pemaksaan dengan caman yang sangat berat, seperti aka dibunuh, atau dipotong anggota badannya.

⁴⁹ Muhammad Yusufi and Irvan Iswandi, "Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam Studi Kasus Di Usaha Dagang Areba Jahe," *MIZAN Journal of Islamic Law* Vol. 5 No. 1 (2021): 61, <https://doi.org/https://doi.org/10.32507/mizan.v5i1.946>.

b. Paksaan Relatif

Merupakan ncaman yang lebih ringan, seperti dipukul.

Kedua ancaman tersebut mempunyai pengaruh terhadap jual beli, yakni menjadikan jual beli yang *fasid* menurut Jumhur Hanafiyah, dan maukuf menurut Zufar⁵⁰.

3) Pembatasan dengan waktu.

Seperti, “saya jual baju ini kepadamu untuk selama satu bulan atau satu tahun”. Jual beli semacam ini hukumnya *fasid*, karena kepemilikan atas suatu barang, tidak bisa dibatasi waktunya.

4) Penipuan (*Al-Gharar*) Yang dimaksud di sini adalah gharar (penipuan) dalam sifat barang seperti : seseorang menjual sapi dengan pernyataan bahwa sapi itu air susunya sehari sepuluh liter, padahal kenyataannya paling banyak dua liter. Akan tetapi apabila gharar (penipuan) pada wujud (adanya) barang maka ini membatalkan jual beli.

5) Kemudratan (*Adh-Dharar*)⁵¹.

Kemudratan ini terjadi apabila penyerahan barang yang dijual tidak mungkin dilakukan kecuali dengan memasukkan kemudratan kepada penjual, dalam barang selain objek akad. seperti seseorang menjual baju (kain) satu meter, yang tidak bisa dibagai dua. Dalam pelaksanaannya terpaksa baju (kain) tersebut dipotong, walaupun hal itu merugikan penjual. Dikarenakan kerusakan

⁵⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*, Cet ke-VI, n.d., 56.

⁵¹ *Ibid.*, 56.

ini untuk menjaga hak perorangan, bukan hak Syara' maka para Fuqaha menetapkan, apabila penjual melaksanakan kemudratan atas dirinya, dengan cara memotong baju (kain) dan menyerahkannya kepada pembeli maka akad berubah menjadi *shahih*.

6) Syarat yang merusak

Setiap syarat yang ada manfaatnya bagi salah satu pihak yang bertransaksi, tetapi syarat tersebut tidak ada dalam *Syara'* dan adat kebiasaan, atau tidak dikehendaki oleh akad, atau tidak selaras dengan tujuan akad.

3. Syarat kelangsungan jual beli (*Syarat Nafadz*)

Untuk kelangsungan jual beli diperlukan dua syarat sebagai berikut:⁵²

- a. Kepemilikan atau kekuasaan Pengertian atau kepemilikan atau hak milik sebagaimana telah dijelaskan dalam uraian yang lalu adalah menguasai sesuatu dan mampu *mentasharrufkannya* sendiri, karna tidak ada penghalang yang di tetapkan oleh *Syara'*. Sedangkan wilayah atau kekuasaan adalah kewenangan itu maka akad yang dilakukannya hukumnya sah dan dapat dilangsungkan. Kekuasaan itu adakalanya asli, yakni orang yang bersangkutan menguasai dan melaksanakan sendiri urusan pribadinya, dan adakalanya *niyabi* (pengganti), yakni seseorang yang menguasai dan melaksanakan urusan dan kepentingan orang lain yang ahlinya tidak sempurna.

⁵² Yusuf1 and Irvan Iswandi, "*Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam Studi Kasus Di Usaha Dagang Areba Jahe.*"

- b. Pada benda yang dijual tidak terdapat hak orang lain. Apabila didalam barang yang dijadikan objek jual beli itu terdapat hak orang lain, maka akadnya *mauquf* dan tidak bisa dilangsungkan. Oleh karen itu, tidak *nafidz* jual beli yang dilakukan oleh orang yang menggadaikan terhadap barang yang sedang digadaikan, dan juga oleh orang yang menyewakan terhadap rumah yang disewakan, melainkan jual belinya *mauquf* menunggu persetujuan *murtahin* (penggadaai), dan *musta'jir* (penyewa)⁵³.

Dilihat dari syarat *nafadz* ini, jual beli dapat dibagi kepada dua bagian, yaitu:

- 1) Jual beli *nafidz* (bisa dilangsungkan), yaitu jual beli yang rukunnya, syara *in'iqadnya* dan syarat *nafadz* nya terpenuhi.
- 2) Jual beli *mauquf* (ditanggihkan), yaitu jual beli yang rukunnya dan syarat *in'iqad* nya terpenuhi, tetapi syarat *nafadz* nya tidak terpenuhi.

Tidak terpenuhinya syarat *nafadz* ini adakalanya berkaitan dengan *mabi'* (objek jual beli), seperti jual beli *fudhuli*, dan adakalanya berkaitan dengan *tasarruf*, seperti jual beli anak yang *mumayyiz*. Jual beli *fudhul* adalah suatu akad jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan, karna barang yang dijualnya milik orang lain.

4. Syarat mengikatnya jual beli (syarat *luzum*)

Untuk mengikatnya (*luzumnya*) jual beli disyaratkan akad jual beli terbebas dari salah satu

⁵³ Muslich, *Fiqh Muamalah*, 194.

jenis *khiyar* yang membolehkan kepada salah satu pihak untuk membatalkan akad jual beli, seperti *khiyar syarat*, *khiyar aib*, *khiyar ru'yah*. Apabila didalam akad jual beli terdapat salah satu dari jenis *khiyar* ini maka akad tersebut tidak mengikat kepada orang yang memiliki hak *khiyar*, sehingga berhak membatalkan jual beli atau meneruskan atau menerimanya⁵⁴.

Syarat-syarat yang telah disebutkan diatas agar jual beli terhindar dari kecacatan jual beli, yaitu ketidakjelasan, *kemudharatan*, kerugian finansial.

3. Dasar Hukum Jual Beli

Transaksi jual beli merupakan aktifitas yang diperbolehkan dalam islam, yang disebutkan dalam Al-Qur'an dan Al-Hadis.⁵⁵ Adapun dasar hukum jual beli adalah, sebagaimana disebutkan dalam surat Al Baqarah ayat 275 Allah berfirman:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : ... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba... (QS Al-Baqarah :275)⁵⁶

Dan surat An-Nissa' ayat 29 Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang

⁵⁴ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*, 58.

⁵⁵ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 53.

⁵⁶ QS Al-Baqarah: 275.

berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu". (QS. An-Nissa': 29)⁵⁷

Ayat Al-Qur'an diatas memberikan pengertian bahwa didalam jual beli haruslah dilakukan suka sama suka atau terdapat unsur rela sama rela baik sekarang atau pada saat transaksi maupun dikemudian hari.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يُخْتَرُ قَنَّ اثْنَانِ إِ
لَّا عَنْ تَرَاضٍ (روه ابوداود و الترمذى)

Artinya :*"Dari Abi Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda: janganlah dua orang yang berjual beli berpisah, sebelum saling meridhai". (Riwayat Abu Daud dan Tirmidzi).⁵⁸*

Hukum asal jual beli (*ba'i*) adalah mubah (boleh), akan tetapi terkadang hukumnya bisa berubah menjadi wajib, haram, sunah dan makruh tergantung situasi dan kondisi berdasarkan asas *Maslahat*⁵⁹. Berikut ini penjelasan tentang beberapa hukum jual beli yaitu:

- a. Wajib, apabila seseorang sangat mendesak untuk membeli makanan dan lainnya maka penjual jangan menimbunnya atau tidak menjualnya.
- b. Haram, memperjualbelikan barang yang dilarang dijual, seperti babi, khamar, kotoran dan lain-lain.
- c. *Nadb*, Seorang penjual bersumpah kepada orang lain akan menjual barang dagangannya yang tidak

⁵⁷ QS. An-Nissa': 29.

