

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP
PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA PEPE KECAMATAN
SEDATI KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

Dwi Nurina Fitri

NIM. C92215155



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dwi Nurina Fitri
NIM : C92215155
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata
Islam/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Dan Hukum Positif
Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Pepe
Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo

menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 12 Desember 2019

Saya yang menyatakan,


Dwi Nurina Fitri
C92215155

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Dwi Nurina Fitri, NIM C92215155 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 12 Desember 2019

Pembimbing,



Dra. Hj. Nurhayati M. Ag
NIP. 1968062719992032001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Dwi Nurina Fitri NIM. C92215155 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, tanggal 26 Desember 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata 1 dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji 1,


Dra. Hj. Nurhayati, M.Ag
NIP. 1968062719992032001

Penguji 2,


Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag
NIP. 195005201982031002

Penguji 3,


Suyikno, S.Ag, MH
NIP. 197307052011011001

Penguji 4,


Agus Solikin, S.Pd, M.Si.
NIP. 198608162015031003

Surabaya, 30 Desember 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Negeri Sunan Ampel

Dekan,




Dekan Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Dwi Nurina Fitri
NIM : C92215155
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail : Jaejoong.and.fitri@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PRAKTIK JUAL
BELI TANAH DI DESA PEPE KECAMATAN SEDATI KABUPATEN SIDOARJO**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 6 Januari 2020

Penulis

Dwi Nurina Fitri

ABSTRAK

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan dengan judul: Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo. Penelitian ini memuat tiga permasalahan yaitu : (1) Bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo? (2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo? (3) Bagaimana analisis hukum positif terhadap praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo?

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Selanjutnya dianalisis dengan teknik deskriptif kualitatif dengan pola pikir deduktif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa (1)Praktik jual beli di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo ini terjadi antara yaitu petani (penjual) dengan CV(pembeli) dan CV (penjual) dengan pembeli tanah kavling (pembeli). Jual beli yang dilakukan antara petani dengan CV dilakukan didepan notaris dan secara hukum sah karena tanah yang dijual tersebut memang milik petani, sedangkan jual beli yang dilakukan antara CV dengan pembeli dilakukan secara kekeluargaan tanpa adanya notaris dan pembeli saat itu tidak tau jika tanah tersebut belum menjadi milik CV. Sehingga terjadi sengketa saat pembeli sudah melunasi tanah tersebut kepada CV sedangkan CV belum melunasi tanah tersebut kepada petani.(2)Dalam tinjauan hukum Islam terhadap jual beli yang dilakukan antara petani selaku penjual dengan CV selaku pembeli adalah sah karena telah memenuhi rukun dan syarat. Sedangkan jual beli yang terjadi antara CV selaku penjual dan para pembeli adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat barang yakni bukan milik sendiri dan tidak atas penguasaan CV. Pembeli pun awalnya tidak tahu bahwa tanah tersebut masih menjadi milik petani. Adanya unsur gharar karena terjadi kerjasama antara CV dengan para pejabat kampung setempat untuk mengatakan bahwa tanah tersebut telah menjadi milik CV padahal tanah tersebut masih milik petani.(3)Dalam Tinjauan hukum positif jual beli yang dilakukan antara petani selaku penjual dan CV selaku pembeli adalah sah menurut hukum karena dilakukan di depan Notaris dan sertifikat tanah tersebut milik petani selaku penjual, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan jual beli yang dilakukan antara CV selaku penjual dengan para pembeli adalah tidak sah karena tidak dilakukan di depan Notaris dan sertifikat tanah tersebut bukan milik CV selaku penjual, sehingga tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sejalan dengan kesimpulan diatas untuk hak dan kewajiban masing-masing dalam jual beli tanah sebaiknya (1) Para pengembang tanah khususnya CV untuk menjual tanah yang memang telah menjadi hak milik saja agar tidak merugikan banyak pihak dikemudian hari. (2) Para pembeli tanah, untuk benar-benar memeriksa sertifikat hak atas tanah yang akan dibeli dan berkonsultasi pada pihak PPAT.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Kajian Pustaka	9
E. Tujuan Penelitian.....	12
F. Kegunaan Penelitian.....	12
G. Definisi Operasional	13
H. Metode Penelitian.....	14
I. Sistematika Pembahasan	20
BAB II KONSEP JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA.....	22
A. Konsep jual beli dalam hukum Islam.....	22
1. Pengertian Jual Beli	22
2. Dasar Hukum Jual Beli	23
3. Rukun dan Syarat Jual beli	24
B. Konsep jual beli tanah dalam hukum positif.....	39
1. Pengertian Jual Beli	39
2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah secara Teknis.....	42
BAB III GAMBARAN UMUM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA PEPE KECAMATAN SEDATI KABUPATEN SIDOARJO.....	49
A. Gambaran Umum Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo	49
B. Praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo	51
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA PEPE KECAMATAN SEDATI KABUPATEN SIDOARJO	61
A. Analisis Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo	63

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ada tiga kebutuhan pokok manusia yaitu sandang, pangan, dan papan.¹

Tanah merupakan dasar untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok di atas yaitu papan. Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi seluruh makhluk Tuhan Yang Maha Esa terutama manusia. Sejak lahir hingga meninggal manusia tak dapat lepas dari kebutuhannya dengan tanah. Tanah biasa dimanfaatkan oleh manusia dari mulai dipergunakan untuk tempat tinggal hingga menghasilkan sumber kehidupan dan diakhir hayat nanti dimanfaatkan sebagai “rumah terakhir” dan menunggu hari kiamat tiba dan dibangkitkan kembali untuk di hisab segala amal perbuatan kita. Itulah sebabnya dari lahir hingga meninggal dunia manusia sangat bergantung pada Tanah.

Kebutuhan manusia akan tanah akan semakin meningkat seiring bertambahnya populasi manusia dari hari ke hari. Hal ini dikarenakan tanah merupakan tempat untuk berteduh (tempat tinggal), tempat penghasil makanan, hingga tempat mereka dimakamkan di akhir hayatnya. Oleh karena itu, tanah menjadi kebutuhan penting yang harus dipenuhi baik dari kebutuhan yang kecil hanya untuk tempat tinggal sampai ke kebutuhan yang besar yaitu untuk kebutuhan usaha dan sosial. Itu menjadi alasan logis untuk menjadikan

¹ Menurut KBBI Sandang adalah pakaian atau bahan pakaian, Pangan adalah makanan dan Papan adalah rumah atau tempat tinggal.

tanah menjadi suatu kebutuhan yang wajib dipenuhi oleh semua kalangan baik kalangan ke bawah maupun kalangan ke atas.

