

**ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG MASIH
SENGKETA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM POSITIF**
(Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung
Bintang Kabupaten Lampung Selatan)

SKRIPSI

Oleh:

**PUTRI NUR RAHMAWATI
NPM. 2021030119**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'amalah*)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H / 2024 M**

**ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG MASIH
SENGKETA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM POSITIF**

(Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung
Bintang Kabupaten Lampung Selatan)

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syariah

Oleh:

**PUTRI NUR RAHMAWATI
NPM. 2021030119**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'amalah*)

Pembimbing I : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.

Pembimbing II : Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag.

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H / 2024 M**

PEDOMAN TRANSLITERASI

Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	-	16	ط	ṭ
2	ب	b	17	ظ	ẓ
3	ت	t	18	ع	‘
4	ث	ṣ	19	غ	g
5	ج	j	20	ف	f
6	ح	ḥ	21	ق	q
7	خ	kh	22	ك	k
8	د	d	23	ل	l
9	ذ	z	24	م	m
10	ر	r	25	ن	n
11	ز	z	26	و	w
12	س	s	27	هـ	h
13	ش	sy	28	ء	’
14	ص	ṣ	29	ي	y
15	ض	ḍ			

Vokal Pendek	Vokal Panjang	Diftong
كَتَبَ = kataba	قَالَ = qāla	كَيْفَ = kaifa
سُئِلَ = su'ila	قِيلَ = qīla	حَوْلَ = ḥaula
يَذْهَبُ = yazhabu	يَقُولُ = yaqūlu	

ABSTRAK

Jual beli dalam hukum Islam dapat dikatakan sah jika telah memenuhi rukun dan syarat akad jual beli sedangkan dalam hukum agraria, jual beli tanah dapat dikatakan sah jika telah memenuhi syarat materiil dan formil. Seperti praktik jual beli tanah yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan dilakukan dengan cara dicicil atau kredit melalui makelar dalam tempo 5 tahun tanpa melalui notaris atau PPAT, yang menjadi pokok permasalahan adalah adanya kecacatan terhadap objek yang dibeli, dimana status tanah di awal akad yaitu tanah hak milik pribadi, tetapi ketika praktik jual beli ini berjalan selama tiga tahun tiba-tiba ada yang menggugat tanah tersebut. Sedangkan tanah tersebut sudah dibeli oleh beberapa pembeli dengan sistem kredit melalui makelar. Pembeli tidak diberi kepastian dan juga khawatir tidak mendapatkan sertifikat dan ganti rugi yang telah diangsurkan. Rumusan masalah dalam penelitian ini: *Pertama*, bagaimana praktik jual beli tanah yang masih sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan *Kedua*, bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang masih sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan atau melalui responden yang bersifat deskriptif analisis dan dianalisa secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan berfikir secara deduktif maupun induktif. Jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dan untuk mengolah data-data yang didapat menggunakan metode wawancara. Dalam penelitian ini, penulis mewawancarai penjual, makelar dan 3 orang pembeli.

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan, pada dasarnya sudah ada kesepakatan bersama antara pemilik tanah, makelar dan pembeli pada saat transaksi pembelian. Transaksi ini dilakukan secara kredit dengan perjanjian tertulis serta persyaratan yang dibawa pembeli hanya fotocopy Kartu Keluarga. Adapun jumlah uang yang harus dibayarkan setiap sebulan sekali oleh pembeli yaitu sebesar 700 ribu rupiah. Berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah, praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan sah atau boleh untuk dilakukan sebab sudah terpenuhinya rukun dan syarat jual beli yang tidak menyalahi aturan dan syariat Islam. Sedangkan perspektif hukum positif dalam praktik ini sah secara hukum berdasarkan fakta bahwa tanah tersebut adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) sehingga tanah tersebut tidak akan bisa diklaim oleh pihak lain.

Kata Kunci: *Jual Beli Tanah, Sengketa, Hukum Ekonomi Syariah, Hukum Positif*

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Nur Rahmawati
NPM : 2021030119
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'amalah*)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Analisis Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Sengketa Berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif” (Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan)**, 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, 12 Februari 2024
Penulis,



Putri Nur Rahmawati
NPM. 2021030119

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suramin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH
YANG MASIH SENGKETA BERDASARKAN
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
DAN HUKUM POSISITIF (Studi di Desa Sabah
Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten
Lampung Selatan)
Nama Mahasiswa : Putri Nur Rahmawati
NPM : 2021030119
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)
Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas
Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II


Yufi Wiyos Rini Masykuroh M.Si
NIP.197304142000032002


Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag
NIP.198712222019031006

Mengetahui
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah


Khairuddin, M.S.I
NIP.197807252009121002

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Analisis Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Sengketa berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif (Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan)." Disusun oleh Putri Nur Rahmawati, NPM.2021030119, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada hari/tanggal: Senin, 25 Maret 2024.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua : Susi Nur Kholidah, M.H.

Sekretaris : Muhammad Haidir Syah Putra, S.H., M.H.

Penguji I : Marwin, S.H., M.H.

Penguji II : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.

Penguji III : Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag.

Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah



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

MOTTO

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

*“Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh,
Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.”*
(QS. Al-Imran [3] : Ayat 76)



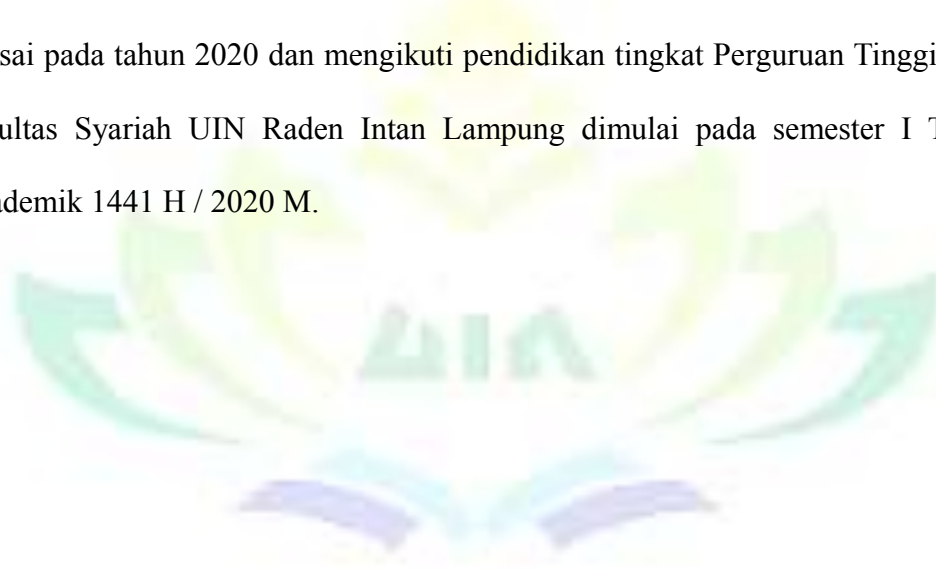
PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah Swt. atas segala nikmat dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyajikan hasil penelitian yang semoga bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan. Dengan rasa syukur serta kerendahan hati, penulis persembahkan hasil penelitian ini kepada :

1. Kedua orangtua tercinta Pepi Edison Ahmad dan Memi Rasmita yang telah berkorban jiwa raga dan kasih sayang serta ketulusan dari hati atas doa yang tidak pernah putus, memberikan semangat yang tak ternilai demi keberhasilan penulis. Semoga Allah Swt senantiasa memberikan kebahagiaan kepada kalian di dunia dan akhirat.
2. Kakak-kakakku tercinta, Nella Mediyo Rita, S.S., Maryanto Tri Saputra, S.Kom.,M.Si, Hany Noviyo Rita, S.Kom, Nur Arifin, Abdul Irsan Ersad, S.Kom yang selalu mendoakan dan memberi semangat serta motivasi bagi keberhasilan saya selama studi.
3. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Putri Nur Rahmawati, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 13 Desember 2001, anak keempat dari pasangan Bapak Edison Ahmad dan Ibu Rasmita. Pendidikan dimulai dari Taman Kanak-Kanak Al-Hidayah Bandar Lampung pada tahun 2008, dilanjutkan Sekolah Dasar Negeri 2 Sawah Lama dan selesai pada tahun 2014, dilanjutkan dengan pendidikan Sekolah Menengah Pertama Perintis 2 Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2017, selanjutnya melanjutkan studi pada Sekolah Menengah Kejuruan Negeri 4 Bandar Lampung selesai pada tahun 2020 dan mengikuti pendidikan tingkat Perguruan Tinggi pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung dimulai pada semester I Tahun Akademik 1441 H / 2020 M.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan izin Allah Swt, segala puji syukur kupanjatkan atas segala nikmat-nikmat yang telah dikaruniakan kepada saya, baik nikmat kesehatan, ilmu, semangat dan petunjuk, sehingga skripsi dengan judul “Analisis Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Sengketa Berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif” (Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan). dapat diselesaikan. Serta sholawat dan salam disampaikan kepada Nabi Muhammad Saw, para keluarganya, sehabatnya dan pengikutnya.

Atas bantuan semua pihak yang membantu baik bantuan materil dan immateril dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa dihaturkan terima kasih sedalam-dalamnya, secara rinci ungkapan terima kasih disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D. Selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di kampus tercinta.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. Selaku Dekan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Mu’amalah*), yang telah memberikan kemudahan dan bimbingan kepada mahasiswanya.
4. Ibu Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. Selaku Pembimbing Akademik I dan Bapak Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag. Selaku Pembimbing Akademik II yang

telah memberikan pengetahuan, membimbing, serta mengarahkan sehingga selesainya penulisan skripsi ini.