⁵⁸ Dikutip dari Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 14.

⁵⁹ Jamaluddin, "Konsep Dasar Muamalah & Etika Jual Beli (Al-Ba'i) Perspektif Islam," *Tribakti: Jurnal Pemikiran Keislaman* Vol. 28, No. 2 (2017), <https://doi.org/https://doi.org/10.33367/tribakti.v28i2.485>.

akan menimbulkan Kemudharatan bilamana dia menjualnya.

- d. Makruh, memperjualbelikan kucing dan kulit binatang buas untuk di manfaatkan

Hadits di atas membuktikan bahwa dalam melaksanakan jual beli keridhaan selalu dituntut. Dari dalil Al-Qur'an dan hadis ini dapat kita tarik kesimpulan bahwa jual beli hukumnya adalah boleh dengan ketentuan harus suka sama suka dan tidak saling *mendzhalimi*.

4. Jual Beli Yang Diperbolehkan Dalam Islam

Beberapa bentuk jual beli yang diperbolehkan dalam hukum Islam, yaitu:

a. *Bai' al-Mutlaqah*

Yaitu menjual suatu barang dengan alat tukar resmi atau uang. Jenis jual beli ini termasuk salah satu jenis jual beli yang paling banyak dilakukan dalam masyarakat pada zaman sekarang ini. Contoh jual beli adalah membeli pakaian atau makanan dengan uang rupiah sesuai dengan harga barang yang telah ditentukan.

b. *Bai' al-Muqayadhah*

Yaitu jual beli suatu barang dengan barang tertentu atau yang di sebut juga barter. Jenis jual beli ini tidak hanya terjadi pada zaman dahulu saja, namun pada zaman sekarang ini masih menjadi salah satu pilihan masyarakat. Contoh jual beli adalah menukar beras dengan jagung, pakaian dengan tas, serta binatang ternak dengan barang tertentu lainnya.⁶⁰

⁶⁰ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Pres, 1982), 249.

c. *Bai' al-Murabahah*

Murabahah merupakan akad jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dilaksanakan dalam satu transaksi dengan wakalah, yaitu akad penyerahan kekuasaan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu yang dibolehkan oleh *syara'* dan berlaku selama yang mewakilkan masih hidup⁶¹, yaitu menjual suatu barang dengan melebihi harga pokok, atau menjual barang dengan menaikkan harga barang dari harga aslinya. Namun seorang penjual barang harus mempertimbangkan kemampuan daya beli masyarakat. Serta dalam menentukan keuntungan, penjual harus memiliki pertimbangan antara aspek komersial dan sosial untuk saling menolong. Contoh jual beli adalah menjual harga aslinya Rp. 40.000,- menjadi Rp. 45.000,- sehingga penjual mendapat keuntungan sebesar RP. 5000,-.

d. *Bai' al-Wadhiah*

Yaitu menjual barang dengan harga yang lebih murah dari harga pokok. Contoh jual beli adalah seorang penjual *handphone* (HP) yang baru dibelinya dengan harga Rp. 500.000,- namun karena adanya kebutuhan tertentu, maka ia menjual kembali dengan harga Rp. 450.000,-. Praktik jual beli diperbolehkan dalam Islam, selama hal dibangun atas prinsip saling rela tanpa adanya keterpaksaan.

e. *Bai' al-Inah*

Yaitu jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli dimana seseorang menjual barangnya dengan harga tangguh lebih tinggi, dan menjual dengan harga lebih murah jika secara tunai. Contoh

⁶¹ Ummi Kalsum & Eka Rizky Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan *Murabahah*," *Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam* Vol.I, no. 1 (2016): 3.

dalam praktik sehari-hari yaitu seorang penjual, dimana ia mengkreditkan barangnya kepada seorang pembeli namun apabila pembeli belum mampu membayar, maka tidak boleh mengambil kembali barang yang telah dijual tersebut.⁶²

f. *Bai' al-Istishna*

Yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan (pembuatan) barang dengan spesifikasi dan kriteria tertentu sesuai keinginan pemesan. Contoh seperti pemesanan pembuatan kursi, lemari, pakaian pada penjahit, dan yang lainnya.

g. *Bai' al-Sharf*

Yaitu jual beli mata uang dengan mata uang yang sama atau berbeda jenis, seperti menjual rupiah dengan dolar Amerika, rupiah dengan rial dan sebagainya. Secara bahasa, pertukaran mata uang asing atau *al-sharf* mempunyai arti *al-ziyadah* (tambahan), penukaran, penghindaran, atau transaksi jual beli⁶³. *Al-sharf* kadang-kadang juga dipahami berasal dari kata *sharafa* yang berarti membayar dengan penambahan.⁶⁴ Dalam kamus istilah *Fiqh*, disebutkan bahwa *ba'i sharf* adalah menjual mata uang dengan mata uang (emas dengan emas)⁶⁵.

Menurut ulama *Fiqh*, transaksi jual beli mata uang pada prinsipnya boleh dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Tidak untuk spekulasi (untung-untungan)
- 2) Ada kebutuhan transaksi

⁶² Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, 250.

⁶³ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstatual* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, n.d.), 149.

⁶⁴ Muthahari Murtadho, *Ar-Riba Wa At-Ta'min, Terj. Irwan Kurniawan "Asuransi Dan Riba"* (Bandung: Pustaka Hidayah, 1995), 129.

⁶⁵ M. Rizky Kurnia Sah & La Ilman, "Al-Sharf Dalam Pandangan Islam," *Jurnal Ulumul Syar'i* Vol. 7, no. 2 (2018): 78.

- 3) Apabila transaksi dilakukan dengan mata uang yang sama, maka nilainya harus sama dan secara tunai.
 - 4) Apabila berlainan jenis, maka harus dilakukan dengan nilai tukar (*kurs*) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan dan secara tunai.
- h. *Bai' al-Salam* (pesanan)

Yaitu jual beli barang melalui pesanan yakni jual beli dengan menyerahkan terlebih dahulu uang muka kemudian barangnya diantar belakangan.⁶⁶ Jual beli ini seperti jual beli *istishna* namun, jual beli salam ini barangnya sudah ada. Tidak seperti jual beli *istishna*.

- i. *Bai' at-Taulyah*

Yaitu jual beli yang tidak menguntungkan, atau menjual dengan harga aslinya.⁶⁷ Contohnya seperti seseorang membeli barang dengan harga Rp 150.000,- kemudian ia jual kembali dengan harga yang sama. Diantara jenis-jenis jual beli tersebut, yang lazim digunakan dalam bertransaksi adalah *bai' al-Murabahah*, *bai' al-Salam* dan *bai' al-Istishna*.