Sebagai salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan berupa tanah adalah dengan cara jual beli. Artinya apabila ada seseorang yang ingin memiliki sebuah tanah ia harus membeli dari orang yang menjual tanah tersebut. Jual beli tanah adalah salah satu cara mudah agar seseorang dapat memiliki dan memenuhi kebutuhannya akan tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan atas tanah tersebut.

Jual beli sendiri adalah sesuatu yang disyariatkan di dalam Islam. Adanya syariat tersebut untuk menghindarkan manusia dari kesulitan dalam *bermuamalah* dengan hartanya. Agar jual beli tersebut dapat dilaksanakan secara halal sesuai ketentuan yang disyariatkan. Harus mengikuti ketentuan yang berkenaan dengan rukun dan syarat dan terhindar dari hal-hal yang dilarang.

Hal ini sesuai dengan kaidah

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya : “Hukum asal dalam *muamalah* adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya”².

Hal ini sesuai dengan Hadist

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ قَالَ قُلْتُ يَا رَسُولَ اللَّهِ الرَّجُلُ يَسْأَلُنِي الْبَيْعَ وَائِسَ عِنْدِي أَفَأُبِيعُهُ
قَالَ لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Hadist riwayat dari Hakim bin Hizam ia berkata: "Aku pernah menanyakan kepada Rasulullah saw tentang seorang lelaki yang menanyakan kepadaku tentang hukum jual beli barang yang tidak dimiliki, apakah aku boleh menjualnya?" Rasulullah menjawab: "tidak boleh menjual belikan barang yang tidak anda miliki".

Dalam tradisi perekonomian terdapat beberapa unsur yang mempengaruhi kegiatan jual beli. Unsur-unsur tersebut dalam mazhab Hanafi dicatat sebagai rukun jual beli. Rukun jual beli yang paling utama bagi mazhab Hanafi adalah ijab dan kabul. Sebab keduanya membuktikan adanya proses pertukaran atau terjadi kegiatan yang saling memberi atau menempati kedudukan ijab dan kabul tersebut. Berdasarkan jumhur ulama ada empat rukun jual beli, yaitu : penjual, pembeli, objek jual beli, ijab kabul.³

Syarat sah jual beli jika dilihat dari objeknya adalah bersih barangnya (tidak najis atau haram), dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, mampu menyerahkan, mengetahui keadaan barang, barang yang diakadkan di tangan (dikuasai oleh pemilik).⁴

Keragaman praktik jual beli yang berbeda beda selain didasari oleh pola penjual dan pembeli yang bervariasi, juga didasari oleh perilaku jual beli yang berbeda-beda mulai dari tawar-menawar, pengambilan keuntungan, kejujuran tentang kualitas dan sebagainya. Maka kedua belah pihak harus memahami apakah jual beli yang mereka lakukan sudah sesuai syariat Islam atau belum.

³ M Abdurrahman, *Fikih Muâmalah Mâliyah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), 39

⁴ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 143

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2013), 215

[illegible]

apabila ada masalah dikemudian hari dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Praktik jual beli di masyarakat adalah penjual tanah membeli tanah tersebut terlebih dahulu untuk kemudian dijual kembali dalam bentuk kaplingan. Namun peneliti menemukan masih banyak praktik jual beli tanah yang belum lunas pembayarannya kepada sang pemilik namun tanah yang sedang diangsur tersebut (belum lunas) sudah dijual kembali kepada orang lain. Dengan adanya praktik jual beli tanah yang belum menjadi hak milik ini (belum lunas), maka di khawatirkan akan menimbulkan masalah di kemudian hari apabila pihak penjual yang belum lunas ini tidak dapat membayar atau melunasi (wanprestasi). Maka dapat merugikan para konsumen (pembeli) yang telah membeli tanah kepada penjual tersebut. Dikarenakan sistem jual beli seperti ini memiliki resiko yang sangat tinggi bagi pembeli. Pembeli dapat mengalami kerugian besar apabila transaksi jual beli antara pembeli dengan penjual telah selesai. Namun, penjual belum dapat memenuhi kewajibannya yang disebabkan oleh belum dilunasinya tanah tersebut. Sehingga surat-surat yang seharusnya dibuat di PPAT sebagai bukti keabsahan jual beli yang dapat di pertanggung jawabkan secara hukum tidak dapat di proses dikarenakan syarat yang tidak lengkap.

Praktik jual beli yang ditemukan oleh peneliti adalah CV Diva karya membeli sebidang tanah ke petani dengan sistem memberikan uang muka di awal dan mengangsurnya (kredit) selama 6 bulan dimana dari hasil penjualan tanah tersebut ke masyarakat. Pembelian tanah tersebut dimaksudkan untuk

Dari latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo”

Dari pemaparan yang terdapat dalam latar belakang di atas, penulis telah mengidentifikasi beberapa masalah yang muncul dalam praktik Jual Beli Tanah di desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo sebagai berikut :

1. Tanah sebagai Objek yang diperjualbelikan.
2. Sedikitnya pengetahuan pembeli akan apa yang harus di cermati dalam praktik jual beli tanah.

Berdasarkan beberapa masalah yang telah diidentifikasi oleh peneliti, maka peneliti telah menentukan batasan masalah pada penelitian ini, Untuk menghasilkan penelitian yang fokus berdasarkan judul penelitian ini, penulis membatasi masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Praktik jual beli tanah yang belum menjadi hak milik di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.
2. Analisis hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.
3. Analisis hukum positif terhadap praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.

1. Bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo?

3. Bagaimana analisis hukum positif terhadap praktik jual beli tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo ?

D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka ini bertujuan untuk memperoleh gambaran penelitian yang berhubungan dengan topik yang akan diteliti dengan beberapa penelitian terdahulu yang sejenis atau memiliki keterkaitan, sehingga tidak terjadi pengulangan penelitian atau plagiasi. Dalam proses penelusuran penulis telah menemukan beberapa penelitian yang terkait dengan Praktik Jual Beli Tanah, diantaranya :

1. Skripsi berjudul “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus di Desa Alasraja Blega Bangkalan)*” oleh Hafid pada tahun 2018. Dalam penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa praktek jual beli tanah di Desa Alasraja ini sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli secara hukum Islam. Namun, berdasarkan hasil penelitian di lapangan peneliti menemukan sebuah kecurangan dalam hal takaran urukan tanah karena dapat merugikan salah satu pihak yang dapat menimbulkan adanya ketidaksesuaian di dalam hukum Islam. Sebaiknya masyarakat lebih memperhatikan tentang legalitas kepemilikan tanah. serta meminta pemerintah setempat untuk lebih memantau kegiatan pengurukan tanah di desa tersebut. Persamaan penelitian tersebut dengan penulis adalah terdapat pada objeknya yaitu mengenai jual beli tanah. perbedaannya adalah pada pembahasan penelitian, penelitian tersebut lebih membahas pada takaran

⁸ Hafid, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug"(Studi kasus di Desa Alasraja Blega Bangkalan)"(Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 2018).

[illegible]

[illegible]

Dalam memahami suatu pembahasan maka perlu dilakukannya atau adanya suatu pendefinisian agar tidak terjadi multitafsir atau suatu kesalahpahaman istilah dalam penelitian ini, maka penulis memberikan penjelasan sebagai berikut :

Hukum Islam adalah Pendapat *fuqaha* yang bersumber dari al-qur'an, as-sunnah dan pendapat ulama'. Hukum Islam yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum Islam tentang Jual beli.

Hukum Positif adalah hukum atau sekumpulan aturan yang dibuat oleh manusia, yang berlaku saat ini dan mengikat secara khusus maupun umum dan ditegakkan melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia. Dalam penelitian ini hukum positif yang digunakan adalah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) tentang jual beli.

3. Jual beli tanah

Penjualan tanah yang dimaksud adalah proses jual-beli tanah dimana si penjual belum memiliki hak milik atas tanah tersebut. Namun, tanah tersebut telah dijual kepada si pembeli. Dan si penjual baru memberikan uang muka atas pembelian tanah tersebut kepada petani setempat selaku pemilik tanah dan berencana melunasinya dengan hasil pembayaran dari penjualan tanah tersebut. Studi kasus berlokasi di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo.

H. Metode Penelitian

Menurut pendapat Sutrisno Hadi di dalam buku Penelitian terapan, Ia menjelaskan bahwa metode penelitian adalah suatu usaha menemukan, mengembangkan pengetahuan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha yang dilakukan menggunakan metode-metode Ilmiah.¹¹ Jadi metode penelitian adalah suatu cara sistematis dan terstruktur untuk digunakan oleh para peneliti agar dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Hal itu bertujuan untuk mendapatkan kebenaran jawaban untuk objek penelitian yang dikaji oleh peneliti.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan *field research* (penelitian lapangan), yaitu penelitian yang dilakukan langsung dengan cara terjun kelapangan untuk melakukan pengumpulan data dan informasi. Informasi tersebut dapat

¹¹ Hadari nawawi, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta:Gadjah Mada University Press,1996), 9

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka data-data yang akan dikumpulkan meliputi:

Data Primer adalah data yang berasal dari sumber utama (narasumber) atau sumber asli.

- ### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah tersedia, sehingga tugas kita hanya mencari dan mengumpulkannya, misalnya di perpustakaan,

[illegible]

b. Sumber sekunder

Sumber sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari data pendukung berupa dokumen, surat-surat ataupun foto yang berkaitan dengan data utama. Sumber sekunder ini dapat diperoleh dari beberapa referensi, diantaranya :

- 1) Kwitansi Pembayaran Tanah
- 2) Bukti Lunas Pembayaran Tanah (pihak pembeli)
- 3) Foto lokasi
- 4) Foto keberadaan rumah contoh yang ada pada tanah tersebut
- 5) Surat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah suatu cara atau pengamatan yang sistematis dan selektif terhadap suatu interaksi dan fenomena yang terjadi. Dengan teknik observasi, penulis akan mencari dan berusaha untuk memperoleh data tentang lokasi yang menjadi objek jual beli tanah yang mendukung terselesaikannya penelitian.

b. Wawancara

- Kronologi jual beli tanah antara petani dengan CV Difa Karya
- Kronologi jual beli antara CV Diva Karya dengan pembeli

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berkaitan dengan topik penelitian baik tertulis, berupa gambar dan sebagainya. Dalam hal ini dokumentasi yang akan penulis lakukan yaitu mengumpulkan data-data yang relevan dengan penelitian, seperti transaksi jual beli, surat perjanjian jual beli, dan foto lokasi.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- [illegible]

6. Teknik Analisis Data

Untuk mempermudah dan memberikan gambaran yang jelas mengenai pembahasan tentang skripsi ini, Maka pembahasan di tulis secara sistematis yang terdiri dari lima bab, rinciannya sebagai berikut :

sby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua membahas tentang **Teori jual beli menurut hukum Islam dan hukum positif di Indonesia**

Bab ketiga membahas tentang data yang diperoleh dari hasil penelitian tentang **Gambaran Umum Praktik Jual Beli Tanah yang Belum menjadi Hak Milik dan Lokasi Penelitian**, yakni meliputi lokasi penelitian, gambaran umum transaksi jual beli, dan fakta yang ada dilapangan.

Bab keempat berisi **Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo**. Dalam bab ini, penulis akan membahas dan menganalisis hasil penelitian dengan menggunakan teori-teori hukum Islam dan Hukum Positif tentang Jual Beli.

Bab Kelima berisi **Penutup**, dengan rincian kesimpulan yang berisi jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian ini dan saran yang dapat memberikan masukan yang membangun, kemudian ditutup dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran lainnya

secara tunai ataupun kredit sesuai dengan kesepakatan yang terjadi antara penjual dan pembeli¹⁷.

2. Dasar Hukum Jual Beli

a. Al- Qur'an

1) Al Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

2) Al Baqarah 282

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ

Artinya : *"Dan persaksikanlah apabila kamu jual beli"*

3) Al Baqarah ayat 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ ۚ

Artinya: *“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rejeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.”*

4) An Nisa' ayat 29

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

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu*

¹⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Semarang: CV as-Syifa, 2001), 46

membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadaMu."¹⁸

b. Al Hadist

Berdasarkan Hadist Ibnu Umar r.a bahwa Rasulullah s.a.w bersabda,

إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فِكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ، مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، وَكَانَا جَمِيعًا.