5. Seluruh Dosen Fakultas Syari'ah dan segenap pegawai Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
6. Kepala keputakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola keputakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
7. Kepala Desa Sabah Balau, para Staff dan Karyawan, yang membantu penulis mendapatkan data dan mengizinkan penulis untuk meneliti di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.
8. Rekan-rekanku yang sudah menjadi keluarga khususnya Mu'amalah H 2020 dan mahasiswa Fakultas Syari'ah lainnya yang tidak bisa saya sebutkan.
9. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian dan tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang saya miliki. Oleh karena itu untuk kiranya dapat memberikan masukan dan saran-saran sehingga laporan penelitian ini akan lebih baik dan sempurna.

Bandar Lampung, 12 Februari 2024
Penulis,

Putri Nur Rahmawati
NPM. 2021030119

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	iv
ABSTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN.....	vi
PENGESAHAN.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
RIWAYAT HIDUP.....	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang Masalah	3
C. Fokus dan Sub fokus Penelitian.....	8
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian	9
F. Manfaat Penelitian	9
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	10
H. Metode Penelitian	15
I. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II LANDASAN TEORI	22
A. Akad.....	22
1. Pengertian Akad	22
2. Dasar Hukum Akad	23
3. Rukun dan Syarat Akad.....	23
4. Macam-Macam Akad.....	26
5. Asas-Asas Akad	28
6. Berakhirnya Akad.....	30

B. Jual Beli Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	31
1. Pengertian Jual Beli.....	31
2. Dasar Hukum Jual Beli	32
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	34
4. Prinsip-Prinsip Jual Beli.....	38
5. Macam-Macam Jual Beli	39
5. Manfaat dan Hikmah Jual Beli.....	42
6. <i>Khiyār</i> dalam Jual Beli.....	42
7. Berselisih dalam Jual Beli	45
C. Jual Beli Perspektif Hukum Positif	45
1. Pengertian Jual Beli.....	45
2. Dasar Hukum Jual Beli	47
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah.....	48
4. Prosedur Jual Beli tanah.....	50
5. Konsekuensi Hukum dalam Jual Beli Tanah menurut Hukum Positif.....	49
D. Tanah Sengketa	52
1. Pengertian Tanah Sengketa	52
2. Penyebab Terjadinya Sengketa Jual Beli Tanah.....	53
3. Proses Penyelesaian Sengketa menurut Hukum Positif	54
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN.....	56
A. Gambaran Umum Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan	56
1. Profil Desa Sabah Balau.....	56
2. Kondisi Geografis Desa Sabah Balau	57
3. Data Penduduk Desa Sabah Balau	59
4. Kondisi Sosial dan Keagamaan Desa Sabah Balau.....	60
5. Sturuktur Organisasi Pemerintahan Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.....	63
B. Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Dalam Keadaan Sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.	64

BAB IV ANALISIS DATA.....	75
A. Praktik Jual Beli Tanah yang Masih dalam Keadaan Sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.	75
B. Perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.....	78
1. Praktik Jual Beli Tanah yang Masih dalam Keadaan Sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Menurut Hukum Ekonomi Syariah	78
2. Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Dalam Keadaan Sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Menurut Hukum Positif.....	83
 BAB V PENUTUP	 87
A. Kesimpulan.....	87
B. Rekomendasi	88
 DAFTAR RUJUKAN.....	 89
LAMPIRAN.....	94

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Nama Kepala Desa.....	57
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Menurut Kepala Keluarga.....	59
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Umur	59
Tabel 3.4 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan	60
Tabel 3.5 Jumlah Sekolah	60
Tabel 3.6 Jumlah Umat Beragama	62
Tabel 3.7 Data Tempat Ibadah.....	62
Tabel 3.8 Mata Pencaharian Penduduk Desa Sabah Balau	63
Tabel 3.9 Sturuktur Desa Sabah Balau.....	63



BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam memahami skripsi ini, maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, di samping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Adapun judul skripsi ini adalah **“Analisis Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Sengketa Berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif” (Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan)**. Agar tidak terjadi kesalahpahaman, Maka terlebih dahulu perlu ditegaskan maksud judul ini.

1. Analisis adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, yang dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.¹

¹ Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian* (Bandung: Alfabeta CV, 2019), 319.

2. Jual Beli Tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di depan orang yang berwenang, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa pemindahan dan pembayaran hak atas pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).²
3. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini ke pihak kedua, jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.³
4. Perspektif adalah cara pandang yang muncul akibat kesadaran seseorang terhadap sesuatu, yang akan menambah wawasan atau pengetahuan seseorang agar dapat melihat segala sesuatu yang terjadi dengan pandangan yang luas.⁴
5. Hukum Ekonomi Syariah adalah serangkaian aturan yang mengikat mengenai kegiatan ekonomi yang dibuat oleh badan-badan resmi yang

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi I, Cetakan Keempat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 149.

³ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan* (Jakarta: Raja Grafindo Praja, 2012), 12.

⁴ Dedi Supriadi, *Ekonomi Mikro Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2023), 249.

berwajib, dengan prinsip syariah berdasarkan al-Qur'an dan al-Sunnah.⁵

6. Hukum Positif adalah kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang ada pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.⁶

Berdasarkan penegasan judul di atas peneliti menegaskan untuk melakukan penelitian secara mendalam tentang “Analisis Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Sengketa Berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif” (Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan).

B. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Allah Swt yang memiliki fungsi sangat penting, baik sebagai tempat ataupun ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan manusia, maupun sebagai unsur wilayah dalam kedaulatan Negara.

Bagi bangsa Indonesia tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dan religius yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik. Sebagai sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, rakyat, dan Negara, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa

⁵ Dudi Badruzaman, “Implementasi Hukum Ekonomi Syari'ah pada Lembaga Keuangan Syari'ah,” *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis*, Vol. 2, No. 2 (2019): 84, <http://jurnal.unma.ac.id/index.php/Mr/index/>.

⁶ M Taufiq, “Konsep dan Sumber Hukum: Analisis Perbandingan Sistem Hukum Islam dan Sistem Hukum Positif,” *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 5, No. 2 (2021): 90–91, <https://doi.org/10.35316/istidlal.v5i2.348/>.

Indonesia sehingga perlu campur tangan dari Negara untuk mengaturnya. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menyebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh Negara yang digunakan sebesar-besarnya demi kepentingan masyarakat”. Untuk mewujudkan amanat dari Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut, maka diterbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan hukum pertanahan yang tidak tertulis bersumber dari hukum adat tanah dan yurisprudensi mengenai tanah sebagai sumber hukum pelengkap.⁷

Tanah dan manusia adalah satu kesatuan dalam kehidupan di bumi ini, tanah dan manusia terus menjadi perhatian atas perkembangan kehidupan yang ada, tanah menjadi kebutuhan yang sangat penting untuk manusia dalam keberlangsungan kehidupannya, khususnya dalam faktor ekonomi, dimana ekonomi dalam kehidupan terus menerus bertambah laju pertumbuhannya, manusia akan terus membutuhkan tanah dalam keberlangsungan hidupnya.

Tanah dapat diperoleh hak miliknya dengan cara peralihan. Dalam hal peralihan akan terdapat pihak yang hilang kepemilikannya dan pihak lain

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012), 11.

yang mendapatkan hak milik. Menurut Pasal 26 Ayat (1) UUPA peralihan hak milik atas tanah dilakukan dengan cara: 1) Jual beli, 2) Penghibahan, 3) Pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁸ Sedangkan dalam islam peralihan hak milik tanah dapat dilakukan dengan cara apapun selama tidak bertentangan dengan ketentuan *syara'*. Menurut Abdurahman Al-Maliki secara hukum Islam tanah dapat diperoleh dengan 6 cara yakni melalui : 1) Jual Beli, 2) Waris, 3) Hibah, 4) *Ihya'ul mawat* (menghidupkan tanah mati), 5) *Tahjir* (membuat batas pada tanah mati), dan 6) *Iqtha* (pemberian Negara kepada rakyat).⁹

Transaksi jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya, karena dalam jual beli tanah harus melakukan proses pendaftaran tanah untuk perubahan data dan balik nama pada sertifikat tanah tersebut. Dalam hukum ekonomi Islam transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan syariat Islam.¹⁰ Berdasarkan Pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

⁸ Pasal 26 ayat (1) dan (2) Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹ Abdurahman Al-Maliki, *As-Siyasah Al-Iqtishadiyah Al-Mustla* (Mesir: Mustafa al-Bab al-Halabi, n.d.), 51.

¹⁰ Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 207–208.

(KHES), akibat jual beli yang sah dan mengikat akan timbul perpindahan kepemilikan objek jual beli.

Saat ini ketersediaan tanah semakin menipis. Tanah yang ada sangat terbatas dan tidak akan pernah bertambah. Hal tersebut membuat setiap orang akan berusaha untuk memperoleh tanah untuk dijadikan tempat tinggal maupun untuk memenuhi hajat hidupnya dan mempertahankan kehidupan. Mengingat keberadaan tanah yang semakin terbatas dan memiliki pengaruh besar dalam kehidupan manusia menyebabkan muncul ketidakseimbangan yang menimbulkan masalah dalam berbagai segi bidang. Salah satunya dalam bidang ekonomi seperti adanya transaksi jual beli tanah yang tidak wajar.¹¹

Transaksi jual beli tanah yang tidak wajar ini bisa mengenai objek jual beli tanah, subjek jual beli tanah maupun mengenai tata cara jual beli tanah tersebut. Permasalahan mengenai objek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah yang masih menjadi sengketa. Permasalahan mengenai subjek 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. Salah satu penyebab dari adanya sengketa tanah yakni adanya perselisihan mengenai status tanah.