5. Jual beli yang Tidak Diperbolehkan dalam Hukum Islam

Jual beli yang dilarang ialah, menjual berbagai macam alat musik. Seperti seruling, kecapi, perangkat-perangkat musik dan semua alat-alat yang dipergunakan untuk perbuatan sia-sia. Meskipun alat-alat itu diberi istilah lain, seperti alat-alat kesenian. Maka haram bagi kaum muslim untuk menjual semua alat dan perangkat-perangkat

⁶⁶ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, 101.

⁶⁷ Amwaluna, "Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah" Vol. 2, no. 1 (2018): 151.

itu. Seharusnya alat-alat tersebut dimusnahkan dari negeri kaum muslimin agar tidak tersisa

Jual beli yang dilarang ialah, menjual gambar. Nabi *Shallallahu'alaihi wasallam* melarang berjualan ashnam, maksudnya ialah gambar. Pada dasarnya ashnam itu adalah gambar patung, baik patung khayalan, burung, binatang ternak atau manusia. Termasuk jual beli yang dilarang ialah, menjual barang yang dimanfaatkan oleh pembeli untuk sesuatu yang haram. Jika seorang penjual mengetahui dengan pasti, bahwa pembeli akan menggunakan barang yang dibelinya untuk sesuatu yang diharamkan, maka akad jual beli ini hukumnya haram dan bathil. Jual beli yang dilarang, yaitu menjual barang yang tidak dimiliki misalnya seorang pembeli datang kepada seorang pedagang mencari barang tertentu. Sedangkan barang yang dicari tersebut tidak ada pada penjual. Kemudian antara penjual dan pembeli saling sepakat untuk melakukan akad dan menentukan harga dengan dibayar sekarang ataupun nanti, sementara barang belum menjadi hak milik pedagang atau penjual. Penjual tadi kemudian pergi membeli barang dimaksud dan menyerahkan kepada si pembeli. Jual beli seperti ini hukumnya haram, karena si pedagang menjual sesuatu yang barangnya tidak ada padanya, dan menjual sesuatu yang belum menjadi miliknya, jika barang yang diinginkan sudah ditentukan. Dan termasuk menjual hutang dengan hutang, jika barang yang diinginkan tidak jelas harganya dibayar di belakang. Syariat Islam membolehkan jual beli. Pada dasarnya hukum jual beli adalah sah sampai ada dalil yang menunjukkan bahwa jual beli (transaksi) tersebut dilarang dan rusak (*fasid*).⁶⁸

Jual beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah sebagai berikut:

⁶⁸ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Enslikopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab* (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014), 34.

- 1) Terlarang Sebab Ahliah (*Ahli Akad*) Ulama sepakat bahwa jual beli dikatakan sah apabila dilakukan oleh orang yang baligh, berakal, serta mampu dalam bertindak secara bebas dan baik. Mereka tidak dipandang sah melakukan jual beli apabila:
 - a) Jual beli orang gila, ulama *fiqh* sepakat bahwa jual beli orang gila tidak sah. Begitu juga orang yang mabuk, sakalor, dan yang lainnya.
 - b) Jual beli anak kecil, menurut ulama Syafi'iyah, jual beli ini tidak sah karena tidak ada ahliah. Jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dipandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan atau sepele⁶⁹.
 - c) Jual beli orang buta, menurut ulama Syafi'iyah jual beli orang buta tidak sah sebab ia tidak dapat membedakan barang yang jelek dan yang baik.
 - d) Jual beli terpaksa, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah jual beli ini tidak sah sebab tidak ada keridhoan ketika akad.
 - e) Jual beli fudhul, merupakan jual beli milik orang tanpa seizin pemiliknya
 - f) Jual beli orang yang terhalang, maksudnya jual beli orang karena kebodohan, bangkrut, ataupun sakit.
 - g) Jual beli malja, yaitu jual beli orang yang sedang bahaya. Yakni untuk menghindar dari perbuatan zalim.
- 2) Terlarang Sebab Shigat Ulama telah sepakat atas sahnya jual beli didasarkan pada keridhaan di antara pihak yang melakukan akad. Jual beli yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dipandang tidak sah, seperti:

⁶⁹ Syafei, *Fiqh Muamalah*, 93.

- a) Jual beli *mu'athah*, yaitu jual beli yang telah disepakati oleh pihak akad, berkenaan dengan barang maupun harganya. Tetapi tidak memakai ijab dan qabul.
 - b) Jual beli melalui surat atau melalui utusan, tempat berakad adalah sampainya surat atau utusan dari pihak pertama kepada pihak kedua. Jika *qabul* melebihi tempat, akad tersebut dipandang tidak sah, seperti surat tidak sampai ke tangan yang dimaksud.⁷⁰
 - c) Jual beli dengan isyarat atau tulisan, disepakati kesahihan akad dengan isyarat atau tulisan khususnya bagi yang uzur sebab sama dengan ucapan. Selain itu, isyarat juga menunjukkan apa yang ada dalam hati. Apabila isyarat tidak dapat dipahami dan tulisannya jelek (tidak dapat dibaca) maka akad tidak sah.
 - d) Jual beli barang yang tidak ada di tempat akad, karena tidak memenuhi syarat *in'iqad* (terjadinya akad).
 - e) Jual beli tidak bersesuaian antara ijab dan qabul, dipandang tidak sah menurut kesepakatan ulama. Akan tetapi, jika lebih baik seperti meninggikan harga, menurut ulama Hanafiyah membolehkannya, sedangkan ulama Syafi'iyah menganggapnya tidak sah
 - f) Jual beli munjiz, adalah jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang.
- 3) Terlarang Sebab *Ma'qud alaih* (Barangnya)
- a) Jual beli benda yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada

⁷⁰ Syafei, *Fiqh Muamalah*.

- b) Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, seperti burung yang ada di udara atau ikan yang ada di kolam.
- c) Jual beli *gharar*
Yaitu jual beli yang mengandung kesamaran atau ketidak jelasan. Konsep *gharar* dapat dibagi menjadi dua kelompok. *Pertama*, adalah unsur risiko yang mengandung keraguan, probabilitas, dan ketidakpastian secara dominan. *Kedua*, unsur meragukan yang dikaitkan dengan penipuan atau kejahatan salah satu pihak terhadap pihak lainnya⁷¹.
- d) Jual beli barang yang najis dan yang terkena najis, menurut ulama jual beli barang yang najis itu seperti *khamar*. Barang yang terkena najis seperti minyak yang terkena bangkai tikus. Ulama Hanafiyah membolehkannya untuk barang yang tidak dimakan, sedangkan ulama Malikiyah membolehkannya setelah dibersihkan.
- e) Jual beli air, ulama Zhahiriyah melarang secara mutlak jual beli air ini.
- f) Jual beli barang yang tidak jelas (*majhul*), menurut ulama Hanafiyah adalah *fasid*. Sedangkan menurut jumbuh batal sebab akan mendatangkan pertentangan antara manusianya.⁷²
- g) Jual beli barang yang tidak ada di tempat akad (*gaib*), tidak dapat dilihat.
- h) Jual beli sesuatu sebelum dipegang, ulama Hanafiyah melarang jual beli barang yang dapat

⁷¹ Efa Rodiah Nur, "Riba Dan Gharar Suatu Tindakan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern," *Al-Adalah Vol. XII, No. 3* No. 1 (2015): 647–62, <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/adalah.v12i1.247>.