Artinya: “Bila laki-laki berjual beli, maka masing-masing dari keduanya memiliki hak khiyar (memilih untuk meneruskan atau membatalkan) selama belum berpisah dan keduanya dalam keadaan bersama”.¹⁹

3. Rukun dan Syarat Jual beli

Perjanjian jual beli adalah salah satu perbuatan hukum dikarenakan adanya peralihan hak atas suatu objek dari penjual ke pembeli, maka seharusnya dalam perbuatan hukum ini haruslah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat ulama hanafiyah dan para jumhur ulama. Rukun jual beli menurut hanafiyah hanya satu yaitu ijab dan kabul. Menurut mereka yang menjadi rukun dalam jual beli hanyalah kerelaan dari kedua belah pihak untuk melakukan jual beli. Namun karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang tidak dapat dilihat, maka diperlukan indikasi yang dapat menunjukkan suatu kerelaan oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli. menurut mereka, hal tersebut dapat ditunjukkan oleh

¹⁸ Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer...* 23

¹⁹ Abdul Aziz Mabruk Al-Ahmadi, dkk. *Fikih Muyassar* (Jakarta: Darul Haq, 2017), 345

adanya ijab dan kabul atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang.

Akan tetapi jumhur ulama berpendapat bahwa rukun jual beli itu ada 4 yaitu :

- Penjual (*Bai'*)
- Pembeli (*Mushtari*)
- Ijab dan kabul (*Ṣighat*)
- Barang yang diperjual belikan (*Ma'qud 'Alaih*)

Setelah adanya rukun yang harus dipenuhi diatas, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk memenuhi kriteria dan perbuatan tersebut dapat dinilai sah menurut hukum. Diantara rukun diatas berikut penjabaran rukun dan syarat tersebut :

- a. Penjual (*Bai'*)

Penjual adalah Seseorang yang menyediakan barang atau jasa (Produk) yang dibutuhkan oleh pembeli (konsumen) untuk diperjualbelikan.

- b. Pembeli (*Mushtari*)

Pembeli adalah Seseorang yang membutuhkan adalah dan menggunakan barang atau jasa (produk) untuk memenuhi kebutuhan mereka. Hal ini bisa didapatkan melalui transaksi jual beli.

- 1) Berakal
- 2) Dengan kehendaknya sendiri
- 3) Keduanya tidak mubazir
- 4) Baligh

Sedangkan yang dimaksud dengan kehendak sendiri adalah dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan paksaan atau tekanan pada pihak lain, sehingga pihak lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan disebabkan oleh kemauannya sendiri, tapi dikarenakan adanya unsur paksaan. Jual beli yang dilakukan bukan atas kemauan sendiri atau atas dasar paksaan adalah tidak sah.

Adapun yang menjadi dasar bahwa jual beli harus dilakukan atas kehendak sendiri ada dalam ketentuan QS. An-Nisa' ayat 29 “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka.

[illegible]

Yang terakhir adalah baligh atau dewasa. Dewasa dalam hukum Islam adalah apabila berumur 15 tahun, atau telah bermimpi/mimpi basah (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan). Dengan demikian jual beli yang diadakan oleh anak kecil adalah tidak sah.

c. Ijab kabul (*Şighat*)

Diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam rukun tersebut adalah sebagai berikut :

Ijab adalah kata-kata yang keluar dari penjual seperti, “Aku menjual”. Kabul adalah kata-kata yang keluar dari pembeli seperti “Aku

²³ M Abdurrahman, *Fikih Muâmalah Mâliyah* (Bandung:PT Refika Aditama,2017) h.39

membeli”. Ini adalah *ṣighat* yang bersifat perkataan. Adapun *ṣighat* yang bersifat perbuatan, maka ia adalah tindakan saling memberikan yaitu, memberi dan menerima. Misalnya, pembeli memberikan harga barang kepada penjual, lalu penjual menyerahkan barang tanpa ucapan (diantara keduanya).²⁴

Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab kabul dilakukan sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan. Pada dasarnya ijab kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin. Misalnya, bisu atau yang lainnya, boleh ijab kabul dengan surat-menyurat yang mengandung arti ijab kabul.

Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah ijab dan kabul, Rasulullah s.a.w bersabda :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَخْتَرِقَنَّ اِثْنَانِ إِلَّا عَن تَرَاضٍ. (رواه ابو داود والترمذی)

Artinya : *“Dari Abi Hurairah r.a. dari Nabi s.a.w bersabda: janganlah dua orang yang jual beli terpisah, sebelum saling meridhai”* (Riwayat Abu Daud dan Tirmidzi)

قَالَ النَّبِيُّ ص مِإْمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن مجاه)

Artinya : “*Rasulullah s.a.w. bersabda: sesungguhnya jual beli hanya sah dengan saling merelakan*”²⁵

²⁴ Abdul Aziz Mabruk Al-Ahmadi, dkk. *Fikih Muyassar...* 346

²⁵ Syaikh Abu bakar Jabir al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim* (Jakarta: Darul Haq, 2017), 636

Untuk itu, para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat ijab dan kabul itu adalah sebagai berikut :

- 1) Kabul sesuai dengan ijab, apabila antara ijab dengan kabul ada yang tidak sesuai maka jual beli dianggap tidak sah.
- 2) Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis²⁷, maksudnya adalah kedua belah pihak yang akan melangsungkan jual beli hadir dan membicarakan hal yang sama (terkait jual beli). ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengatakan antara ijab dan kabul boleh diantarai oleh waktu, agar pihak pembeli dapat berpikir atau memikirkan kembali tentang jual beli tersebut. Namun, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa jarak antara ijab dan kabul tidak terlalu lama,

²⁷ Ahmad Mujahidin. *Prosedur penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 162

²⁹ M Abdurrahman, *Fikih Muâmalah Mâliyah* (Bandung:PT Refika Aditama,2017) h.39

Jumhur ulama mengisyaratkan bahwa objek akad harus wujud saat dilakukannya transaksi, agar akad dapat terbentuk. Oleh sebab itu tidak sah melakukan transaksi atas sesuatu yang tidak berbentuk atau fiktif. Jual beli atas sesuatu yang berisiko tidak ada.