¹¹ Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal* (Pekanbaru: Taman Karya, 2020), 89.

Adapun yang melatar belakangi permasalahan praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa adalah adanya kasus terhadap jual beli tanah di Desa Sabah Balau, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan yang mana status tanah tersebut menjadi tanah sengketa karena telah digugat oleh pihak lain. Sebelum adanya gugatan terhadap tanah tersebut, pihak pemilik tanah telah menjualnya dan tanah tersebut sudah dibeli oleh beberapa orang secara dicicil dan di bawah tangan. Ketika cicilan terhadap tanah tersebut akan lunas dalam waktu dekat, seketika ada pihak lain yang menggugat tanah tersebut dengan dalih bahwa sebagian tanah tersebut adalah miliknya dan saat ini gugatannya sudah sampai tingkat pengadilan. Oleh karena adanya gugatan, para pembeli tanah yang sudah terlanjur membeli tanah dengan cara mencicil tersebut khawatir jika mereka tidak akan mendapatkan hak sertifikat tanah karena tanah masih dalam keadaan sengketa dan mereka juga tidak diberikan kepastian apakah uang yang telah diangsur akan dikembalikan atau tidak.

Sesuai dengan permasalahan di atas bahwasannya rukun dalam akad jual beli tanah yang dilakukan telah terpenuhi yakni adanya penjual dan pembeli, barang yang diperjual belikan tersebut ada, dan adanya bukti pembayaran. Adapun syarat sah dalam jual beli salah satunya adalah syarat objek harus suci, bermanfaat, dapat digunakan dan barang itu milik sendiri, dalam permasalahan ini objek tanah tersebut tidak jelas milik siapa karna masih dalam masa gugatan dan para pembeli belum bisa

mendapatkan hak berupa sertifikat tanah dikarenakan status tanah tersebut menjadi sengketa.

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul, “Analisis Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Sengketa Berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif (Studi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan).

C. Fokus dan Sub fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis memfokuskan penelitian ini pada praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa. Sedangkan sub fokusnya yaitu perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan?
2. Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa di

Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa yang terjadi di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.
2. Untuk mengetahui perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.

F. Manfaat Penelitian

Sebuah penelitian dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan baik secara teori maupun secara praktis. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Secara Teoritis
 - a. Memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum dan Hukum Ekonomi Syari'ah khususnya mengenai bagaimana praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi serta literatur dalam studi Hukum Ekonomi Syari'ah yang berkaitan dengan praktik jual beli.

2. Secara Praktis

- a. Penulisan karya ilmiah ini dibuat untuk menyusun skripsi menjadi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- b. Memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti baik secara aktif maupun pasif khususnya praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Kajian penelitian terdahulu yang relevan ialah merupakan hasil pembahasan penelitian yang sudah dilakukan orang lain dan hasil penelitian tersebut relevan dengan tema atau topik penelitian yang akan peneliti lakukan saat ini.¹²

Untuk menghindari kesalahpahaman terkait permasalahan yang akan diteliti, maka peneliti akan menjelaskan persamaan serta perbedaan antara penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian yang sebelumnya sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Nurjanah Shinta Anggraini (2020), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah dalam Status Agunan

¹² Tim Universitas Islam Raden Intan Lampung, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Program Sarjana* (Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020), 5.

Kredit” (Studi Kasus di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara). Pemasalahan pada skripsi ini ialah yaitu penjual akan memberikan kepastian tentang surat atau sertifikat tanah yang dibeli oleh pembeli setelah pembeli membayar cicilan setengah dari waktu yang telah dijanjikan atau 30 kali. Seiring berjalannya waktu pembeli sudah menyicil pembayaran tanah tersebut akan tetapi belum ada kepastian tentang sertifikat tanah tersebut. Yang sebelumnya tanah tersebut dijadikan jaminan agunan oleh pemiliknya. Islam telah memperbolehkan jual beli secara kredit dan Islam juga telah memperbolehkan gadai. Namun praktik jual beli tanah yang status jaminan agunan kredit menimbulkan masalah, bisa saja si pemilik awal yang menjaminkan tanah tersebut tidak membayar atau melunasi hutangnya kepada pihak Bank agar sertifikat jaminan agunan tersebut lepas, dan tanah tersebut bisa ditarik oleh pihak Bank untuk melunasi hutang pemiliknya. Tanah tersebut akan lebih kuat dimiliki oleh pihak Bank karena sertifikat tanah tersebut ada pada pihak Bank. Sedangkan si pembeli sudah menyicil sebagian besar pembayarannya. Disini akan terjadi masalah dimana hanya satu pihak saja yang diuntungkan dan akan mendatangkan kemudharatan bagi pembeli.¹³ Persamaan skripsi peneliti terhdulu dengan penulis sama-sama membahas mengenai jual beli tanah yang membedakan hanya di status

¹³ Nurjanah Shinta Anggraini, “Tinjauan Hukum Islam tentang Jual Beli Tanah dalam Status Agunan Kredit (Studi Kasus di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020), 6–7.

nya saja, kalau peneliti terdahulu tanah tersebut berstatus agunan kredit sedangkan penulis berstatus masih sengketa.

2. Skripsi yang ditulis oleh Faizatul Khayati (2020), IAIN Purwokerto yang berjudul “Jual Beli atas Tanah Sengketa dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Babakan, Kec. Karanglewas, Kab. Banyumas)”. Penelitian ini membahas tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli terhadap objek sebidang tanah antara Kepala Desa kepada ahli waris yang mana status tanahnya masih belum jelas, hal tersebut karena adanya histori masa lampau ketika Belanda Menjajah Negara Indonesia. Hasilnya praktik jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan tidak sah karena adanya kecacatan terhadap syarat sah objek yang dijual. Ketidakjelasan tersebut sama dengan jual beli *Gharar* yang mengandung unsur penipuan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama mengkaji tentang jual beli atas tanah sengketa dalam perspektif hukum ekonomi syariah namun terdapat beberapa perbedaan dengan penelitian penulis. Judul sebelumnya tanah dalam keadaan sengketa karena tanah tersebut sudah menjadi hak milik 2 (dua pihak) pihak pertama yakni perorangan dan pihak kedua ialah sebuah badan hukum sedangkan status tanah pada penelitian penulis yakni adanya perebutan kepemilikan oleh 2 (dua) pihak yang mana pihak pertama memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut sedangkan pihak kedua tidak

memiliki sertifikat namun merasa tanah tersebut juga merupakan bagian haknya.¹⁴

3. Skripsi yang ditulis oleh Rafika Juliana (2020), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)”. Tinjauan dalam penelitian ini adalah berkaitan akad jual beli tanah sistem kredit yang masih status disewakan terjadi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara telah dipraktikan menurut kebiasaan masyarakat setempat yaitu dengan cara pemilik tanah mula-mula menawarkan tanah miliknya yang dijual secara di cicil kepada masyarakat setempat lalu masyarakat mulai tertarik dengan sistem kredit yang di tawarkan karena masyarakat merasa sistem kredit ini sangat meringankan beban pembayaran dibandingkan dengan cara kontan. Karena dengan kreditan tiap bulan dipandang masyarakat lebih mudah untuk membayarnya walaupun jangka waktunya lumayan lama. Jual beli tanah dengan sistem kredit di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara sudah sesuai dengan syarat sah praktik jual beli kredit. Yang menjadi masalah disini yaitu pada perubahan akad awal yang dilakukan secara sepihak oleh

¹⁴ Faizatul Khayati, “Jual Beli atas Tanah Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Babakan Kecamatan Karanglewas Kabupaten Banyumas)” (Skripsi, IAIN Purwokerto, 2020), 3–5.

penjual tanah setelah jual beli kredit berjalan sehingga menunda waktu kepemilikan tanah yang telah dicicil oleh pembeli.¹⁵

4. Jurnal Tuti Kelana Sembiring (2022), Universitas Ekasakti yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan”. Penelitian ini membahas tentang upaya penyelesaian jual beli tanah hak milik yang sertifikatnya belum dibaliknamakan dikarenakan keberadaan penjual maupun ahli warisnya tidak diketahui lagi sehingga membuat pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat ke atas nama yang dibelinya, karna harus ada persetujuan dan tanda tangan penjual selaku pemilik awal. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama mengkaji tentang jual beli atas tanah sengketa namun terdapat beberapa perbedaan dengan penelitian penulis. Judul sebelumnya upaya penyelesaian sengketa jual beli hak atas tanah yang sertifikatnya belum dibaliknamakan. Sedangkan penelitian dari penulis khawatir tidak mendapatkan sertifikat tanahnya dikarenakan tanahnya tanah sengketa.¹⁶
5. Jurnal Hartana, Kadek Diah Karuni (2022), Universitas Pendidikan Ganesha, yang berjudul “Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan

¹⁵ Rafika Juliana, “Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020), 3–5.

¹⁶ Tuti Kelana Sembiring dan Telaga Analin, “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan,” *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review (JSELR)*, Vol. 1, no. 1 (2022): 38. <https://ejurnal-unespadang.ac.id/index.php/JSELR>.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan hukum berkaitan dengan jual beli pada tanah yang tidak bersertifikat tetap dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya tetapi dengan syarat utama bahwa pihak penjual dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanahnya seperti surat jual beli sebelumnya (surat segel), girik, keterangan kepala desa setempat, dan lainnya yang mampu menerangkan bahwa tanah tersebut memang benar milik penjual. Akibat hukum peralihan hak atas tanah pada tanah yang tidak bersertifikat adalah sah menurut hukum jika peralihan tersebut sudah memenuhi syarat terang dan tunai dalam jual beli (syarat materiil).¹⁷ Penelitian ini sama sama membahas jual beli tanah yang sengketa atau belum bersertifikat resmi.

