

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL  
BELI TANAH BERBASIS SENGKETA DI DESA SEMOYANG  
KECAMATAN PRAYA TIMUR**

**Skripsi**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Mataram  
Untuk Melengkapi Persyaratan Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**Oleh:**

**LAILI SUKMAWATI**  
**NIM. 180201116**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM  
MATARAM  
2022**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL  
BELI TANAH BERBASIS SENGKETA DI DESA SEMOYANG  
KECAMATAN PRAYA TIMUR**

**Skripsi**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Mataram  
Untuk Melengkapi Persyaratan Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**Oleh:**

**LAILI SUKMAWATI  
NIM. 180201116**

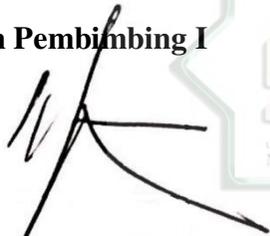
**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM  
MATARAM  
2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi oleh: Laili Sukmawati NIM: 180201116 dengan judul: “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur”, telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diuji.

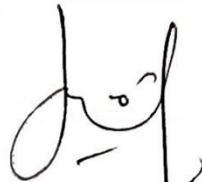
Disetujui Pada Tanggal \_\_\_\_\_ 2022

Dosen Pembimbing I



Prop. Dr. KH. Miftahul Huda, M.Ag  
NIP. 196401141996031002

Dosen Pembimbing II



Jaya Miharja, M.S.I  
NIP. 198503152018011001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Mataram, \_\_\_\_\_ 2022

**Hal : Ujian Skripsi**  
**Yang terhormat**  
**Dekan Fakultas syari'ah**  
**di Mataram**

*Assalamu'alaikum, Wr. Wb*

Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi, kami berpendapat bahwa Skripsi saudara :

Nama : Laili Sukmawati  
NIM : 180201116  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah".

Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam Sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Syari'ah UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi ini dapat segera di-*munaqasyah*-kan.

*Wassalamm u'alaikum, Wr. Wb.*

**Dosen Pembimbing I**



**Prop. Dr. KH. Miftahul Huda, M.Ag**  
**NIP. 196401141996031002**

**Dosen Pembimbing II**



**Jaya Miharja, M.S.I**  
**NIP. 198503152018011001**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Laili Sukmawati  
NIM : 180201116  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiat tulisan/karya orang lain, siap menerima sanksi yang telah ditentukan oleh lembaga.

Perpustakaan UIN Mataram

Mataram, 19 - 09 - 2022

Saya yang menyatakan,



Laili Sukmawati

## PENGESAHAN

Skripsi oleh: Laili Sukmawati, NIM: 180201116 dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah” telah dipertahankan di depan dewan penguji Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram pada tanggal :

### Dewan Penguji

Prof. Dr. KH. Miftahul Huda, M.Ag : \_\_\_\_\_  
(Ketua Sidang/Pemb. I)

Jaya Miharja, M.S.I : \_\_\_\_\_  
(Sekretaris Sidang/Pemb. II)

Husnul Hidayati, M. Ag : \_\_\_\_\_  
(Penguji I)

Fariz Al-Hasni, S.H.I, M.H : \_\_\_\_\_  
(Penguji II)

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Moh. Asyiq Amrulloh, M.Ag  
NIP. 197110171995031002

## MOTTO



Perpustakaan UIN Mataram

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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

(QS. An-Nisa' : 29)

## PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa cinta kupersembahkan skripsi kepada : Kedua orang tuaku tercinta yang dengan tulus membesarkanku dan mendidikku dengan penuh kasih sayang dan cinta,yang setiap saat bekerja keras demi kesuksesanku dan yang selalu mendoakan anak-anaknya, semoga kerja keras Ibu dan Bapak bernilai ibadah di sisi Allah SWT. Aamiin. Kakak-kakak ku tercinta yang sudah banyak membantu, member motivasi dan berjuang demi kesuksesan adik-adiknya agar mendapat pendidikan yang satinggi-tingginya. Dan sahabat-sahabatku yang selalu mensupport, senantiasa membantuku dalam menyelesaikan skripsi ini.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warahmatullahi wabarakatuh*

Alhamdulillahil'alamina, segala puji syukur tiada hentinya peneliti haturkan kehadiran Allah swt., yang maha pemberi petunjuk, anugrah dan nikmat yang diberikannya sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini , yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah “. Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi syarat sebagai tugas akhir dalam menyelesaikan Sarjana Hukum (S.H). Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram.