Syarat ini harus terpenuhi menurut ulama Hanafiyah dan ulama Syafi'iyah melarang secara mutlak³⁸. Hal ini berdasarkan larangan Rasulullah saw. Hadist yang diriwayatkan oleh Ahmad, At-Tirmidzi, an-Nasa'i, Abu Dawud, dan Ibnu Majah dari Abdullah Ibnu Amr r.a , Rasulullah saw. Bersabda :

“Tidak halal pemberian utang (atau pesanan) disertai dengan transaksi jual beli, tidak halal dua syarat didalam transaksi jual beli, tidak halal keuntungan dalam sesuatu yang belum bertanggung (keuntungan yang didapatkan oleh seseorang yang menjual barang yang dibelinya sebelum ada serah terima), dan tidak halal menjual sesuatu yang tidak ada pada kamu”

Sementara itu ulama malikiyah memberlakukan syarat ini hanya pada akad-akad *mu‘aawadhah*³⁹ bukan akad-akad derma seperti hibah, wakaf dan gadai⁴⁰.

³⁹ Akad *mu'aawadhah* adalah akad yang dilakukan karena adanya motif bisnis seperti jual beli, sew atau yang lainnya. Atau dapat diartikan akad yang berlaku atas dasar timbal balik seperti jual beli, sewa menyewa yang dapat ditempuh dengan cara pertukaran harta.

40), 92

akadnya batal menurut jumhur ulama dan jika buah-buahan tekah matang maka akadnya boleh.⁴⁹

B. Konsep jual beli tanah dalam hukum positif

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli tanah dalam UUPA memang tidak didefinisikan secara jelas hanya dalam beberapa pasal menegaskan bahwa hak atas tanah itu dapat beralih dan diperalihkan. Di dalam kitab undang-undang hukum perdata atau BW (Burgerlijk Wetboek) memberikan pengertian mengenai jual beli yakni :

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵⁰

Dan selanjutnya di jelaskan lebih lanjut dalam pasal 1458 BW bahwa :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Jual beli yang dianut yang dianut oleh hukum perdata adalah perjanjian jual beli yang baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik diantara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual

⁴⁹ Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya:UINSAPress,2014), 109

⁵⁰ Kitab undang-undang hukum Perdata (Wacana intelektual, 2015), 318

Menurut hukum adat perjanjian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah secara permanen) oleh penjual kepada pembeli, pada saat itu juga penyerahan harganya kepada penjual.⁵³

Didalam Pasal 37 Peraturan pemerintah juga dijelaskan bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik dapat dilakukan melalui jual beli tukar menukar, hibah , pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dan hanya dapat didaftarkan dengan akta

⁵³ Ibid... 78

yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang menurut hukum sah⁵⁴

2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah secara Teknis

a. Akta Jual Beli (AJB)

Si penjual dan si pembeli harus datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional. Siapakah Pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tidak lain adalah beliau PPAT sementara (Camat setempat) dan Notaris yang sudah lulus seleksi ujian PPAT.

b. Persyaratan AJB (Akta Jual Beli)

Yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah adalah di Kantor Pembuat Akta Tanah adalah ⁵⁵:

1) Penjual (Pihak pertama) membawa :

- Fotokopi KTP (apabila sudah menikah maka fotokopi KTP Suami dan Istri);
- Kartu Keluarga (KK);
- Surat Nikah (jika sudah menikah);

⁵⁴ Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁵⁵ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2011), 81-82

- [illegible]

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

[illegible]

- Menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 UUPA, mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanyalah Hak Milik yang diatur dalam pasal 23, Hak Guna Usaha pada pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 41.

[illegible]

BAB III
GAMBARAN UMUM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA
PEPE KECAMATAN SEDATI KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo

1. Letak Geografis

Desa Pepe berada di wilayah Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo. Wilayah di Desa Pepe ini terbagi atas delapan lingkungan Rukun Warga (RW) dan 21 Rukun Tetangga (RT). Luas wilayah Desa Pepe sendiri adalah 9,99 km² dan 26 m di atas permukaan laut. Berdasarkan wilayah Desa Pepe terbagi atas tiga dusun yaitu : Dusun Tani Nelayan, Dusun Tani Tambak Dan Dusun Tani Sawah. Jarak Desa Pepe ke Kecamatan Sedati adalah 3 km² dan jarak dari Kabupaten Sidoarjo adalah 10km². Sedangkan bila dilihat dari wilayah administrasi Desa Pepe terbagi atas empat wilayah yaitu: ⁵⁷

Tabel 3.1
Wilayah Desa Pepe menurut Administrasi

Sebelah Utara	Desa Pulungan dan Desa Betro
Sebelah Timur	Desa Buncitan dan Desa Kalanganyar
Sebelah Selatan	Desa Darmasari dan Desa Sawohan
Sebelah Barat	Desa Kwangsan Kecamatan Sedati

⁵⁷ Profil Desa Pepe, (http://desapepe.blogspot.com/p/peta-desa_25.html) diakses senin 25/05/2019 pukul 12:54

**PETA TOPOGRAFI DESA PEPE
KEC. SEDATI KAB. SIDOARJO**

PULUNGAN

BUNCITAN

KWANGSAN

DAMARSI

KALANGANYAR

SAWOAN

KET: PETA DESA PEPE

- S = SAWAH
- D = DARAT
- G = GOGOLAN
- JS = JASAN
- SL = SALURAN
- Sh = GANJARAN
- dt = TAMBAK

Sarana ekonomi di Desa Pepe meliputi beberapa kegiatan ekonomi yaitu perdagangan, persawahan dan peternakan. Berikut adalah data mengenai informasi perekonomian yang terdapat di Desa Pepe.

Pekerjaan	Jumlah orang	Pekerjaan	Jumlah orang
Pegawai Negeri	385	Pedagang	17
ABRI	99	Usaha Konstruksi	1
Petani	159	Usaha Industri/Kerajinan	-
Buruh Tani	231	Usaha Jasa Angkutan	3
Buruh Swasta	299	Jasa Lainnya	-

[illegible]

Sebelum penulis menjelaskan mengenai tata cara akad dan praktik jual beli tanah studi kasus di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo sebagai jual beli yang dilakukan tanpa kepemilikan hak milik atas tanah tersebut, terlebih dahulu penulis menjelaskan mengenai tata cara akad jual beli agar mengetahui latar belakang penjualan tanah tanpa hak milik ini.

CV Difa karya didirikan oleh Joko yang dulunya adalah seorang pekerja serabutan. Lalu ia diberikan pinjaman uang oleh bapak Basuki sebesar Rp 20.000.000,- untuk memulai usaha. Kemudian bapak Joko berpikiran untuk menjual tanah sebagai bentuk usaha yang akan ia jalankan setelah mengetahui bahwa tanah di Desa Pepe dirasa cukup murah dan untungnya lumayan besar untuk dijual kembali.