H. Metode Penelitian

Metodelogi penelitian adalah upaya menyelidiki dan menelusuri sesuatu masalah dengan menggunakan cara kerja ilmiah secara cermat dan teliti untuk mengumpulkan, mengolah, melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan secara sistematis dan objektif guna memecahkan suatu masalah atau menguji hipotesis untuk memperoleh suatu pengetahuan yang berguna bagi kehidupan manusia.¹⁸ Sehingga penelitian

¹⁷ Kadek Diah Karuni, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliantini, "Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10, No. 3 (2022): 307, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/>.

¹⁸ Rifa'i Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021), 2.

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

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan pada *quality* atau hal yang terpenting sifat suatu barang atau jasa berupa kejadian atau fenomena atau gejala sosial adalah makna dibalik kejadian tersebut yang dapat dijadikan pelajaran berharga bagi suatu pengembangan konsep teori.¹⁹

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan bermaksud mempelajari secara intensif (bersungguh-sungguh/terus-menerus) tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi (berhubungan) suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat. Jadi penelitian lapangan adalah penelitian yang mengangkat data dan permasalahan yang ada dalam kehidupan masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deksriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan mendeskripsikan dan menganalisis data yang ada untuk menarik kesimpulan dan status hukum dari pokok masalah judul.²⁰

Tujuan dari penelitian deskriptif analisis adalah untuk mempertegas

¹⁹ Djamin Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian* (Bandung: Alfabet CV, 2017), 22.

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, cet. 21 (Bandung: Alfabeta, 2015), 89.

hipotesis sehingga dapat membantu memperkuat teori lama atau dalam rangka menyusun teori baru. Di dalam penelitian ini akan menjelaskan mengenai praktik jual beli tanah yang masih sengketa berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif.

3. Sumber Data

Adapun jenis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari lapangan dimana peneliti akan melakukan penelitian. Data primer merupakan data yang bersumber dari data observasi dan wawancara.²¹ Dalam penelitian ini sumber data utama adalah 1 penjual tanah, 1 makelar dan 3 pembeli tanah kavling.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber bacaan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas seperti, buku-buku, jurnal-jurnal, al-Qur'an dan literatur-literatur lain yang mendukung.²²

4. Informan Penelitian

Informan penelitian yaitu subjek penelitian yang mana dari mereka data penelitian dapat diperoleh, memiliki pengetahuan luas dan mendalam mengenai permasalahan penelitian sehingga

²¹ Kaharuddin, "Kualitatif: Ciri dan Karakter Sebagai Metodologi," *Equilibrium: Jurnal Pendidikan* Vol. 9, No. 1 (2021): 4, <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/equilibrium/index>.

²² Hardani et al., *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif* (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), 362.

memberikan informasi yang bermanfaat. Informan juga berfungsi sebagai pemberi umpan balik terhadap data penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan 5 informan yaitu pemilik/penjual tanah yang berjumlah 1 orang, makelar 1 orang dan 3 orang pembeli.

5. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode pengumpulan data yang sesuai dengan data yang diperlukan yaitu sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka langsung dengan narasumber dengan cara tanya jawab langsung. Teknik wawancara digunakan untuk mengumpulkan data-data subyektif seperti opini, sikap dan perilaku narasumber terkait suatu fenomena yang sedang diteliti.²³ Wawancara juga digunakan sebagai cara untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas dan lebih dalam tentang responden. Dengan menyiapkan pertanyaan-pertanyaan kepada informan yang terlibat langsung dalam praktik jual beli tanah yang masih sengketa yakni 1 penjual tanah, 1 makelar dan 3 orang pembeli tanah kavling.

²³ Seng Hansen, "Investigasi Teknik Wawancara Dalam Penelitian Kualitatif Manajemen Konstruksi" *Jurnal Teknik Sipil*, Vol. 27, No. 3 (2020): 283, <https://doi.org/10.5614/jts.2020.27.3.10>.

b. Studi Dokumen

Dengan mencari data mengenai hal-hal berupa buku, catatan, majalah, transkrip dan lain sebagainya.²⁴ Adapun yang menjadi buku utama penulis dalam mengumpulkan data adalah buku *fiqh* serta dokumen-dokumen yang diperoleh dari lapangan.

6. Metode Pengolahan Data

a. Pemeriksaan Data (*editing*)

Editing adalah memeriksa kelengkapan data. Teknik ini digunakan untuk meneliti kembali data-data yang telah diperoleh, apakah masih terdapat kekurangan-kekurangan serta apakah data tersebut sudah sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas.

b. Sistematisasi Data (*sistemazing*)

Sistematisasi data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah. Menyusun dan mensistematika data tentang praktik jual beli tanah yang masih sengketa di Desa Sabah Balau, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan.

7. Metode Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitik yaitu suatu metode yang dirancang untuk mengumpulkan informasi tentang keadaan nyata

²⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Pendidikan Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Bhineka Cipta, 2002), 110.

sekarang. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukis suatu hal di daerah tertentu dan pada saat yang akan diteliti.

Mereka yang menguasai suatu kejadian, mereka yang tergolong masih berkecimpung pada kegiatan yang diteliti, itulah yang nantinya akan dijadikan narasumber. Pemilihan narasumber pada penelitian ini adalah 1 penjual tanah, 1 makelar dan 3 pembeli tanah kavling.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan secara keseluruhan dalam penelitian ini sendiri adalah :

Bab I berisi tentang pendahuluan bab ini terdiri dari penegasan Judul, latar belakang masalah, fokus & subfokus penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu dan sistematika penulisan. Hal ini dimaksud dengan sebagai kerangka awal dalam menggambarkan isi pembahasan kepada bab selanjutnya.

Bab II berisi tentang landasan teori membahas mengenai akad, jual beli dalam lingkup hukum ekonomi syariah dan hukum positif dan membahas mengenai tanah sengketa.

Bab III berisi tentang gambaran umum lokasi penelitian, dan praktik jual beli tanah yang masih sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.

Bab IV berisi tentang analisis data yang terdiri dari dua sub bab yaitu analisis terhadap praktik jual beli tanah yang masih sengketa di Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan,

dan analisis persepektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik jual beli tanah yang masih dalam keadaan sengketa.

Bab V berisi tentang penutup yaitu meliputi kesimpulan dan rekomendasi.



BAB II PEMBAHASAN

A. Akad

1. Pengertian Akad

Istilah akad berasal dari bahasa Arab yakni *al-'aqad*. Secara bahasa kata *al-'aqad*, bentuk masdarnya adalah *'aqada* dan jamaknya adalah *al-'uqud* yang berarti perjanjian (yang tercatat) atau kontrak. Dalam kaidah fikih, akad didefinisikan sebagai pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan sehingga terjadi perpindahan pemilikan dari satu pihak kepada pihak yang lain.²⁵

Pengertian akad ditinjau dari segi istilah adalah perbuatan yang sengaja dilakukan oleh dua orang atau lebih, berdasarkan keridhaan semua pihak yang berakad dan memiliki akibat hukum yang baru. Menurut Sudiarti pengertian akad secara istilah adalah kesepakatan mencapai suatu tujuan atau maksud tertentu.²⁶

Berdasarkan definisi di atas, maka dapat dipahami bahwa akad adalah suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih

²⁵ Eka Nuraini Rachmawati, "Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia," *Jurnal Al-'Adalah*, Vol. 12, No. 2 (2015): 786, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/214>.

²⁶ Wulandari Neechi, "Tinjauan Hukum Islam tentang Jual Beli Daging Sapi dengan Sistem Tihangan (Studi di Desa Tanjung Baru Kecamatan Maje Kabupaten Kaur Provinsi Bengkulu)" (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2022), 17.

berdasarkan keridhaan masing-masing pihak yang melakukan akad dan memiliki akibat hukum baru bagi mereka yang berakad.

2. Dasar Hukum Akad

Firman Allah Swt berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S al-Maidah:1).

3. Rukun dan Syarat Akad

Ahli-ahli hukum Islam kontemporer, menyebutkan rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

a. Para pihak yang membuat akad (*al-‘aqidān*)

Ijab dan kabul sebagai esensi akad tidak dapat terlaksana tanpa adanya *al-‘aqidain* (kedua pihak yang melakukan akad).

Agar ijab dan kabul benar-benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Ijab dan kabul dinyatakan oleh sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yakni bisa menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain ijab dan kabul harus keluar dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.

2) Syarat kedua adalah bahwa untuk terwujudnya akad harus berbilang pihak atau lebih dari satu pihak, karena pada hakekatnya, akad merupakan pertemuan antara ijab di satu pihak dan kabul di pihak yang lain.

b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-‘aqad*)

Pernyataan kehendak yang biasanya disebut sebagai *sighat* akad, yakni suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ijab dan kabul ini merepresentasikan perizinan (ridha, persetujuan) yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari akad.

c. Objek akad (*ma‘qūd-‘aqad*)

Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan atau suatu hal lainnya yang tidak bertentangan dengan syariat. Tidak semua benda dapat dijadikan objek akad. Oleh karena itu, untuk dapat dijadikan objek akad ia memerlukan beberapa syarat, yaitu:

1) Objek akad dapat menerima hukum akad.