⁷² *Ibid.*, 656.

dipindahkan sebelum dipegang. Ulama Syafi'iyah melarang secara mutlak, dan ulama Hanabilah melarang atas makanan yang diukur

- i) Jual beli buah-buahan atau tumbuhan, apabila belum ada buahnya, diseepakati tidak ada akad. Setelah ada buah, tetapi belum matang akadnya *fasid* menurut jumhur ulama.
- 4) Terlarang Sebab *Syara'*
- a) Jual beli riba, menurut ulama Hanafiyah hanya *riba naslah* dan *riba fadhil* hukumnya *fasid*. Tetapi menurut jumhur ulama hukumnya batal.
 - b) Jual beli dengan uang dari barang yang diharamkan, menurut jumhur hukumnya batal sebab ada *nash* yang melarang jelas dari hadis Bukhari dan Muslim bahwa Rasulullah SAW. Mengharamkan jual beli khamar, bangkai, anjing, dan patung.
 - c) Jual beli barang dari hasil pengecatan barang, yakni mencegat pedagang dalam perjalanannya menuju tempat yang dituju sehingga orang yang mencegatnya akan mendapatkan keuntungan.
 - d) Jual beli waktu azan jum'at, yakni bagi laki-laki yang berkewajiban melaksanakan shalat jum'at
 - e) Jual beli anggur untuk dijadikan *khamar*, menurut ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah zahirnya *sahih*, tetapi makruh, sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah adalah batal⁷³.
 - f) Jual beli induk tanpa anaknya yang masih kecil, hal ini dilarang sampai anaknya besar dan dapat mandiri.

⁷³ Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2004), 68.

- g) Jual beli barang yang sedang dibeli oleh orang lain, seseorang telah sepakat akan membeli namun masih dalam *khiyar*, kemudian datang orang lain untuk membeli barang yang sama dan menyuruh membatalkan pembeli yang pertama sebab ia akan membeli dengan harga yang lebih tinggi.
- h) Jual beli memakai syarat, menurut ulama Hanafiyah sah jika syaratnya baik. Begitu pula menurut ulama Malikiyah jika bermanfaat, ulama Syafi'iyah boleh jika syarat maslahat bagi satu pihak yang melangsungkan akad, dan tidak boleh menurut ulama Hanabilah jika hanya bermanfaat bagi salah satu yang akad.

B. Hukum Ekonomi Syari'ah

1. Pengertian Ekonomi Syari'ah

Dalam Bahasa Arab, kata ekonomi diistilahkan dengan kata "*iqtisad*" yang berasal dari akar kata *Qasd* yang mempunyai makna dasar sederhana, hemat, sedang, lurus dan tengah-tengah. Sedang kata "*iqtisad*" mempunyai makna sederhana, penghematan dan kelurusan. Istilah ini kemudian mashur digunakan sebagai istilah ekonomi dalam Bahasa Indonesia. Ekonomi Islam adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam⁷⁴. Ada banyak pendapat di seputar pengertian dan ruang lingkup ekonomi Islam. Dawan Rahardjo, memilah istilah ekonomi Islam kedalam tiga kemungkinan pemaknaan, pertama, yang dimaksud ekonomi Islam adalah ilmu ekonomi yang berdasarkan nilai atau ajaran Islam. Kedua yang dimaksud ekonomi Islam adalah sistem. Sistem menyangkut pengaturan yaitu pengaturan kegiatan

⁷⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 19.

ekonomi dalam suatu masyarakat atau negara berdasarkan suatu cara atau metode tertentu. Sedangkan pilihan ketiga adalah ekonomi Islam dalam pengertian perekonomian umat Islam. Dalam tulisan ini ekonomi Islam menyangkut ketiganya dengan penekanan pada ekonomi Islam sebagai konsep dan sistem ekonomi. Ketiga wilayah tersebut, yakni teori, sistem, dan kegiatan ekonomi umat Islam merupakan tiga pilar yang harus membentuk sebuah sinergi. Manusia merupakan makhluk ekonomi, dikarenakan transaksi ekonomi bagi manusia dalam kehidupannya merupakan sebuah keniscayaan. Manusia sebagai makhluk ekonomi, dalam artian: tidak ada satupun manusia dalam hidupnya melainkan membutuhkan manusia lain dalam sebuah transaksi ekonomi. Orang kaya membutuhkan orang miskin, demikian pula sebaliknya.⁷⁵ Menurut Adi Warman Karim, tiga wilayah level (teori, sistem dan aktivitas) tersebut menjadi basis dalam upaya penegakan syariah dalam bidang ekonomi Islam yang harus dilakukan secara akumulatif. Dengan demikian diperlukan adanya upaya yang sinergi dengan melibatkan seluruh komponen dalam rangka menegakkan Syari'ah dalam bidang ekonomi⁷⁶.

2. Sumber Hukum Ekonomi Syari'ah

Sumber Hukum Ekonomi syari'ah yaitu Masalah umat manusia beragam tetapi setiap manusia pasti menghadapi masalah ekonomi. Sumber hukum yang dapat dijadikan pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah ekonomi salah satunya dalam jual beli yang memiliki prinsip kejujuran, saling percaya antara pedagang dan juga pembeli

⁷⁵ Yusuf Baihaqi, "Dimensi Ekonomi Dalam Kisah Al Qur'an," *ASAS :Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 9 No. 1 (2017): 64–74, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1214>.

⁷⁶ M Nur Ariyanto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), 1-2.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: التَّجْرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ
مَعَ النَّبِيِّنَّ وَلِشُهَدَاءِ (رواه الترمذی)

Artinya: dari Abi Sa'id, dari Nabi Muhammad SAW bersabda, "Pedagang yang jujur dan terpercaya bersama para Nabi, orang-orang yang jujur dan suhada," (HR.Tirmidzi)

Empat dasar sumber hukum Islam yaitu⁷⁷

- a. Al-Qu'ran Menurut bahasa Al-Qu'ran merupakan mashdar yang makna sinonim dengan kata *qira'ah* (bacaan). Al-Qu'ran diturunkan untuk memperbaiki sikap hidup manusia. Karena itu, Al-Qu'ran berisi perintah dan larangan⁷⁸. Al-Qu'ran merupakan dasar hukum ekonomi Islam yang abadi dan asli, dan merupakan sumber serta rujukan yang pertama bagi syari'at Islam, karena di dalamnya terdapat kaidah-kaidah yang bersifat global beserta rinciannya.⁷⁹
- b. Hadis atau Sunnah Hadis atau Sunnah yang secara harfiah adalah kumpulan perkataan, perbuatan atau ketetapan yang keluar dari beliau Rasulullah SAW. Rasulullah SAW selalu menjelaskan apa yang dikehendaki oleh Al Qur'an, kadang-kadang dengan perkataan saja, kadang-kadang dengan perbuatan, kadang-kadang dengan keduanya bersama-sama.
- c. *Ijma* sebagai sumber hukum ketiga, merupakan konsesus, baik dari masyarakat maupun dari cendekiawan agama. Adapun *ijma* adalah prinsip hukum baru yang ti mbul sebagai akibat dalam

⁷⁷ M. Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), 29.