[illegible]

- Allen Triyanto sebagai penanggung jawab dan pemasaran Pepe cahaya 1 dan Pepe cahaya 2
- Ariyanto sebagai penanggung jawab dan pemasaran kepung
- Toyo sebagai penanggung jawab dan pemasaran Pepe cahaya 3
- Febri Fitria Naipon sebagai pemegang keuangan di CV Difa karya

Peran	Nama	Tempat tinggal	usia	Jabatan
Penjual	Ariyanto	Jl. Keputih timur no. 45 Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya	51 Tahun	Penanggung jawab dan pemasaran Pepe cahaya 1 dan kepung
	Allen Triyanto	Jl. Tebel timur belakang maspion Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo	27 Tahun	Penanggung jawab dan pemasaran Pepe cahaya 1 dan Pepe cahaya 2
Pembeli	Khoirul Hamzah	Jl. Keputih timur gang baru no.14 Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya	38 Tahun	Wiraswasta (Pembeli Pepe cahaya 1)
	Ahmad Mujammil	Dusun Bajul Kidul Desa Sumberejo Kecamatan Sarirejo Kabupaten Lamongan.	34 Tahun	Wiraswasta (Pembeli Pepe cahaya 2)

b. Harga dan sistem Pembayaran

1) Pepe cahaya 1

Luas tanah 4880 m³ ditambah dengan sungai atau aliran air.

Harga tanah adalah Rp 350.000,-/m³. Setelah di akumulasikan dengan sungai luas tanah tersebut menjadi ±4975 m³.

$$4975 \times 350.000 = 1.741.250.000$$

Jadi harga tanah tersebut di beli oleh CV Difa karya dari petani kurang lebih dengan harga Rp 1.741.250.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan uang muka sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dalam jangka waktu 6 bulan

2) Pepe Cahaya 2

Luas tanah 9800 m³ dengan harga tanah adalah Rp 350.000,-/m³.

$$9800 \times 450.000 = 4.410.000.000$$

Jadi harga tanah tersebut di beli oleh CV Difa karya dari petani kurang lebih dengan harga Rp 4.410.000.000,- (empat milyar empat ratus sepuluh juta rupiah) dengan uang muka Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 6 bulan.⁶⁰

⁶⁰ Allen Triyanto, *Wawancara*. Surabaya, 11 November 2019

2) Pepe cahaya 2

Terdapat dua perjanjian diantara kedua belah pihak. Perjanjian pertama yaitu disepakati tanah dengan harga Rp 3.430.000.000,- dengan luas 9800 m³. Namun karena hingga tenggang waktu telah habis pihak CV Difa karya tidak dapat melunasi dan meminta pembaharuan perjanjian seperti sebelumnya yaitu uang muka di perjanjian awal dianggap hangus dan membuat perjanjian baru kembali.

Perjanjian kedua telah disepakati harga Rp 4.410.000.000, dengan uang muka sebesar Rp 120.000.000,- dalam jangka waktu 6 bulan yang hingga kini tidak dapat dilunasi oleh CV Difa karya dan telah diambil alih kembali oleh sang pemilik tanah.

3) Kesepakatan secara umum

- [illegible]

a) Objek tanah

Luas tanah 87,5 m² dengan lebar 7 m dan panjang 12,5 m. Tanah tersebut berada di Pepe cahaya 1 yaitu dekat Perumahan Mutiara.⁶⁴ Tanah dibeli dalam keadaan sudah diuruk dan dikavling yang nanti rencananya akan digunakan sebagai rumah.

Khoirul Hamzah membeli tanah tersebut dengan harga Rp 115.400.000 dengan uang muka Rp 70.000.000 dan dengan angsuran selama satu tahun. Angsuran tiap bulannya dapat dilakukan secara langsung di kantor CV Difa karya di Jl Garuda no.104 betro Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo atau dapat di transfer melalui bank.

⁶⁴Khoirul Hamzah, *Perjanjian Penjualan Jual Beli*. Sidoarjo, Agustus 2015

c) Perjanjian dan kesepakatan

Perjanjian yang disepakati antara CV Difa karya dengan pembeli adalah:

- Akan diberikan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang telah dibuat sendiri oleh CV Difa karya sebagai alat bukti adanya jual beli diantara kedua belah pihak.
- Selain PPJB pembeli juga akan diberikan kwitansi pembayaran setelah membayar angsuran setiap bulannya sebagai bukti pembayaran yang telah dibayarkan oleh pembeli dan telah diterima oleh CV Difa karya selaku penjual.
- Setelah pembeli melunasi tanah yang telah di beli maka CV Difa karya akan segera memberikan AJB (Akta Jual Beli) dan akan segera mengurus SHM (Sertifikat Hak Milik) agar segera diberikan kepada pembeli.⁶⁵

d) Kelalaian

Di dalam jual beli yang terjadi antara CV Difa karya dengan para pembeli adalah :

- Akad jual beli tidak dilakukan di depan notaris⁶⁶.
- Pembeli tidak memeriksa sertifikat kepemilikan tanah yang akan dibeli⁶⁷.

⁶⁵ Khoirul Hamzah, *Wawancara*. Surabaya, 11 November 2019

⁶⁶ Khoirul Hamzah, *Wawancara*. Surabaya, 11 November 2019

⁶⁷Allen Triyanto, *Wawancara*. Surabaya, 11 November 2019

e) Syarat-syarat

Syarat yang diperlukan apabila ingin membeli tanah kavling di CV Difa karya adalah :

- KTP
- Kartu Keluarga (KK) ⁶⁸

CV Difa karya menunjukkan surat kuasa jual kepada pembeli apabila pembeli meminta, namun menurut keterangan Khoirul Hamzah dan Ahmad muzammil selaku wakil pembeli tanah kavling tidak ditunjukkan apapun hanya dilakukan secara kekeluargaan, dan hanya brosur saja yang ditawarkan untuk dilihat.

f) Permasalahan tambahan

Hingga kini para pembeli yang telah lunas hanya memperoleh PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan tak kunjung menerima AJB (Akta Jual Beli). AJB tidak kunjung dibuat dikarenakan CV Difa Karya hanya bisa melunasi Pepe cahaya 1. Sedangkan Pepe cahaya 2 dan Pepe cahaya 3 tidak dapat dilunasi karena Joko Suliswanto selaku pemilik telah mengaku tidak sanggup untuk melunasinya.