Ucapan terimakasih sedalam-dalamnya peneliti ucapkan kepada pihak yang sudah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

1. Bapak Prof. Dr. KH. Miftahul Huda, M.Ag, selaku dosen pembimbing I, dan Bapak Jaya Miharja M.S.I, selaku dosen pembimbing II, yang telah banyak meluangkan waktu dan tenaganya untuk membimbing , mengarahkan, serta memberikan motivasi kepada peneliti dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.
2. Bapak Dr. Moh. Asyik Amrulloh, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah.
3. Bapak Prof. Dr. H. Masnun Tahir , M. Ag selaku rector Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram.
4. Kepala Desa Semoyang beserta jajaran yang telah bersedia memberikan izin sebagai tempat penelitian sekaligus telah membantu memberikan data-data yang kongkrit demi kelancaran penulisan skripsi ini.

5. Segenap Dosen Fakultas Syariah yang telah banyak berbagi serta memberikan ilmu kepada penulis. Beserta staf dan karyawan Fakultas Syariah.
6. Untuk kedua orang tua yang selalu sabar dan terus mendo'akan serta memberikan dorongan moril dan materil selama masa pendidikan sehingga sampai pada saat ini.

Akhirnya peneliti menyadari bahwa dalam penelitian skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, peneliti memohon saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi banyak orang terutama untuk peneliti. Aamiin.

*Wasalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*



Mataram . \_\_\_\_\_ 2022

Penulis

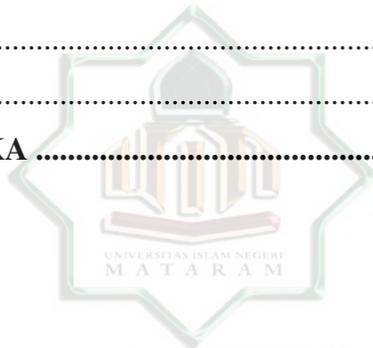
Laili Sukmawati

Perpustakaan UIN Mataram

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Dan Manfaat.....	4
D. Ruang Lingkup dan Setting Penelitian .....	5
E. Telaah Pustaka.....	5
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metodologi Penelitian.....	19
H. Sistematika Pembahasan .....	26
<b>BAB II PAPARAN DATA DAN TEMUAN.....</b>	<b>27</b>
A. Gambaran Umum Desa Semoyang.....	27
1. Sejarah Desa Semoyang .....	27
2. Visi misi desa Semoyang.....	27
3. Keadaan Geografis Desa Semoyang.....	28

4. Struktur Pemerintahan Desa Semoyang .....	29
B. Praktik Mekanisme Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa.....	35
C. Analisi Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa.....	40
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
A. Praktek Mekanisme Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa .....	46
B. Analisis Hukum Islam Teradap Akad Jual Beli Tana Berbasis Sengketa .....	49
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>53</b>
A. Kesimpulan.....	53
B. Saran .....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>55</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



Perpustakaan UIN Mataram

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL  
BELI TANAH BERBASIS SENKETA DI DESA SEMOYANG  
KECAMATAN PRAYA TIMUR**

**Oleh**

**LAILI SUKMAWATI  
NIM. 180201116**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah berbasis sengketa di desa Semoyang kecamatan Praya Timur dan untuk mengetahui mekanisme terhadap akad jual beli tanah yang berbasis sengketa di desa Semoyang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dengan pendekatan deskriptif. Dengan menggunakan metode pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Praktek jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di semoyang, masalah yang terjadi dalam kasus ini pihak pertama pemilik tanah tidak pernah melakukan akad jual beli tanah yang dimilikinya kepada pihak siapapun. Kasus ini diajukanlah sengketa tanah oleh sepupu yang bernama (amak Kerep) sehingga terjadilah konflik sengketa tanah yang dimana amak Kerep menginginkan sebidang tanah yang merupakan bagian dari amak Yarni. Namun amak Yarni tidak ingin melakukan sengketa tanah karna masing- masing sudah mempunyai bagian. Tidak ada akad jual beli yang terjadi karna amak Yarni tidak menyetujui hal tersebut sedangkan pihak amak Kerep tetap ingin melakukan sengketa tanah. Dalam hal ini kepemilikan atas sebidan tanah tersebut masih di klaim oleh kedua belah pihak. Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian yaitu sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. (2) Analisis hukum ekonomi syariah terhadap tanah sengketa di desa semoyang dimana menjual tanah yang belum sempurna kepemilikannya atau masih dalam sengketa adalah perbuatan yang di larang, karena hukum menjual sesuatu