⁷⁸ Chaerul Umam, *Ushul Fiqih I* (Bandung: Pustaka Setia, 1998), 49.

⁷⁹ Muhammad Abu Zahrah, *Ushul Fiqh, Alih Bahasa Saefullah Ma'sum* (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994), 121.

melakukan penalaran dan logikannya menghadapi suatu masyarakat Islam dini, yang bermula pada para sahabat dan diperluas oleh generasi-generasi berikutnya⁸⁰.

- d. *Ijtihad* dan *Qiyas* Secara teknik, *ijtihad* berarti meneruskan setiap usaha untuk menentukan sedikit banyaknya kemungkinan persoalan syariah. Pada abad awal Islam, *ra'y* (Pendapat Pribadi) merupakan alat pokok *ijtihad*, tetapi ketika asas-asas hukum ditetapkan secara sistematis, hal itu digantikan oleh *qiyas*. Peranan *qiyas* adalah memperluashukum ayat pada permasalahan yang tidak termasuk dalam bidang syarat-syaratnya, dengan alasan sebab “efektif” yang biasa bagi kedua hal tersebut dan tidak dapat dipahami dari pernyataan (mengenai hal asli). *Qiyas* menurut ulama ushul adalah menerangkan sesuatu yang tidak ada nashnya dala Al-Qur'an dan hadis dengan cara membandingkan dengan sesuatu yang ditetapkan hukumnya berdasarkan nash.

Dalam penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah berdasarkan tradisi Islam Klasik antara lain yaitu :

1. *Al-Sulh* (Perdamaian)

Secara bahasa, *Al-Sulh* berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah *Al-Sulh* berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan atau pertengkar antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Menyelesaikan sengketa berdasarkan perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara sangat dianjurkan oleh Allah swt sebagaimana tersebut dalam surat An-Nisa ayat 126 yang terjemahnya Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh

⁸⁰ Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, 34.

orang melakukan perdamaian, yakni ijab, qabul dan lafazd dari perjanjian damai tersebut⁸¹. Tentang subyek atau orang yang melakukan perdamaian harus orang cakap bertindak menurut hukum.⁸² 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 wewenang⁸³. 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. 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. perundang-undangan ditentukan bahwa sebelum perkara diproses, atau dapat juga selama diproses bahkan sudah diputus oleh Pengadilan tetapi belum mempunyai kekuatan hukum tetap, hakim harus menganjurkan agar para

⁸¹ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hubungan Ekonomi Islam," *Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol. 3, no. 1 (2019): 2-3.

⁸² A.W Munawir, *Kamus Arab Dan Indonesia Al-Munawir* (Yogyakarta: Pon-Pes al-Munawir, 1984), 834.

⁸³ *Ibid.*, 305.

pihak yang bersengketa supaya berdamai. Seandainya hakim berhasil mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, maka dibuatlah putusan perdamaian, kedua belah pihak yang melakukan perdamaian itu dihukum untuk mematuhi perdamaian yang telah mereka sepakati. Perjanjian perdamaian (*sulh*) yang dilaksanakan sendiri oleh kedua belah pihak yang berselisih atau bersengketa, dalam praktek diberberapa negara Islam⁸⁴, terutama dalam hal perbankan Syariah (perundingan dan penyesuaian). Kedua hal yang terakhir ini biasanya dipakai dalam mengatasi persengketaan antara intern Bank, khususnya Bank dan lembaga-lembaga keuangan pemerintah.

2. Tahkim (*Arbitrase*)

Dalam perspektif Islam, *Arbitrase* dapat dipadankan dengan istilah Tahkim. Tahkim sendiri berasal *Hakkama* secara etimologi, tahkim berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Secara umum, tahkim memiliki pengertian yang sama dengan *arbitrase* yang dikenal dewasa ini yakni pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit oleh dua orang yang berselisih atau lebih, guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai, orang yang menyelesaikan disebut dengan hakam. *Arbitrase* yang merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa (*alternative disputes resolution*) yang bertujuan untuk menyelesaikan perkara atau sengketa perdata diluar pengadilan yang tetap memberikan jaminan kepastian hukum dengan menggunakan metode beracara yang mirip dengan acara pada peradilan formal.⁸⁵

Di Indonesia terdapat beberapa lembaga *arbitrase* untuk menyelesaikan berbagai sengketa

⁸⁴ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hubungan Ekonomi Islam."

⁸⁵ Hasnan Hasbi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase" Vol.21, No. 1 (2019): 16–31.

bisnis yang terjadi dalam lalu lintas perdagangan, antara lain BAMUI (*Badan Arbitrase Muamalat Indonesia*) yang khusus menangani masalah persengketaan dalam bisnis Islam, BASYARNAS (*Badan Arbitrase Syari'ah Nasional*) yang menangani masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan Bank Syari'ah, dan BANI (*Badan Arbitrase Nasional Indonesia*) yang khusus menyelesaikan sengketa bisnis non Islam.

a. Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Sebagian besar di negara-negara barat telah memiliki lembaga *arbitrase* dalam menyelesaikan berbagai sengketa ekonomi yang timbul akibat *wanprestasi* terhadap kontrak-kontrak yang dilaksanakannya. Dalam kaitan ini, Indonesia yang merupakan bagian dari masyarakat dunia juga telah memiliki lembaga *arbitrase* dengan nama Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang disingkat dengan BANI. Keberadaan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam penyelesaian sengketa hutang piutang di Indonesia adalah bahwa *arbitrase* institusional ini merupakan suatu lembaga arbitrase yang khusus didirikan sebagai alternatif dalam menyelesaikan sengketa yang muncul di kalangan dunia usaha, dimana selama ini peranan lembaga peradilan yang sangat dominan dalam penyelesaian sengketa. Lembaga *arbitrase* ini mempunyai aturan main sendiri-sendiri yang telah dibakukan. Adapun tujuan didirikannya⁸⁶ Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) adalah memberikan penyelesaian yang adil dan cepat

⁸⁶ Luh Putu Sudini and Desak Gde Dwi Arini, "Eksistensi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)," *Jurnal Notariil* Vol.2 No. 2 (2017): 141-48, <https://doi.org/10.22225/jn.2.2.402.141>.

dalam sengketa-sengketa perdata yang timbul dan berkaitan dengan perdagangan dan keuangan, baik yang bersifat nasional maupun yang bersifat internasional. Di samping itu, keberadaan BANI di samping berfungsi menyelesaikan sengketa, ia juga dapat menerima permintaan yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian untuk memberikan suatu pendapat (legal opinion) yang mengikat mengenai suatu persoalan.

b. Badan *Arbitrase* Muamalat Indonesia (BAMUI)

Perkembangan bisnis umat Islam berdasar syari'ah semakin menunjukkan kemajuannya, maka kebutuhan akan lembaga yang dapat menyelesaikan persengketaan yang terjadi atau mungkin terjadi dengan perdamaian dan prosesnya secara cepat merupakan suatu kebutuhan yang sangat mendesak. Adapun tujuan dibentuk BAMUI adalah *pertama*, memberikan penyelesaian yang adil dan cepat dalam sengketa-sengketa *muamalah* perdata yang timbul dalam bidang perdagangan, industri, keuangan, jasa dan lainlain, *kedua* menerima permintaan yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian tanpa adanya suatu sengketa untuk memberikan suatu pendapat yang mengikat mengenai suatu persoalan berkenaan dengan perjanjian tersebut.⁸⁷

c. Badan *Arbitrase* Syariah Nasional (BASYARNAS)