- 2) Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad akan mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga tidak memenuhi syarat objek akad. Syarat ini diperlukan agar para pihak dalam melakukan akad benar-benar atas dasar kerelaan bersama.
- 3) Objek akad dapat ditransaksikan. Hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Yang dimaksud adalah pada waktu akad yang telah ditentukan, objek akad dapat diserahkan, karena memang benar-benar berada di bawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan.²⁷

d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)

Menurut ulama fiqih, tujuan dari suatu akad harus sejalan dengan kehendak *syara'*, sehingga apabila tujuannya bertentangan dengan *syara'* maka berakibat pada ketidak absahan dari perjanjian yang dibuat. Tujuan harus ada pada saat akad diadakan, dapat berlangsung hingga berakhirnya akad, dan harus dibenarkan oleh *syara'*.

Syarat-syarat dalam akad diantaranya ialah:

- a. Yang di jadikan objek akad bisa menerima hukumnya.

²⁷ Afdawaiza, "Terbentuknya Akad Dalam Hukum Perjanjian Islam", *Jurnal Al-Mawarid*, ed. 18 (2008), 194–197, <https://journal.uui.ac.id/JHI/article/view/153>.

- b. Akad tersebut diizinkan oleh *syara'*, dikerjakan oleh orang yang memiliki hak mengerjakannya, walaupun dia bukan *'aqid* yang memiliki barang.
- c. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*.
- d. Ijab itu berjalan terus, tidak di cabut sebelum terjadi kabul. Maka apabila orang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul maka batallah ijabnya.
- e. Ijab dan kabul harus bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal".²⁸

4. Macam-Macam Akad

Berdasarkan keterangan dari ulama *Fiqh*, akad di bagi menjadi dua:

- a. Akad *Shahih* ialah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Ulama Hanafiyah membagi akad *shahih* menjadi dua macam yaitu:
 - 1) Akad *nāfiz* (sempurna untuk dilaksanakan), ialah akad yang dilangsungkan dengan mengisi rukun dan syaratnya dan tidak terdapat penghalang untuk melaksanakannya.
 - 2) Akad *mauquf*, ialah akad yang di lakukan seseorang yang cakap beraksi hukum, namun ia tidak memiliki dominasi

²⁸ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2016), 55.

untuk menggelar dan mengemban akad ini, seperti akad yang di langsunikan oleh anak kecil yang *mumayyiz*.

b. Akad tidak *Shahih* ialah akad yang terbisa kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sampai-sampai seluruh dampak hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Akad yang tidak *shahih* dibagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

- 1) Akad *bathil* ialah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari *syara'*. Misalnya, objek jual beli tersebut tidak jelas atau terbisa unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.
- 2) Akad *fasid* ialah akad yang pada dasarnya di syariatkan, namun sifat yang di akadkan tersebut tidak jelas. Misalnya, memasarkan rumah atau kendaraan yang tidak diperlihatkan tipe, jenis, dan format rumah yang akan dijual, atau tidak di sebut brand kendaraan yang dijual, sehingga memunculkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh menyatakan bahwa akad *bathil* dan akad *fasid* mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak menyebabkan hukum apapun”.²⁹

²⁹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)* (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), 26–27.

5. Asas-Asas Akad

Hukum Perdata Islam telah menetapkan beberapa asas akad yang berpengaruh pada pelaksanaan akad oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Jika asas-asas ini tidak terpenuhi dalam melaksanakan akad, maka akan berakibat batal atau tidak sahnya perjanjian yang dibuat. Adapun asas-asas akad diantaranya sebagai berikut:

a. Asas *Taswiyah*

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan bahwa asas *taswiyah* merupakan wujud dari adanya kesetaraan dan keseimbangan dalam hak dan kewajiban antar pihak yang berakad. Ini mengindikasikan bahwa setiap akad yang disepakati senantiasa memunculkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Salah satu pihak yang berakad tidak bisa hanya mengharapkan hak yang ia peroleh tanpa memenuhi kewajiban yang harusnya ditunaikan. Asas Keseimbangan ini, apabila ditelisik maka ujungnya adalah terwujudnya keadilan oleh kedua belah pihak yang bertransaksi, sehingga tidak muncul pihak yang terdzalimi.³⁰

³⁰ Bahtiar Effendi, "Asas Akad Ekonomi Islam Perspektif Khes (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)", *Jurnal Alwatzikhoebillah: Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, Humaniora*, Vol. 8, No. 2 (2022): 75–76, <https://journal.iaisambas.ac.id/index.php/ALWATZIKHOEBILLAH/article/view/1475>.

b. Asas *al-Hurriyah* (Kebebasan Berkontrak)

Asas kebebasan berkontrak mengindikasikan bahwa setiap individu dalam berakad tidak dalam kondisi keterpaksaan. KHES Buku Pasal 31 menjelaskan bahwa paksaan merupakan upaya yang dilakukan seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak diridhainya dan bukan merupakan pilihan bebasnya. Terkait hal ini, Islam juga menganjurkan setiap individu bisa melakukan transaksi dengan keridhaan kedua belah pihak serta terhindar dari transaksi yang *bahtil* (Q.S. an-Nisa: 29).

c. Asas Transparansi

Transparansi merupakan wujud dari adanya informasi sempurna yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang berakad. Tanpa adanya transparansi, perselisihan atau sengketa akan mungkin muncul dikemudian hari. Ini karena salah satu pihak menyembunyikan sebagian informasi terhadap pihak yang lain (*assymetric information*) sementara kerelaan keduabelah pihak baru dapat tercapai apabila informasi yang ada disampaikan secara transparan.³¹

d. Asas Itikad Baik

Itikad yang baik merupakan dasar utama dalam pelaksanaan suatu akad. Itikad dalam akad didasarkan pada nilai

³¹ Ibid, 76.

utama yaitu untuk mencapai kemaslahatan juga tidak mengandung unsur jebakan. Dalam transaksi muamalah itikad baik memegang peranan penting akan kemana arah suatu akad ditujukan, apakah untuk penggunaan yang halal ataukah haram untuk usaha yang sesuai syariah ataukah bertentangan dengan syariah. Karena jangan sampai akad yang telah disepakati bersama, dikemudian hari muncul masalah karena diawal sudah memiliki itikad yang buruk.

e. *Asas al-Kitabah* (Tertulis)

Akad yang tertulis akan memberikan jaminan keamanan bagi kedua belah pihak. Adanya asas ini selaras dengan tujuan akad yang menjamin bahwa masing-masing pihak tidak akan melakukan kecurangan, karena poin-poin kesepakatan telah tertulis secara jelas, sekaligus hal ini menjadi acuan kedua pihak yang bertransaksi untuk mengetahui secara detail kesepakatan dalam akad.

6. Berakhirnya Akad

Suatu akad berakhir disebabkan oleh sejumlah hal, di antaranya sebagai berikut:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut tidak mempunyai tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, bilamana akad tersebut sifatnya tidak mengikat.

c. Dalam akad sifatnya mengikat, suatu akad bisa dianggap selesai jika:

- 1) Jual beli yang di lakukan *fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
- 2) Berlakunya khiyar syarat, aib, atau rukyat.
- 3) Akad itu tidak di lakukan oleh salah satu pihak.
- 4) Salah satu pihak yang mengerjakan akad meninggal dunia.

B. Jual Beli Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara bahasa (etimologi) dalam bahasa Arab *al-bai'* yaitu tukar-menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.³² Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-bai'*, *al-tijārah*, dan *al-mubadalah*. Sedangkan secara terminologi menurut ulama Hanafi, beliau mengatakan bahwa jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta (yang lain) berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).³³ Menurut Imam Nawawi, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk kepemilikan.³⁴ Menurut Ibnu Qudamah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk saling menjadikan hak milik.

³² Hendriyadi Hendriyadi and A Khumaidi Ja'far, "Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online," *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 13, No. 1 (2021), <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/9355>.

³³ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)* (Bandar Lampung: Seksi Penerbitan Fakultas Syari'ah Raden Intan Lampung, 2014), 99.

³⁴ *Ibid*, 100.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II pasal 20 ayat 2, *al-bai'* 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'*.³⁵

Dari pengertian di atas dapatlah disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan *syara'* (hukum Islam).

2. Dasar Hukum Jual Beli

a. Al-Qur'an

Allah SWT. telah berfirman dalam QS. An-Nisa' [4] : 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ 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.” (QS. An-Nisa' [4] : 29).

³⁵ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 159.

Allah telah melarang kepada umat muslim untuk tidak saling memakan harta dengan cara yang batil, karena tiap-tiap orang sudah mempunyai hak-haknya sendiri, untuk itu maka kita harus saling menghargai antara satu dengan yang lain. Dan janganlah menjadi orang yang rakus (tamak) terhadap harta atau benda yang dimiliki orang lain. Oleh karena itu pada ayat diatas hendaknya kita dalam mencari harta dengan cara yang benar bukan cara-cara curang (merugikan orang lain). Salah satu cara manusia untuk memperoleh kebutuhan yaitu dengan cara jual beli (ber *mu'amalah*), dalam ber *mu'amalah* harus didasarkan sukarela antara kedua belah pihak, karena merupakan unsur yang sangat penting dalam hal jual beli.

b. Al-Hadist

Hadist adalah segala sesuatu yang disunahkan kepada Nabi SAW. Baik berupa perkataan, perbuatan maupun ketetapan dan pengakuannya.³⁶ Dalam hadist Rasulullah SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli, sebagaimana hadist Rasulullah yang menyatakan: *“Dari rifa’ah bin rafi’, Nabi shallAllahu ‘alaihi wassalam, pernah ditanya mengenai pekerjaan apa yang paling baik. Beliau menjawab, “kerja dengan*

³⁶ Rachmat Syafe’i, *Ilmu Ushul Fiqh* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 60.

tangan dirinya dan semua jual beli yang mabrur". (HR. Al-Bazzar dan dinilai shahih dan disahkan oleh Hakim).³⁷

Maksud dari "*mabrur*" dalam hadist diatas adalah jual beli terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.

c. *Ijma'*

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya. Kemudian kaum muslimin juga telah sepakat dari dahulu sampai sekarang tentang kebolehan hukum jual beli. Oleh karena itu, hal ini merupakan sebuah *ijma'* umat, karna tidak ada seorang pun yang menentanginya.³⁸

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 56, unsur atau rukun jual beli ada tiga yaitu:

- a. Adanya pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- b. Adanya objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, benda bergerak maupun benda yang

³⁷ Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam, Penerjemah Achmad Sunarto* (Jakarta: Pustaka Amani, 2005), 30.