yang belum diterima atau kepemilikannya belum sempurna itu tidak sah baik barang bergerak maupun harta seperti tanah, rumah, dan lain sebagainya. Dalam kasus ini kepemilikan atas sebidang tanah tersebut masih di klaim oleh kedua belah pihak dan kepemilikannya masih belum jelas. syarat sahnya barang yang di perjual belikan memiliki manfaat, tidak ada unsur najis, dan barang yang menjai objek jua beli harus jelas pemiliknya dalam kasus ini kepemilikan atas tanah sengketa tersebut belum jelas sehingga tanah tersebut tidak sah di perjual belikan.

**Kata kunci :** jual beli, sengketa, tanah, hukum ekonomi syariah.



Perpustakaan UIN Mataram

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam hukum agraria kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUD No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian. Dalam pasal 4 dinyatakan bahwa” dengan adanya dasar hak menguasai dari Negara maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki orang-orang<sup>1</sup>. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian permukaan bumi yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang lahir dalam semangat reformasi agrarian di bidang pertanahan memiliki sifat yang komprehensi dan fundamental. Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada hakekatnya adalah guna mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air,dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang pengusaannya ditugaskan kepada Negeri Republik Indonesia harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dalam hukum Islam, kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam relasi sosial secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakannya sesuai dengan keinginannya sebagai pemilik harta dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al- mal* sebagai salah satu prinsip *kulliyah al-khams*. Sebab kepemilikan dalam hukum Islam secara garis besar diperoleh melalui dua jalan yaitu kepemilikan karna penguasaan barang mubah dan kepemilikan melalui akad. Kepemilikan karna penguasaan barang mubah melalui beberapa caea yaitu *ihya al-mawad*, penguasaan atas barang tambang dan benda-

---

<sup>1</sup> Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria*, (Yogyakarta STPN Press 2009) hlm. 2

benda yang tersimpan dalam tanah dan perolehan barang yang mubah. Sedangkan kepemilikan melalui akad dapat diperoleh melalui akad jual beli, hibah sodakoh dan lain-lain.<sup>2</sup>

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ ۖ الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا

Artinya: *Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*

Dalam hal ini penelitian akan difokuskan pada perpindahan kepemilikan tanah melalui jual beli, di mana dalam hukum islam jual beli berarti saling tukar menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikinya. Sedangkan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, istilah jual beli tidak didefinisikan secara jelas akan tetapi mengingat bahwa hukum agraria Indonesia berdasarkan pada hukum adat sehingga jual beli berarti perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang.<sup>3</sup>

Pada ketentuan pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa segala bentuk peralihan hak-hak atas tanah harus diberikan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut diperjelas lagi dalam Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 pasal 19 dan peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 pasal 37 bahwa setiap jual beli tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya.<sup>4</sup>

Semoyang merupakan salah satu Desa yang terletak di Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah. Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Semoyang masih menggunakan sistem jual beli tanah berbasis sengketa atas dasar kepercayaan sesama masyarakat, jual beli ini lebih kepada kemampuan penjual dalam hal menyatakan

---

<sup>2</sup> Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah menurut Hukum pertanahan Indonesia Dalam perspektif Hukum Islam* (Badan litbang Dan Diklat Kementrian Agama RI, 2010), hlm. 271.

<sup>3</sup> Siti Zumrohatun, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2014), hlm 171.

<sup>4</sup> Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, lex Crimen*, 4(2016) hlm. 32.

dan membuktikan tanah milik untuk dijual kepada pihak pembeli berkenaan dengan luas, jumlah dan kondisi fisik di sekitar tanah yang akan diperjualbelikan, namun terkadang jual beli berbasis sengketa menimbulkan permasalahan antar warga. Permasalahan yang terjadi pada saat ini mengambil hak orang lain dalam bentuk tanah yang sudah ditetapkan sejak dulu sesuai dengan keputusan yang sudah ada, tetapi dalam hal ini sesuai dengan penelitian penulis bahwa tanah tersebut sudah dimiliki oleh pihak pertama, pada pihak pertama tidak setuju dan mengklaim bahwa tanah sudah menjadi milik pribadi. Maka terjadilah konflik permasalahan antara keluarga yang ingin mengambil hak orang. Sehingga pihak pertama akan melakukan gugatan persengketaan dan muncul komplik permasalahan antara pihak pertama dan pihak kedua.