Badan *Arbitrase* Syariah Nasional (BASYARNAS) berkedudukan di Jakarta

⁸⁷ Suyud Margono, *ADR Dan Arbitrase Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), 82.

dengan cabang atau perwakilan di tempat-tempat lain yang dipandang perlu. Badan *Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)* sesuai dengan Pedoman Dasar yang ditetapkan oleh MUI ialah lembaga hakam yang bebas, otonom dan independen, tidak boleh tercampuri oleh kekuasaan dan pihak-pihak manapun. Badan *Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)* adalah perangkat organisasi.⁸⁸

3. *Wilayat al Qadha* (Kekuasaan Kehakiman)

Al Hisbah adalah lembaga resmi negara yang diberi wewenang untuk menyelesaikan masalah-masalah atau pelanggaran ringan yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses peradilan untuk menyelesaikannya. Menurut Al Mawardi Kewenangan lembaga *Hisbah* ini tertuju kepada tiga hal yakni *pertama*, dakwaan yang terkait dengan kecurangan dan pengurangan takaran atau timbangan, *kedua* dakwaan yang terkait dengan penipuan dalam komoditi dan harga seperti pengurangan takaran dan timbangan di pasar, menjual bahan makanan yang sudah kadaluarsa dan *ketiga*, dakwaan yang terkait dengan penundaan pembayaran hutang padahal pihak yang berhutang mampu membayarnya.⁸⁹

Dari uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa kekuasaan *al- Hisbah* ini hanya terbatas pada pengawasan terhadap penunaian kebaikan dan melarang orang dari kemunkaran. Kemudian *Al-Madzalim*, Badan ini dibentuk oleh pemerintah untuk membela orang-orang teraniaya akibat sikap semena-mena dari pembesar Negara atau keluarganya, yang biasanya sulit untuk diselesaikan oleh Pengadilan biasa dan kekuasaan *hisbah*. Kewenangan yang

10. ⁸⁸ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hubungan Ekonomi Islam,"

⁸⁹ Ibid., 12.

dimiliki oleh lembaga ini adalah menyelesaikan kasus-kasus pelanggaran hukum yang dilakukan oleh aparat atau pejabat pemerintah seperti sogok menyogok, tindakan korupsi dan kebijakan pemerintah yang merugikan masyarakat. Orang yang berwenang menyelesaikan perkara ini disebut dengan nama wali *al- Mudzalim* atau *al- Nadlir*. *Al-Qadha* (Peradilan) menurut arti bahasa, *al-Qadha* berarti memutuskan atau menetapkan. Menurut istilah berarti menetapkan hukum syara pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat adapun kewenangan yang dimiliki oleh lembaga ini adalah menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang berhubungan dengan *masalah al- ahwal asy-syakhsiyah* (masalah keperdataan, termasuk didalamnya hukum keluarga), dan masalah *jinayat* (yakni hal-hal yang menyangkut pidana). Orang yang diberi wewenang menyelesaikan perkara di Pengadilan disebut dengan *qadhi* (hakim) bisa disebut dengan *Wilayat-ul qadha* sebagai lembaga atau badan yang berwenang menyelesaikan sengketa antara sesama rakyat (sekarang lebih dikenal sebagai lembaga pengadilan atau badan *arbitrase*).⁹⁰

3. Ruang Lingkup Ekonomi Syari'ah

Dalam ruang lingkup ekonomi Islam terdapat tantangan dan tugas ekonomi Islam, Salah satu hambatan terbesar yang merupakan tantangan bagi pembangunan ekonomi Islam adalah karena tidak adanya contoh actual atau empiris dari praktek ekonomi Islam. Pada saat ini tidak ada masyarakat atau negara di dunia ini termasuk Negara muslim sekalipun yang mempraktekkan ekonomi Islam secara ideal. Pada saat ini belum ada praktek

⁹⁰ Mariadi, "Lembaga Wilayatul Hisbah Dalam Tinjauan Undang-Undang Pemerintahan Aceh," *Legalite : Jurnal Perundang Undangan Dan Hukum Pidana Islam* Vol.3, no. 1 (2000): 81–82.

ekonomi Islam secara komprehensif, yang ada hanyalah praktek-praktek *parsial* dalam beberapa aspek *muamalah* seperti jual beli, sistem perbankan, kontrak dan lain-lain. *Muamalah* adalah aturan-aturan Allah yang wajib ditaati yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda.⁹¹

Secara umum ruang lingkup ekonomi syariah adalah meliputi aspek ekonomi, antara lain *shirkah* dan *mudharabah*, *murabahah*, *khiyar*, *istisna*, *ijarah*, *salam*, *kafalah*, *hawalah*, dan lain-lain. Tetapi dalam aspek kerjasama yang paling banyak dilakukan adalah bagi hasil, yaitu *shirkah* dan *mudhrabah*.

a. *Shirkah*

Pengertian musharakah (*shirkah*) yang secara *harfiah* berarti “pencampuran“ yaitu bercampurnya salah satu dari kedua harta dengan lainnya, sehingga tidak dapat dibedakan diantara keduanya. Dengan kata lain, *shirkah* adalah suatu akad antara dua pihak atau lebih, yang bersepakat untuk melakukan usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan. *Shirkah* merupakan tindakan hukum diantara pihak yang melakukan kerja sama untuk menjalankan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan mereka.⁹²

1) *Shirkah Amlak*

Merupakan bentuk persekutuan diantara dua orang atau lebih dalam kepemilikan harta yang diperoleh tanpa melalui akad. Ditinjau dari segi sifatnya,

⁹¹ Adiwarmen A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 18.

⁹² Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 45.

persekutuan atau perseroan dalam kepemilikan (*shirkah amlak*)

2) *Shirkah 'uqud*

Merupakan bentuk persekutuan diantara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha berdasarkan prinsip bagi hasil. Agar mendapat keuntungan, penyertaan pada *shirkah 'uqud* dapat diwujudkan dalam bentuk modal (harta benda) maupun keahlian (tenaga).⁹³

3) *Shirkah mufawadhah*

Mufawadhah menurut bahasa berarti persamaan. Dengan kata lain, *shirkah mufawadhah* merupakan bentuk persekutuan antara dua orang atau lebih untuk menjalankan usaha melalui kesamaan penyertaan modal, pembagian kerja dan keuntungan.

4) *Shirkah Inan*

Shirkah inan adalah *Shirkah* antara dua orang atau lebih untuk menjalankan usaha (perdagangan) dengan keuntungan atau kerugian ditanggung bersama.

5) *Shirkah Abdan*

Shirkah 'Ab dan merupakan *shirkah* antara dua orang atau lebih untuk menjalankan suatu pekerjaan (*al-a'mal*) tertentu secara bersama.

6) *Shirkah Wujuh*

Shirkah wujuh adalah kerja sama dua orang atau lebih yang dipercaya untuk membeli suatu barang tanpa modal,

⁹³ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE, 2009), 105-108.

kemudian dijual kembali secara tunai agar mendapatkan keuntungan yang dibagi berdasarkan kesepakatan.