³⁸ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah untuk UIN, STAIN, PTANIS, dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75.

tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.³⁹

Syarat objek yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

- 1) Barang yang diperjualbelikan harus ada.
 - 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan.
 - 3) Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
 - 4) Barang yang diperjualbelikan harus halal.
 - 5) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
 - 6) Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui.
 - 7) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.
- c. Adanya kesepakatan (*sighat*) yang dibuat oleh kedua belah pihak yang dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat, ketiganya memiliki makna hukum yang sama.

Menurut Jumhur Ulama, rukun jual beli itu ada empat yaitu: ada orang yang berakad atau *shigat* (ijab dan kabul); adanya *ma'qud 'alaih* (objek atau barang yang diperjualbelikan dan adanya nilai tukar pengganti barang atau *'iwadh*).

Agar perjanjian atau akad jual beli yang di buat oleh para pihak mempunyai daya ikat maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat

³⁹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 89–91.

dan rukunnya, adapun syarat jual beli harus sesuai rukun jual beli sebagaimana berdasarkan pendapat jumhur ulama, sebagai berikut.⁴⁰

- a. Syarat orang yang sedang berakad antara lain berakal maksudnya orang gila atau orang yang belum *mumayiz* tidak sah dan yang mengerjakan akad tersebut harus orang yang berbeda.⁴¹
- b. Syarat yang berhubungan dengan ijab dan kabul, semua ulama sepakat unsur utama dalam jual beli yakni kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan kabul. Para ulama *fiqh* berpendapat syarat-syarat dalam ijab kabul di antaranya: orang yang mengucapkan telah *baligh* dan berakal, kabul yang dilaksanakan harus sesuai ijab, ijab dan kabul harus dilaksanakan dalam satu majlis.
- c. Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan (*ma'qud 'alaih*), antara lain: barang ada atau tidak ada di tempat tapi penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang tersebut, dapat berfungsi atau difungsikan, barang sudah ada pemiliknya, boleh diserahkan pada saat akad berlangsung atau waktu yang ditentukan ketika transaksi berlangsung.
- d. Syarat-syarat nilai tukar, terkait dengan masalah nilai tukar, para ulama *fiqh* membedakan *al-tsāmān* dengan *al-si'r*. *Al-tsāmān* adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat

⁴⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 115.

⁴¹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik Hingga Kontemporer: Teori dan Praktek* (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 32–33.

secara aktual, sedangkan *al-si'r* adalah modal barang yang seharusnya diterima para pedagang sebelum dijual ke konsumen. Jadi, harga barang itu ada dua, yaitu harga antar pedagang dan harga antar pedagang dengan konsumen.

Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *al-tsāmān* sebagai berikut:

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya.
- 2) Bisa diserahkan pada waktu akad (transaksi), sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.
- 3) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan *syara'*.⁴²

Transaksi jual beli juga dapat dilaksanakan jika yang berakad mempunyai kekuasaan penuh dalam bertransaksi. Kekuasaan yang dimaksud disini yaitu bahwa orang yang berakad mempunyai wewenang penuh terhadap barang yang menjadi objek transaksi. Jika kekuasaan tidak dimiliki oleh pihak yang bertransaksi, maka jual beli tersebut tidak dapat dilakukan. Jika semua syarat-syarat di atas

⁴² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 43.

terpenuhi, maka suatu proses jual beli tersebut dianggap sah. Maka bagi kedua belah pihak tidak dapat lagi membatalkannya.

4. Prinsip-Prinsip Jual Beli

Beberapa prinsip yang diterapkan dalam melaksanakan jual beli antara lain, sebagai berikut:⁴³

- a. Prinsip tauhid adalah dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syari'at Islam. Prinsip tauhid membuat manusia menyadari bahwa segala kekayaan yang dimiliki adalah milik Allah SWT. Keyakinan atau pandangan hidup seperti ini, akan menghasilkan aktivitas yang memiliki akuntabilitas keTuhanan yang menempatkan perangkat syariah sebagai parameter hubungan antara aktivitas dengan prinsip syariah.
- b. Prinsip halal, dipahami sebagai segala sesuatu yang boleh dikerjakan atau dinamakan. Dengan pengertian bahwa orang yang melakukannya tidak mendapat sanksi dari Allah swt. Umat Islam diharapkan dalam mencari rezeki menjauhkan diri dari hal yang haram. Melaksanakan hal-hal yang halal, baik dalam cara memperoleh, mengkonsumsi dan memanfaatkannya. Selain caranya harus halal, barang yang diperjualbelikan juga harus halal.
- c. Prinsip masalah adalah sesuatu yang ditunjukkan oleh dalil hukum tertentu yang membenarkan atau membatalkannya atas

⁴³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 7–11.

segala tindakan manusia dalam rangka mencapai tujuan *syara'*, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta benda, dan keturunan

- d. Prinsip kebebasan transaksi, harus tetap didasari prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang didzalimi dengan didasari oleh akad yang sah. Di samping itu, transaksi tidak boleh dilakukan pada barang-barang yang haram.
- e. Prinsip tolong menolong merupakan pemberian bantuan terhadap orang yang sedang membutuhkan bantuan begitu juga sebaliknya

5. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa sisi, yakni dari sisi obyek dan subjek jual beli. Pembahasannya sebagai berikut:

- a. Ditinjau dari sisi benda yang dijadikan obyek jual beli ada tiga macam:
 - 1) Jual beli benda yang kelihatan, yakni pada waktu mengerjakan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli.
 - 2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian, yakni jual beli *salam* (pesanan). *Salam* merupakan jual beli yang tidak tunai (kontan), pada awalnya meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian sesuatu yang penyerahan barangnya ditangguhkan hingga masa-masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah diputuskan ketika akad.

- 3) Jual beli benda yang tidak ada serta tidak bisa dilihat, yakni jual beli yang dilarang oleh agama Islam, sebab barangnya tidak pasti atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat memunculkan kerugian diantara pihak.⁴⁴
- b. Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek) jual beli terbagi menjadi tiga bagian, yakni:
- 1) Dengan lisan, akad yang dilakukan dengan lisan atau perkataan. Bagi orang bisu dapat diganti dengan isyarat.
 - 2) Dengan perantara, misalnya dengan tulisan atau surat menyurat. Jual beli ini dilakukan oleh penjual dan pembeli, tidak dalam satu majlis akad, dan ini dibolehkan menurut *syara'*.
 - 3) Jual beli dengan perbuatan, yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab kabul. Misalnya seseorang mengambil mie instan yang sudah bertuliskan label harganya. Menurut sebagian ulama syafiiyah hal ini dilarang karena ijab kabul adalah rukun dan syarat jual beli, namun sebagian syafiiyah lainnya seperti Imam Nawawi membolehkannya.
- c. Ditinjau dari segi hukumnya jual beli dinyatakan sah atau tidak sah bergantung pada pemenuhan syarat dan rukun jual beli yang

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 75–76.

telah dijelaskan di atas. Ulama Hanafiah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga macam, yaitu:

- 1) Jual beli *shahih* yaitu “apabila jual beli itu disyariatkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak *khiyar* lagi”. Misalnya, seseorang membeli sebuah kendaraan roda empat. Seluruh rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi. Kendaraan roda empat itu telah diperiksa oleh pembeli dan tidak ada cacat, tidak ada yang rusak, tidak terjadi manipulasi harga dan kendaraan itu pun telah diserahkan, serta tidak ada lagi hak *khiyar* dalam jual beli itu. Sayyid Sabiq mengartikan jual beli *shahih* dengan jual beli yang sesuai dengan ketentuan syari’at, yaitu melengkapi semua rukun dan syaratnya. Dengan demikian, halal kepemilikan atas barang, harga dan manfaatnya.⁴⁵
- 2) Jual beli *ghairu shahih* yaitu jual beli yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya dan tidak mempunyai implikasi hukum terhadap objek akad.⁴⁶
- 3) Jual beli yang *fasid*, ulama Hanafiyah membedakan jual beli *fasid* dengan jual beli yang batal. Apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijualbelikan, maka hukumnya batal, seperti memperjualbelikan benda-benda

⁴⁵ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah, Jilid 12, Cetakan 11, Alih Bahasa Kamaluddin A, Marzuki*, (Bandung: Al-Ma'Arif, 1997), 145.

⁴⁶ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 71.

haram (*khamr*, babi, dan darah). Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki, maka jual beli itu dinamakan *fasid*.

5. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Manfaat dan hikmah yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli antara lain:

- a. Antara penjual dan pembeli dapat merasa puas dan berlapang dada dengan jalan suka sama suka.
- b. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dengan cara batil.
- c. Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dari rizki yang halal.
- d. Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak (masyarakat).
- e. Dapat membina ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dan menerima dengan ridha terhadap anugerah Allah SWT.
- f. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.⁴⁷

6. *Khiyār* dalam Jual Beli

Kata *al-Khiyār* dalam bahasa arab berarti pilihan. Dalam perdagangan atau jual beli dalam Islam dibolehkan untuk memilih (*khiyār*), apakah penjual dan pembeli akan meneruskan atau

⁴⁷ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)* (Surabaya: Gemilang Publisher, 2018), 118.

membatalkannya. Hak *khiyār*, yaitu hak memilih untuk melangsungkan atau tidak jual beli tersebut karena ada suatu hal bagi kedua belah pihak.

Macam-macam *Khiyār* adalah sebagai berikut :

- a. *Khiyār Majelis*, ialah hak pilih bagi kedua belah pihak yang berakad mempunyai hak pilih untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli selama masih berada dalam satu majlis (tempat) atau toko.⁴⁸ Artinya suatu transaksi baru dianggap sah apabila kedua belah pihak yang melaksanakan akad telah berpisah badan atau salah seorang di antara mereka telah melakukan pilihan untuk menjual dan atau membeli. *Khiyār* seperti ini hanya berlaku dalam transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi, seperti jual beli dan sewa menyewa.
- b. *Khiyār Syarat*, ialah bahwa salah satu pihak yang berakad membeli sesuatu dengan syarat bahwa ia boleh *berkhiyār* dalam waktu tertentu sekalipun lebih. Jika ia menghendaki jual beli dilaksanakan jika tidak, dibatalkan. Persyaratan ini, boleh dari kedua belah pihak, dan boleh pula salah satunya. Misalnya, syarat saya berhak memilih antara meneruskan atau membatalkan akad selama satu minggu.

⁴⁸ M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 139.

c. *Khiyār 'Aib*, ialah hak untuk membatalkan atau melangsungkan jual beli bagi kedua belah pihak yang berakad apabila terdapat suatu cacat pada objek yang diperjualbelikan, dan cacat itu tidak diketahui pemiliknya ketika akad berlangsung.⁴⁹ Misalnya, seseorang membeli telur ayam satu kg, kemudian satu butir diantaranya telah busuk, atau ketika telur dipecahkan telah menjadi anak ayam. Hal ini sebelumnya tidak diketahui baik oleh penjual maupun pembeli. Dalam kasus seperti ini, menurut pakar fikih, ditetapkan hak *khiyār* bagi pembeli. Adapun hak pilih komoditas yang cacat (*khiyār 'aib*) dapat dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:⁵⁰

- 1) Cacat sudah ada ketika hak pilih dilakukan sebelum terjadinya serah terima, jika cacat muncul setelah serah terima maka tidak ada hak pilih.
- 2) Cacat melekat pada komoditas setelah diterima oleh pembeli.
- 3) Pembeli tidak mengetahui adanya cacat atas komoditas yang ditransaksikan, baik setelah melakukan transaksi maupun setelah menerimanya.
- 4) Tidak ada persyaratan perubahan dari cacat dalam transaksi jual beli, jika dipersyaratkan maka hak pilih gugur.

⁴⁹ Apriyani Ijah, "Praktik Khiyar Aib tentang Jual Beli Baju Impor dalam Perspektif Fiqih Muamalah" (Studi di Toko Fadhillahshop Lampung Timur) (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2022), 46.

⁵⁰ Ismail Nawawi and Zaenudin A Naufal, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 8.

5) Cacat masih tetap pada sebelum terjadinya pembatalan transaksi.

Zuhaily mengatakan jika barang yang terdapat cacat masih ada dalam genggamannya penjual, maka transaksi akan menjadi batal dengan penolakan dari pembeli. Namun, jika sudah berpindah kepada pembeli, transaksi tidak batal kecuali terdapat keputusan dari hakim atau kesepakatan antara penjual dan pembeli.

7. Berselisih dalam Jual Beli

Adapun dalam jual beli apabila terdapat perselisihan pendapat antara penjual dan pembeli terhadap suatu barang atau benda yang diperjualbelikan, maka yang dijadikan pegangan adalah keterangan (kata-kata) yang punya barang, selama keduanya (penjual dan pembeli) tidak mempunyai saksi dan bukti-bukti lain.

C. Jual Beli Perspektif Hukum Positif

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, menurut Pasal 1457 KUHPdata menjelaskan 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.⁵¹

⁵¹ Raden Subekti dan Raden Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2013), 366.

Berdasarkan pengertian yang diberikan pasal 1457 di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu.⁵²

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Ketentuan Pasal 1458 jual beli benda tidak bergerak atau jual beli tanah telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁵³

⁵² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet.2 (Bandung: Alumni, 1986), 181.

⁵³ Soesilo Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW* (Rhedbook Publisher, 2008), 325–26.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum perjanjian yang terkait jual beli tanah di antaranya:

a. Pasal 1457-1540 KUHP

Menurut pasal 1457 KUHP, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Memperwujudkan sistem pendaftaran tanah yang mencakup semua tanah, termasuk tanah yang dijual dan dibeli, untuk mencapai tujuan pembuatan hak atas tanah yang benar dan adil.

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Menyatakan bahwa pelaksanaan jual beli tanah harus menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

d. Hukum Adat

Menyatakan bahwa jual beli tanah harus menganut sistem jual beli tanah sesuai dengan hukum adat.

3. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat materiil merupakan syarat yang sangat menentukan terkait sah dan tidaknya perbuatan jual beli tanah tersebut. Adapun yang meliputi syarat materiil ialah:⁵⁴

- a. Penjual adalah pihak yang memang berhak untuk menjual tanah bersangkutan. Syarat ini menyatakan bahwa yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah hanya lah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut atau si pemilik.
- b. Pembeli ialah sebagai penerima hak yang memang berhak untuk melakukan transaksi jual beli. Untuk menentukan apakah seseorang berhak atau tidak untuk memperoleh hak atas tanah, hal tersebut juga tergantung pada hak yang ada pada tanah tersebut, apakah hak pakai, hak guna bangunan ataukah hak milik. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang

⁵⁴ Ayu Larasati and Raffles Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli menurut Hukum Pertanahan Indonesia," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 1, No. 1 (2020): 131, <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288>.

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- c. Tanah yang bersangkutan memang boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Tanah yang boleh diperjualbelikan menurut hukum ialah tanah dengan hak milik (diatur dalam pasal 20 UUPA), hak guna usaha diatur dalam pasal 28, hak guna bangunan dalam pasal 35 dan juga hak pakai diatur dalam Pasal 41. Selain itu, syarat berikutnya adalah tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, artinya tanah tersebut sedang tidak dipermasalahkan hak kepemilikannya oleh pihak lain.

Apabila salah satu dari syarat materiil ini tidak terpenuhi, atau dalam artian penjual bukan orang yang berhak atas tanah yang dijual, atau pembeli bukanlah warga negara Indonesia atau badan hukum yang ditetapkan pemerintah, atau jika tanah sebagai objek yang dijual merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan atau sedang dalam sengketa, maka jual beli terhadap tanah tersebut dianggap tidak sah, sedangkan jika jual beli tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak, misalnya penjual bukan pemilik yang sebenarnya atau pembeli adalah WNA, maka jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Ketika semua syarat materiil telah terpenuhi, maka selanjutnya PPAT akan membuat akta jual beli atas tanah yang diperjualbelikan

(sebagai syarat formal). Berdasarkan ketentuan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu tepatnya pada Pasal 37, dinyatakan bahwa yang berhak dan berwenang untuk membuat akta jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Jika seseorang melakukan transaksi jual beli tanah tetapi tidak dilakukan dihadapan PPAT, transaksi tersebut tetap dianggap sah. Akan tetapi saat akan dilakukan peralihan hak milik atau proses balik nama sertifikat dari atas nama penjual ke pembeli, maka harus menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan jika tidak ada akta jual beli maka Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tersebut.

4. Prosedur Jual Beli tanah

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

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, AJB (Akta Jual Beli) belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertipikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak

Penghasilan (PPh), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁵⁵

5. **Konsekuensi Hukum dalam Jual Beli Tanah menurut Hukum Positif**

Adapun yang merupakan konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih dari syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

a. Batal demi hukum (*nietig, null and void*)

Dalam hal ini, kapan pun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan dianggap tidak pernah ada, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat objektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.

b. Dapat dibatalkan (*vernietigerbaar, voidable*)

Perjanjian baru dianggap tidak sah, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh yang berkepentingan, dalam hal ini jika tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.

c. Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*)

Perjanjian yang tidak dilaksanakan adalah jika perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi juga tidak dapat dilaksanakan, tetapi perjanjian tersebut masih mempunyai status hukum tertentu.