Para pembeli Pepe cahaya 2 dan Pepe cahaya 3 yang telah melunasi angsurannya meminta hak nya juga turut dipenuhi melalui tanah Pepe cahaya 1. Sedangkan sertifikat tanah Pepe cahaya 1 masih belum dipecah sesuai dengan tanah kavling. Saat ini sertifikat tersebut dibawa oleh salah

⁶⁸ Allen Triyanto, *Wawancara*. Surabaya, 11 November 2019

Sistem jual beli yang dilakukan oleh CV Difa karya yang juga banyak diterapkan di berbagai pengembang yang melakukan jual beli tanah kavling yaitu dengan menjualnya terlebih dahulu seiring dengan pelunasan tanah tersebut kepada pemilik asli memang dirasa akan lebih efisien bagi para pengembang yang ingin menekuni bisnis jual beli tanah ini. Namun sedikitnya pendidikan masyarakat tentang jual beli tanah yang sesuai dengan hukum mengakibatkan banyaknya korban penipuan atas jual beli tanah kavling dari para pengembang tanah kavling ini. Serta banyaknya oknum yang menyalahgunakan banyaknya praktik jual beli dengan sistem ini.

[illegible]

Para pengembang yang menawarkan harga kavling tanah dengan cicilan yang lumayan murah dan jangka waktu yang relatif panjang membuat banyak orang lebih berminat kepada tanah kavling tersebut. Saat terjadinya jual beli mereka hanya fokus kepada harga, mengesampingkan sertifikat tanah yang akan dibeli yang seharusnya diperiksa agar dapat dipastikan bahwa jual beli ini dapat berjalan seperti seharusnya. Kepercayaan mereka kepada para pengembang yang hanya menyajikan janji-janji akan segera memberikan akta jual beli tanah dan mengurus sertifikat tanah tersebut membuat mereka percaya meski tanpa adanya notaris.

Penerapan jual beli tanah di CV Difa karya ini sudah seperti yang dilakukan oleh para pengembang yang lain, namun tanah kavling yang diperjualbelikan yang belum menjadi pemilik CV Difa karya ini masih menjadi masalah. Jika CV Difa karya belum memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut yang berarti barang itu bukan milik CV Difa karya, itu artinya jual beli ini akan merugikan pembeli apabila CV Difa karya tidak bisa melunasi tanah tersebut. Jual beli semacam ini sangat beresiko bagi para pembeli tanah kavling tersebut. Seharusnya pengembang harus memeli dan memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut, agar tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari dan juga sebaiknya jika ingin membeli tanah kavling pembeli dapat memakai jasa notaris agar jual beli tersebut dapat dilindungi oleh hukum dan sesuai hukum yang berlaku yaitu indonesia.

1. Analisis menurut hukum Islam

Dalam hal ini jual beli yang di lakukan oleh Petani selaku pemilik tanah dan CV Difa karya (selanjutnya akan di sebut CV), CV selaku penjual dan Khoirul Hamzah dan Ahmad Mujammil selaku pembeli tanah kavling The pepe cahaya (selanjutnya disebut pembeli)

Menurut hukum Islam jual beli harus memenuhi rukun dan syarat yang berlaku diantaranya sebagai berikut :

Pelaku yang berakad terdiri dari penjual dan pembeli dimana diantaranya harus berakal, merupakan kehendak sendiri, keduanya tidak mubazir dan baligh. Syarat ini telah dipenuhi dengan baik oleh masing-

Para ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan akad harus dilakukan oleh orang yang berakal, baligh dan dilakukan tanpa paksaan atau suka sama suka. Akad yang dilakukan oleh petani dengan CV sudah memenuhi syarat karena sudah berakal, baligh dan dilakukan dengan suka sama suka. Begitu juga akad yang dilakukan oleh CV dengan Pembeli telah memenuhi syarat.

Unsur utama yang terpenting dalam jual beli adalah ijab dan kabul, Menurut ulama syarat ijab kabul adalah kabul yang sesuai dengan ijab dan dilakukan dalam satu majlis, ijab kabul yang dilakukan oleh petani dengan CV sudah memenuhi syarat karena sesuai dengan ijab dan kabul yang telah disepakati dan dilakukan didepan notaris. Sedangkan jual beli antara CV dengan pembeli tidak memenuhi syarat karena pada saat ijab CV mengakui bahwa tanah itu miliknya namun nyatanya tidak. Sehingga kabul tidak dapat sesuai ijab.

Unsur yang paling terpenting dalam jual beli adalah barang. Biasanya barang tersebut mengandung nilai ekonomi sehingga dapat dijual oleh penjual dan dimanfaatkan oleh pembeli. Benda yang dijadikan objek jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut :

2) Barangnya dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.

Bermanfaat disini adalah barang tersebut bermanfaat bagi kehidupan manusia dan tidak menyalahi norma agama. Lahan yang dijual di komplek tanah kavling the Pepe cahaya biasanya dimanfaatkan untuk menjadi lahan tempat tinggal, lahan persawahan maupun untuk investasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa lahan tersebut bermanfaat dan dapat dimanfaatkan.

Oleh karena itu, hal ini sangat berpengaruh bagi transaksi jual beli yang terjadi antara CV dengan pembeli, CV yang belum memiliki hak kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Menurut jumhur ulama jual beli barang yang bukan miliknya adalah tidak sah dikarenakan

Oleh karena itu, hal ini sangat berpengaruh bagi transaksi jual beli yang terjadi antara CV dengan pembeli, CV yang belum memiliki hak kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Menurut jumhur ulama jual beli barang yang bukan miliknya adalah tidak sah dikarenakan

Jual beli yang terjadi di lapangan antara CV dan petani telah memenuhi syarat ini dikarenakan jumlah harga dan ukuran tanah telah diketahui oleh CV selaku pembeli serta petani selaku penjual yang dapat menunjukkan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Namun jual beli antara CV dengan pembeli tidak memenuhi syarat ini dikarenakan CV tidak bisa menunjukkan sertifikat hak atas tanah dan masih menyembunyikan fakta bahwa tanah yang dijualnya tersebut masih menjadi hak milik petani.