Dari hasil wawancara dari pihak terkait bahwa di desa semoyang terjadi sengketa tanah antar pihak keluarga, hal tersebut terjadi karna tidak adanya bukti berupa surat wasiat dari pihak terkait, sehingga terjadilah persengketaan tanah antar keluarga tersebut.

Salah satu permasalahan yang di timbulkan dari sengketa tersebut adalah ketika ahli waris yang di warisi tanah tersebut ingin menjual tanahnya ke pihak lain namun pihak lain yang di warisi tidak memiliki bukti atas tanah tersebut sehingga para pihak keluarga merasa keberatan atas di jualnya tanah tersebut. Oleh karena itu persengketaan yang di timbulkan nenek moyang dari dulu masih terjadi hingga saat ini.

Dari permasalahan di atas maka penulis mengambil dengan berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka dapat dirumuskan beberapa masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik mekanisme terhadap akad jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap akad jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang?

## **C. Tujuan dan Manfaat**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini agar memperoleh hasil penelitian yang dapat digunakan secara umum dan dapat memberikan pengetahuan kepada peneliti khususnya dan kepada pembaca pada umumnya. Penelitian yang berbasis field research bertujuan:

- a. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur.
- b. Untuk mengetahui bagaimana praktik mekanisme terhadap akad jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang.

### **2. Manfaat Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pembaca, diantaranya adalah sebagai berikut:

#### **a. Secara Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka memperkaya keilmuan terutama berkaitan dengan masalah Hukum Ekonomi Syariah yang khusus membahas masalah praktek jual beli tanah yang sesuai dengan hukum Islam maupun hukum agraria di Indonesia.

#### **b. Secara Praktis**

Secara praktis penelitian ini bermanfaat untuk memberikan gambaran kepada masyarakat umum khususnya masyarakat Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur dalam jual beli apakah sudah sesuai dengan tuntutan agama Islam.

Untuk mengumpulkan data yang benar maka peneliti menggunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut.

Wawancara, ialah pengumpulan data apabila ingin melakukan studi pendahuluan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari respon yang lebih mendalam jumlah respon yang sedikit kecil, yaitu cara untuk mendapat data yang akurat dengan pernyataan

langsung pada respon dalam hal masyarakat Desa Semoyang Kec. Praya Timur. Wawancara merupakan salah satu data yang berada.

#### **D. Ruang Lingkup dan Setting Penelitian**

##### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur adalah penelitian yang bersifat sangat luas. Sedangkan peneliti tidak mampu untuk membahas secara keseluruhan. Hal ini karena peneliti memiliki keterbatasan waktu, biaya dan teori sehingga harus membatasi masalah. Adapun batasan masalah yaitu: pada tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah yang dimana objek penelitian hanya warga Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur.

##### **2. Setting Penelitian**

Dalam penelitian ini peneliti mengambil tempat di Desa Semoyang sebagai tempat penelitiannya. Alasannya adalah karena tempat tersebut merupakan lokasi yang baik dan bagus untuk diteliti bagi peneliti untuk melakukan penelitian karena lokasi tersebut tidak jauh dari tempat tinggal peneliti dan permasalahan ini belum ada yang teliti dan sebagian besar masyarakat belum memahami akan Hukum Ekonomi Syariah. Hanya saja mempraktikkan jual beli tersebut dengan kebiasaan setempat tetapi belum faham secara luas bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah tentang Jual beli tanah dalam bentuk sengketa, sehingga peneliti tertarik untuk meneliti di Desa Semoyang, Kec. Praya Timur, Lombok Tengah.