⁵⁵ M Zulvan Sulaiman, "Penyelesaian Sengketa atas Jual Beli Tanah yang masih dalam Kewenangan Ahli Waris," (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2022), 52.

d. Dikenakan sanksi administratif

Dalam hal ini, ada syarat dalam perjanjian, yang apabila syarat tersebut tidak dipenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut, melainkan hanya mengakibatkan salah satu pihak atau kedua belah pihak terkena semacam sanksi administratif.⁵⁶

D. Tanah Sengketa

1. Pengertian Tanah Sengketa

Tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa merupakan bagian dari sengketa pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 menjelaskan bahwa Sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang

⁵⁶ Sufirman Rahman, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah* (Aceh: Sefa Media Utama, 2023), 9–10.

berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.⁵⁷

2. Penyebab Terjadinya Sengketa Jual Beli Tanah

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya peningkatan kasus sengketa tanah, yaitu sebagai berikut:

- a. Kebijakan yang terbilang belum maksimal.
- b. Kurang adanya kejelasan ketika melakukan proses sertifikasi tanah tersebut.
- c. Kurang memperhatikan proses administrasi, hal ini akan membuat orang lain lebih mudah dalam mengklaim hak kepemilikan tanah tersebut.
- d. Adanya pemekaran wilayah yang membuat tumpang tindih hak kepemilikan atas sebuah tanah.
- e. Adanya campur tangan mafia di dalam pendaftaran tanah.

Dari segi yuridis praktis, Prof. Budi Harsono, sebagaimana dikutip dari Arie S. Hutagalung, lebih terperinci masalah tanah yang dapat disengketakan yakni sengketa-sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang dimaksudkan batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, status tanahnya yaitu tanah negara atau tanah hak, pemegang haknya, hak yang dibebaninya, pemindahan haknya, penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta,

⁵⁷ Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

pelepasan/pembebasan tanah, pengosongan tanah, pemberian ganti rugi pesangon atau imbalan lainnya, pembatalan haknya, pencabutan haknya pemberian haknya, penerbitan sertifikatnya dan alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan atau sengketa-sengketa lainnya.⁵⁸

3. Proses Penyelesaian Sengketa menurut Hukum Positif

a. Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Litigasi

Litigasi adalah penyelesaian melalui pengadilan yaitu mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Setempat dengan mengikuti acara sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sebagai penyelesaian sengketa diantara para pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam sebuah lembaga peradilan.

b. Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan tidak menggunakan pendekatan hukum formal. Penyelesaian sengketa non litigasi juga dikenal dengan istilah ADR (Alternative Dispute Resolution). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) dapat ditempuh dengan berbagai cara. ADR tersebut dapat berupa:⁵⁹

⁵⁸ Salim HS, *Perkembangan Teori alam Ilmu Hukum* (Jakarta: Rajawali Pres, 2010), 30.

⁵⁹ Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1997), 186.

- 1) Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang di dasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian.
- 3) Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih bersifat aktif, dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Meskipun demikian konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri.⁶⁰

⁶⁰ Winda Rizky Febrina and Ros Angesti Anas Kapindha, "Efektivitas Dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia," *Privat Law* 2, no. 4 (2014): 8, <https://media.neliti.com/media/publications/26551-ID-efektivitas-dan-efisiensi-alternative-dispute-resolution-adr-sebagai-salah-satu.pdf>.

DAFTAR RUJUKAN

Buku

- Abubakar, H Rifa'i. *Pengantar Metodologi Penelitian*. SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021.
- Al-Maliki, Abdurrahman. *As-Siyasah Al-Iqtishadiyah Al-Mustla*. Mesir: Mustafa al-Bab al-Halabi, n.d.
- Amriani, Nurnaningsih. "Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan," 2012.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Pendidikan Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Bhineka Cipta, 2002.
- Asqalani, Ibnu Hajar Al. "Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam, Penerjemah Achmad Sunarto." Jakarta: Pustaka Amani, 2005.
- Burhan, Bungin. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Data Profil Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.
- Ghazaly, H Abd Rahman. *Fiqh Muamalat*. Prenada Media, 2016.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet.2. Bandung: Alumni, 1986.
- Harahap, Yahya. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1997.
- Hardani, Hardani, Helmina Andriani, Jumari Ustiawaty, and Evi Fatmi Utami. "Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif." Pustaka Ilmu, 2020.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer: Teori Dan Praktek*. Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018.
- Hasan, M Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

- HS, Salim. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)*. Bandar Lampung: Seksi Penerbitan Fakultas Syari'ah Raden Intan Lampung, 2014.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan Dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Nawawi, Ismail, and Zaenudin A Naufal. *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Pramudji R, Soesilo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*. Rhedbook Publisher, 2008.
- Rachmat, Syafei. "Fiqh Muamalah Untuk UIN, STAIN, PTANIS, Dan Umum." *Bandung: Pustaka Setia*, 2001.
- Rahman, Sufirman. *HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH*. Aceh: Sefa Media Utama, 2023.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Sabiq, Sayid. "Fikih Sunnah, Jilid 12, Cetakan 11, Alih Bahasa Kamaluddin A." Marzuki, Pustaka Al-Ma'arif, Bandung, 1997.
- Satori, Djamin, and Aan Komariah. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Alfabet CV, 2017.
- Subekti, Raden, and Raden Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2013.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Cet. 21. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Supriadi, Dedi. *Ekonomi Mikro Islam*. Bandung: Pustaka Setia, 2023.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi I, Cetakan Keempat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Syafe'i, Rachmat. *Ilmu Ushul Fiqh*, Bandung: CV.Pustaka Setia, 2015.

Tim Universitas Islam Raden Intan Lampung. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Program Sarjana*. Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020.

Toguan, Zulfikri. *Hukum Pasar Modal*. Pekanbaru: Taman Karya, 2020.

Umar, Hasbi. *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2014.

Urip, Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012.

Jurnal

Afdawaiza. "Terbentuknya Akad Dalam Hukum Perjanjian Islam." *Jurnal Al-Mawarid*, 2008. <https://journal.uui.ac.id/JHI/article/view/153>.

Dudi Badruzaman. "IMPLEMENTASI HUKUM EKONOMI SYARI'AH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARI'AH." *Ekonomi Syariah Dan Bisnis* 2 (2019). <http://jurnal.unma.ac.id/index.php/Mr/index>.

Effendi, Bahtiar. "Asas Akad Ekonomi Islam Perspektif Khes (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)." *Jurnal Alwatzikhoebillah: Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, Humaniora* 8, no. 2 (2022). <https://journal.iaisambas.ac.id/index.php/ALWATZIKHOEBILLAH/article/view/1475>

Febrina, Winda Rizky, and Ros Angesti Anas Kapindha. "Efektivitas Dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia." *Privat Law* 2, no. 4 (2014). <https://media.neliti.com/media/publications/26551-ID-efektivitas-dan-efisiensi-alternative-dispute-resolution-adr-sebagai-salah-satu.pdf>.

Hansen, Seng. "Investigasi Teknik Wawancara Dalam Penelitian Kualitatif Manajemen Konstruksi." *Jurnal Teknik Sipil* 27, no. 3 (2020). <https://doi.org/10.5614/jts.2020.27.3.10>.

Hendriyadi, Hendriyadi, and A Khumaidi Ja'far. "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online." *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 13, no. 1 (2021). <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/9355>.

- Kaharuddin, Kaharuddin. "Kualitatif: Ciri Dan Karakter Sebagai Metodologi." *Equilibrium: Jurnal Pendidikan* 9, no. 1 (2021). <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/equilibrium/index>.
- Karuni, Kadek Diah, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliantini. "KAJIAN KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN AKIBAT HUKUMNYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022). <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/>.
- Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1, no. 1 (2020). <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288>.
- Rachmawati, Eka Nuraini. "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktikanya Di Pasar Modal Indonesia." *Al-'Adalah* 12, no. 2 (2015). <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/214>.
- Sembiring, Tuti Kelana, and Telaga Analin. "PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKAT KEPEMILIKANNYA BELUM DIBALIKNAMAKAN." *JURNAL SAKATO EKASAKTI LAW REVIEW* 1, no. 1 (2022).
- Taufiq, M. "Konsep Dan Sumber Hukum : Analisis Perbandingan Sistem Hukum Islam Dan Sistem Hukum Positif." *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 5 (2021). <https://doi.org/10.35316/istidlal.v5i2.348>.

Skripsi

- Anggraini, Nurjanah Shinta. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit (Studi Kasus di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020.
- Faizatul, Khayati. "Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Babakan Kecamatan Karanglewas Kabupaten Banyumas)." Skripsi, IAIN Purwokerto, 2020.
- Ijah, Apriyani. "Praktik Khiyar Aib Tentang Jual Beli Baju Impor Dalam Perspektif Fiqih Muamalah (Studi Di Toko Fadhillahshop Lampung Timur)." Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022.

Juliana, Rafika. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi Di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara).” Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020.

Neechi, Wulandari. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Daging Sapi Dengan Sistem Tihangan (Studi Di Desa Tanjung Baru Kecamatan Maje Kabupaten Kaur Provinsi Bengkulu).” Skripsi, Uin Raden Intan Lampung, 2022.

Sulaiman, M Zulvan. “Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris,” Skripsi, UIN Raden Intan Lampung.

Undang-Undang

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pub. L. No. 1 (1999).

Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5 (1960).
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>

Wawancara

Bapak Bambang (Penjual/Pemilik Tanah). “Penjelasan Alur Praktik Jual Beli Tanah Kavling.”, Wawancara dengan penulis, 07 Desember 2023.

Ibu Aminah (Pembeli Tanah Kavling). “Penjelasan dari Pihak Pembeli.” Wawancara dengan penulis, 10 Desember 2023.

Ibu Ika (Makelar). “Penjelasan Informasi Mengenai Status Tanah.” Wawancara dengan penulis, 07 Desember 2023.

Ibu Marni (Pembeli Tanah Kavling). “Penjelasan dari Pihak Pembeli.” Wawancara dengan penulis, 10 Desember 2023.

Ibu Ratna (Pembeli Tanah Kavling). “Penjelasan dari Pihak Pembeli.” Wawancara dengan penulis, 10 Desember 2023.