6) Barang yang diakadkan ada di tangan

Kepemilikan sertifikat tanah menjadi salah satu bukti seseorang tersebut menguasai sebidang tanah. Petani yang telah memiliki sertifikat atas tanah tersebut artinya berkuasa atas itu dan berhak menjualnya. Sehingga jual beli antara petani dan CV telah memenuhi syarat ini.

Namun dikarenakan CV yang belum dapat melunasi tanah yang dibelinya dari petani, membuat petani tidak dapat menyerahkan sertifikat. Hal ini berdampak pada jual beli yang terjadi antara CV dengan pembeli. CV yang belum menguasai tanah tersebut (memiliki sertifikat hak milik) tidak berhak untuk menjual tanah tersebut. Sehingga

2. Analisis menurut hukum positif

Praktik jual beli tanah di Indonesia biasanya akan dibuatkan suatu bentuk perjanjian akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau pejabat yang berwenang biasanya yang digunakan adalah notaris. Dijelaskan dalam UUPA no 5 tahun 1960 dan Undang-Undang nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemindahan hak dapat dilakukan dengan cara jual beli yang dilakukan di depan PPAT.

a. Penjual

[illegible]

WNI, Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) 5 tahun terakhir, kematian (jika ada pihak yang sudah meninggal).

b. Pembeli

Sesuai dengan undang-undang yang berlaku syarat yang dibutuhkan untuk menjual tanah dan mengurus AJB (Akta Jual Beli) adalah Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) apabila sudah menikah KTP suami dan istri, surat nikah (jika sudah menikah), KK (Kartu Keluarga), NPWP.

Diatas telah disebutkan syarat-syarat untuk mengurus AJB sebagai bukti adanya jual beli diantara keduanya. Memiliki sertifikat hak atas tanah yang dijual menjadi salah satu syarat tersebut. adanya Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 diharapkan menghimbau masyarakat agar segera mendaftarkan tanah yang mereka miliki. Dikarenakan sertifikat hak atas tanah tersebut adalah bukti yang diakui oleh hukum dan mengikat.

Jual beli yang dilakukan antara CV dengan petani adalah sah menurut hukum dikarenakan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu dilakukan di depan Notaris dan sertifikat tanah tersebut atas nama petani selaku penjual. Namun dikarenakan CV belum dapat melunasi tanah tersebut hingga jatuh tempo maka tanah tersebut diambil alih oleh petani kembali sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Hal ini berpengaruh pada transaksi selanjutnya yang dilakukan oleh CV. yaitu CV menjual tanah tersebut berupa tanah kavling kepada pembeli. Namun karena jual beli tersebut tidak dilakukan di depan Notaris hanya dilakukan secara kekeluargaan sehingga, hingga pembeli telah melunasi tanah tersebut pembeli tak kunjung mendapatkan AJB agar segera menjadi sertifikat hak atas tanah tersebut.



Hingga akhirnya saat CV hanya dapat melunasi satu tanah yaitu The Pepe cahaya 1 dan yang lain telah diambil alih kembali oleh petani karena telah lewat jatuh tempo dan CV mengaku tidak dapat melunasinya. Sehingga para pembeli yang membeli The Pepe cahaya 2 dan 3 meminta ganti rugi dari tanah yang dimiliki CV yaitu The Pepe cahaya 1. Akibatnya para pembeli The Pepe cahaya 1 juga terpaksa ikut merugi. Saat ini sertifikat tersebut diamankan salah satu pihak pembeli.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa jual beli yang dilakukan antara CV dengan pembeli adalah tidak sah menurut perundang-undangan dikarenakan tidak dilakukan didepan Notaris dan Sertifikat hak atas tanah tersebut bukan atas milik CV melainkan masih petani.

BAB V

A. Kesimpulan

1. Praktik jual beli di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo ini terjadi antara petani (penjual) dengan CV (pembeli) dan CV (penjual) dengan pembeli tanah kavling (pembeli). Jual beli yang dilakukan antara petani dengan CV dilakukan didepan notaris dan secara hukum sah karena tanah yang dijual tersebut memang milik petani, sedangkan jual beli yang dilakukan antara CV dengan pembeli dilakukan secara kekeluargaan tanpa adanya notaris dan pembeli saat itu tidak tau jika tanah tersebut belum menjadi milik CV. Sehingga terjadi sengketa saat pembeli sudah melunasi tanah tersebut kepada CV sedangkan CV belum melunasi tanah tersebut kepada petani.
2. Dalam tinjauan hukum Islam terhadap jual beli yang dilakukan antara petani selaku penjual dengan CV selaku pembeli adalah sah karena telah memenuhi rukun dan syarat. Sedangkan jual beli yang terjadi antara CV selaku penjual dan para pembeli adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat barang yakni bukan milik sendiri dan tidak atas penguasaan CV. Pembeli pun awalnya tidak tahu bahwa tanah tersebut masih menjadi milik petani. Adanya unsur gharar karena terjadi kerjasama antara CV dengan para pejabat kampung setempat untuk mengatakan bahwa tanah tersebut telah menjadi milik CV padahal tanah tersebut masih milik petani.

B. Saran

1. Para pengembang tanah khususnya CV untuk menjual tanah yang memang telah menjadi hak milik saja agar tidak merugikan banyak pihak dikemudian hari.
2. Para pembeli tanah, untuk benar-benar memeriksa setifikat hak atas tanah yang akan dibeli dan berkonsultasi pada pihak PPAT.
3. Diharapkan negara mengadakan penyuluhan untuk masyarakat tentang jual beli tanah, dan tanah yang bagaimana yang layak dibeli seiring dengan semakin besarnya kebutuhan tanah dan minat masyarakat untuk memiliki tanah.

- Rosalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2016)
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*, Kamaluddin dan Marzuki jilid 1. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2011.
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007
- Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah*, Surabaya: UINSAPress, 2014.
- Siti Hadijah. (<https://www.cermati.com/artikel/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan>), diakses senin 22/04/2019
- Sulaiman Affandy, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang Studi Kasus: Pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar, Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2015.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Suhrawardi K Lubis, *Hukum ekonomi Islam* Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebas Tanah* Jakarta : Sinar Grafika, 1994
- Syaikh Abu bakar Jabir al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim* Jakarta: Darul Haq, 2017.
- Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.
- Ustadz Dja'far Amir, *Ilmu Fiqih* Solo: CV. Ramadhan, 1991
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* Jakarta: Gema Insani & Darul Fikir, 2011.