C. **Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Positif.**

Dalam hukum positif jual beli disebut dengan perjanjian yang telah dilakukan oleh dua orang atau lebih. Perjanjian dalam hukum positif termasuk dalam bidang hukum perdata *Wanprestasi*.

1. **Pengertian Perjanjian**

Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁹⁴ Dari ketentuan pasal diatas, pembentuk undang-undang tidak menggunakan istilah perjanjian tetapi memakai kata persetujuan. Yang menjadi masalah adalah apakah kedua masalah tersebut yaitu perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama. Menurut R. Subekti suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, jadi dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Menurut para sarjana lainnya M. Yahya Harahap mengatakan perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pad satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Menurut R. Wirjonon Prodjodikoro mengatakan perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

⁹⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Terjemahan KUH Perdata* (jakarta: Pradnya Paramita, 1994), 306.

2. Syarat Sah Perjanjian Menurut pasal 1320 KUHPer

Syarat sahnya suatu perjanjian adalah:⁹⁵

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Menurut pasal 1330 KUHPerduta, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah orang yang belum dewasa, Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Akibat hukum dari ketidak cakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.
- c) Adanya suatu hal tertentu, adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan.
- d) Adanya suatu sebab yang halal, yaitu menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.

Apabila dua syarat yang pertama tidak dipenuhi (1) dan (2) maka perjanjian dapat dibatalkan (Syarat Subjektif) sedangkan apabila syarat dua syarat yang terakhir tidak dipenuhi (3) dan (4), maka perjanjian ini batal demi hukum (Syarat Obyektif).

⁹⁵ Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2005), 334.

Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁹⁶ Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara, bab ke lima tentang jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara adalah jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁹⁷

3. Hak Dan Kewajiban Penjual

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan kewajiban penjual adalah sebagai berikut :

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan Kitab Undang-Undang hukum perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga

⁹⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 49.

⁹⁷ Soesilo dan Pramudji, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW* (Rhedbook Publisher, 2008), 325–26.

macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:

- 1) Penyerahan benda bergerak mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada⁹⁸. Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada dibitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena suratunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*.
- 2) Penyerahan benda tidak bergerak mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan akta pejabat pembuat akta tanah sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris
- 3) Penyerahan benda tidak bertubuh diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan

⁹⁸ Ibid., 328.

penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris

- b) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi.⁹⁹

4. Hak Dan Kewajiban Pembeli

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis, Sedangkan kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkannya menurut perjanjian.¹⁰⁰

Apabila jual beli tanah warisan telah terjadi tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka ahli waris yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Selain itu Pasal 834 KUHPerdata juga memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta warisan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama (sebagai ahli waris) atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut¹⁰¹. Upaya yang lazim dilakukan sebenarnya mengandung antisipasi agar di antara para ahli waris tidak timbul perselisihan mengenai objek harta warisan yang dapat memunculkan pertikaian dalam lingkungan keluarga antara ibu dan anak, yang paling giliran akhirnya juga akan terungkap di tengah-tengah masyarakat sebagai perkara kewarisan. Gugatan itu sendiri adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan

⁹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, 8.

¹⁰⁰ *Ibid.*, 20.

¹⁰¹ *Ibid.*, 10.

permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat. Sebab penarikan kembali itu adalah hak yang pantas, maka hak tersebut harus dilaksanakan dengan segera sebagaimana mestinya. Suatu perjanjian tidak perlu berada dalam keadaan “dapat dibatalkan” untuk waktu yang lama, sebab hal ini membawa kepada ketidakpastian mengenai hak milik atas barang-barang itu. Karena itu jika yang bersangkutan menunda-nunda tanpa ada kepastian, pihak yang tidak bersalah akan kehilangan hak untuk menarik kembali, dan tinggal menggugat untuk memperoleh ganti rugi, waktu yang bagaimana dikatakan layak itu, adalah soal fakta, dan dalam beberapa hal mungkin hanya soal hari dan jam. Biasanya penarikan kembali hanya akan menjadi efektif sejak saat ketika dikomunikasikan kepada pihak yang bersalah. Tetapi hal ini akan menyebabkan ketidakadilan, apabila perbuatan curang itu bersifat tipu daya dan pelakunya telah menghilang. Karena itu peraturannya tidak berjalan¹⁰². Tanah warisan yang hendak diperjualbelikan tentu saja memiliki hubungan yang sangat penting dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika seorang orang ahli waris ingin menjual tanah warisan tersebut pada mulanya telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya maka seluruh ahli waris yang lainnya yang tertera sebagai ahli waris yang sah harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari seluruh para ahli waris, maka perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum.¹⁰³

¹⁰² Ibid., 22.

¹⁰³ Ni Made Eka Yanti Purnawan, “Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli

Akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris merujuk pada ketentuan Pasal 1471 KUHPerdota yang menyatakan bahwa perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai jual beli atas barang orang lain sehingga dianggap batal demi hukum.



DAFTAR RUJUKAN

AL-QUR'AN

QS. An-Nissa': 29.

QS Al-Baqarah: 275.

BUKU

Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.

Abdullah Al-Muslih. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2004.

Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar. *Enslikopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab*. Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014.

Abu Achamd dan Cholid Narkubo. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005.

Al-Faifi, Sulaiman. *Mukhtashar Fiqh Nunnah Sayyiq Sabiq*. Cet. Ke-1. Kartasura-Solo: PT. Aqwam Media Profetika, 2010.

Al-Ghazzi, Muhammad ibn Qâsim. *Fath Al-Qarîb Al-Mujîb*. Indonesia: Dâr al-Ihya al-Kitab Al-Arabiah, n.d.

Al-Jaziri, Abd, Al-Rahman. *Kitab Fiqh Ala Al-Mazahib Al- Arba'ah*. Turki: Ikhla Wakif, 2003.

Al-Mushlih, Shalah ash-Shawi dan Abdullah. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul HAQ, 2004.

Al-Zuhaylî, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islâmî Wa Adillatuhu*. Cet. Ke-X. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Arif, M Nur Ariyanto Al. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2012.

Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Pres, 1982.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1991.

Dikutip dari Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

———. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajawali Post, 2017.

Djamil, Fathrumman. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Fathrumman Djamil, 2013.

Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.

Ghufron A. Mas'adi. *Fiqh Muamalah Konstatual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2003.

———. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.

Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Idris, Ahmad. *Fiqh Al-Syafi'iyah, Abi Bakr Ibn Muhammad Al-Husaini, Imam Taqiyuddin*. Jakarta: Karya Indah, 1986.

Karim, Adiwarmen A. *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Kebudayaan, Departemen Pendidikan dan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edited by Edisi Ke-2. Cet. Ke-9. Jakarta: Balai Pustaka, 2007.

Lexy Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1993.

Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Mannan, M. Abdul. *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.

- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Edisi Revi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007.
- Muhammad Ali Al Sabouni, Muhammad Ali Al Sabouni. *Hukum Kewarisan Menurut AlQur'an Dan Sunnah*. Jakarta: Dar Al-Kutub Al-Islamiyah, 2005.
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan Dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- . *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Munawir, A.W. *Kamus Arab Dan Indonesia Al-Munawir*. Yogyakarta: Pon-Pes al-Munawir, 1984.
- Murtadho, Muthahari. *Ar-Riba Wa At-Ta'min, Terj. Irwan Kurniawan "Asuransi Dan Riba."* Bandung: Pustaka Hidayah, 1995.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kementerian Agama RI Direktorat Jenderal Penyelenggaraan Haji dan Umrah: Amzah, 2010.
- Nasroen Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2013.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kementerian Agama RI Direktorat Jenderal Penyelenggaraan Haji dan Umrah: Amzah, 2010.
- Pramudji, Soesilo dan. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*. Rhedbook Publisher, 2008.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni*. Juz 5. Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- Rahmat Syafei. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Riduan. *Belajar Mudah Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2005.
- Rozalinda. *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- S, Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE, 2009.

- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Al-Sunnah*. Beirut: Dar al-Fikr, 1997.
- Saleh, Hassan. *Kajian Fiqh Nabawi Dan Fiqh Kontemporer*. Edisi ke-. Jakarta: Rajawali Perss, 2008.
- Sando Siyoto, M. Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sanggih. (*Pembeli*)," *Transaksi Jual Beli Tanah*," *Wawancara Dengan Penulis, 24 Mei 2023*, n.d.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Simanjuntak. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Soebekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Soedjono Dirdjosisworo. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Sofyan, Syahril. *Beberapa Dasar Tehnik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2010.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1979.
- Sudaryono. *Metodologi Penelitian : Kuantitatif, Kualitatif, Dan Mix Methode/Sudaryon*. Ed. 2. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Susiadi. *Metodologi Penelitian*. Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M, 2015.
- Suyud Margono. *ADR Dan Arbitrase Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tjitrosudibio, R. Subekti dan R. *Terjemahan KUH Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.

Umam, Chaerul. *Ushul Fiqih I*. Bandung: Pustaka Setia, 1998.

Zahrah, Muhammad Abu. *Ushul Fiqh, Alih Bahasa Saefullah Ma'sum*. Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994.

JURNAL

Amwaluna. "Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah" Vol. 2 No. 1 (2018): 151.

Baihaqi, Yusuf. "Dimensi Ekonomi Dalam Kisah Al Qur'an." *ASAS :Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 9 No. 1 (2017): 64–74.

<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1214>

Efa Rodiah Nur. "Riba Dan Gharar Suatu Tindakan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern." *Al-Adalah* Vol. XII, No. 3 (2015): 647–62.

<https://doi.org/https://doi.org/10.24042/adalah.v12i1.247>.

Hasbi, Hasnan. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase" Vol.21 No. 1 (2019): 16–31.

Ilman, M. Rizky Kurnia Sah & La. "Al-Sharf Dalam Pandangan Islam." *Jurnal Ulumul Syar'i* Vol. 7 No. 2 (2018): 78.

Jamaluddin. "Konsep Dasar Muamalah & Etika Jual Beli (Al-Ba'i) Perspektif Islam." *Tribakti: Jurnal Pemikiran Keislaman* Vol. 28 No. 2 (2017).

<https://doi.org/https://doi.org/10.33367/tribakti.v28i2.485>.

Mariadi. "Lembaga Wilayatul Hisbah Dalam Tinjauan Undang-Undang Pemerintahan Aceh." *Legalite : Jurnal Perundang Undangan Dan Hukum Pidana Islam* Vol.3 No. 1 (2000): 81–82.

Marnita, Hendriyadi, and Elena Agustin. "Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam." *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 11 No. 2 (2019): 101–16.

<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5600>

- Nuraini Rachmawati, Eka, and Ab Mumin bin Ab Ghani. "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fiqh Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia." *Jurnal: Al-'Adalah* Vol. XII, no. 4 (2015): 795. <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/adalah.v12i2.214>.
- Nurhayati. "Penyelesaian Sengketa Dalam Hubungan Ekonomi Islam." *Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* Vol. 3 No. 1 (2019): 2–3.
- Purnawan, Ni Made Eka Yanti. "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya." *Acta Comitas: Jurna Hukum Kenotariatan* Vol. 5 No. 2 (2020): 317.
- Saputra, Ummi Kalsum & Eka Rizky. "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah." *Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam* Vol.I, no. 1 (2016): 3.
- Sudini, Luh Putu, and Desak Gde Dwi Arini. "Eksistensi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)." *Jurnal Notariil* Vol.2 No. 2 (2017): 141–48. <https://doi.org/10.22225/jn.2.2.402.141>.
- Susiawati, Wati. "Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian." *Jurnal: Ekonomi Islam* Vol. 8 No. 2 (2017): 171–84.
- Yusuf1, Muhammad, and Irvan Iswandi. "Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam Studi Kasus Di Usaha Dagang Areba Jahe." *MIZAN Journal of Islamic Law* Vol. 5, No. 1 (2021): 61. <https://doi.org/https://doi.org/10.32507/mizan.v5i1.946>.

SKRIPSI

- Qomariyah, Nuri. Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat, Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319K/Pdt/2018. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2020.
- Riki Dendih Saputra. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan." Skripsi, UIN Syarif Hidatullah Jakarta, 2017.
- Saraswati, Clara. "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terletak Di

Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif, Studi Kasus Di Desa Bandar Sakti Lampung Tengah.” Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2016.

Sulaiman, M Zulvan. “Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/Pn.Kbu).” Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2022.

Wibowo, Rayi Ady. “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Karang Anyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Karanganyar.” Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebeleas Maret Surakarta, 2010.

WAWANCARA

Bambang. (Tergugat), "Mengakui Benar Adanya Transaksi Jual Beli Tanah," *Wawancara Dengan Penulis*, 24 Mei 2023.

Hartoyo. (Kepala Desa), "Pengaduan Jual Beli Harta Waris Tanpa Persetujuan Hak Waris Lainnya," *Wawancara Dengan Penulis*, 19 Januari 2022.

Maimunnah. (Masyarakat), "Mengakui Adanya Tanah Warisan," *Wawancara Dengan Penulis*, 23 Januari 2023.

Marsinah. (Anak Ketiga), "Tidak Mengetahui Adanya Transaksi Jual Beli Tanah Waris," *Wawancara Dengan Penulis*, 24 Mei 2023.

Nursalih. (Saksi Jual Beli Tanah), "Menawarkan Tanah Kepada Tetangga," *Wawancara Dengan Penulis*, 24 Mei 2023.

Profil Desa Peradun Waras Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara Tahun 2020 Sampai Sekarang.

Sukarmin. (Anak Kedua), "Tidak Adanya Konfirmasi Penjualan Tanah Warisan," *Wawancara Dengan Penulis*, 22 Januari 2023.

Sumarsih. (Anak Pertama), "Tidak Mengetahui Transaksi Jual Beli Yang Dilakukan Adiknya," *Wawancara Dengan Penulis*, 24 Mei 2023.

Wagino. (Penggugat), "Meminta Untuk Dibatalkan," *Wawancara*

Dengan Penulis, 24 Mei 2023.

Warisin. (Penggugat)," Tidak Tau Bahwa Adanya Transaksi Jual Bel Tanah Yang Dilakukan Oleh Adiknya," *Wawancara Dengan Penulis, 25 Mei 2023.*

Warsinah. (Anak Ketiga),"Tidak Mengetahui Adanya Jual Beli Tanah Warisan," *Wawancara Dengan Penulis, 22 Januari 2023.*

Yanto. (Tergugat),"Jual Beli Dilakukan Untuk Biaya Pengobatan," *Wawancara Dengan Penulis, 24 Mei 2023.*