#### **E. Telaah Pustaka**

Telaah Pustaka adalah kerangka acuan komprehensif (teoritis maupun empiris) mengenai konsep, prinsip atau teori yang digunakan sebagai dasar dari pemecahan masalah. Selain itu, penelaahan pustaka ini harus menjelaskan pula dimana posisi penelitian (*state of affairs*) dari sekian banyak hasil penelitian lain atau buku-buku yang terdahulu yang bertopik senafas (*prior research on topic*). Uraianannya harus dapat menegaskan kebaruan, orisinalitas, dan urgensi penelitian

bagi pengembangan keilmuan terkait.<sup>5</sup> Penelitian harus bersifat baru, tidak meniru dan mengulang. Untuk menghindari 3 hal itu, peneliti mengambil 3 skripsi terdahulu. Adapun diantaranyaa sebagai berikut:

1. Skripsi Faizatul Khayati tahun 2020 yang berjudul “Jual Beli Tanah Sengketa Dalam Persfektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Babakan, Kec. Karawang, Kab Bayumas)”

Tujuan penelitian yang dilakukan oleh Faizatul khayati adalah untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang berakibat sengketa dan untuk mengetahui padangan hukum terhadap praktik jual beli tanah yang menjadi sengketa dalam persfektif hukum ekonomi syariah. penulis menggunakan penelitian kualitatif, Penelitian ini menggunakan penelitian Mixed Research. Sedangkan pendekatan yang dipakai adalah pendekatan Sosiologisyuridis, yakni pendekatan yan digunakan untuk melihat suatu masalah Praktik jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas penelitian ini menggunakan tehnik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan.

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Faizatul Khayati adalah penerapan Prinsip-prinsip syariah terhadap praktik jual beli tanah di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, belum sesuai denga Hukum Ekonomi syari“ah, karena masih terdapat unsur Gharar yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan di antara kaum muslimin karena tidak ada kejelasan kepemilikan tanah yang dijual dan menimbulkan sengketa.<sup>6</sup>

Adapun perbedaan yang dilakukan oleh peneliti saat ini dengan peneliti sebelumnya adalah dalam penelitian terdahulu meneliti tentang jual beli tanah sengketa dalam persfektif hukum islam sedangkan pada penelitian saat ini peneliti membahas tentang

---

<sup>5</sup> IAIN Mataram, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Mataram: IAIN Mataram, 2009), hlm. 20-21

<sup>6</sup> Faizatul Khayati, “Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Persfektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Babakan, Kec. Karanglewas, Kab Banyumas)” (*Skripsi* Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, Jawa Tengah 2020), hlm 12.

tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah berbasis sengketa. Peredaan lain juga pada penelitian sebelumnya menggunakan penelitian Mixed Research sedangkan pada penelitian yang dilakukan saat ini peneliti menggunakan penelitian lapangan (*field research*).

Adapun persamaan dalam penelitian sebelum dan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas tentang jual beli tanah yang bersengketa dalam perspektif hukum ekonomi islam. Dan dalam metode pengumpulan data sama-sama menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi.

2. Penelitian yang dilakukan Rafika Juliana tahun 2020, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit yang masih status sewa Desa Sawojajar Kecamatan Kota Bumi Utara Kabupaten Lampung Utara”, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui akad jual beli tanah menggunakan sistem kredit yang masih status sewa di Desa Sawojajar Kecamatan Kota Bumi Utara Kabupaten Lampung Utara. Dalam penelitian ini penulis mengambil jenis penelitian lapangan atau responden. Yaitu melakukan sebuah penelitian lapangan untuk memperoleh data atau informasi secara langsung dengan mendatangi langsung subjek yang bersangkutan dengan permasalahan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah observasi, dokumentasi, dan wawancara. Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan menggunakan metode deduktif yaitu, metode yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum bertitik tolak pada pengetahuan umum.<sup>7</sup>

hasil penelitian yang dilakukan oleh Rafika Juliana ialah akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa yang dilakukan di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara tidak dibolehkan karena ada beberapa

---

<sup>7</sup> Rafika Juliana, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa di Desa Sawojajar Kecamatan Kota Bumi Utara Kabupaten Lampung Utara”, (*Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung, 2020), hlm. 18.

kejanggalan yang ditemukan selama penelitian dilakukan Pertama, akad yang dilakukan dalam kegiatan jual beli ini pada awalnya sah karena sesuai kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah dicicil selama 5 tahun namun dipertengahan angsuran penjual merubah akad secara sepihak bahwa tanah yang di angsur selama 5 tahun tersebut boleh ditempati 2 tahun berikutnya karena tanah itu masih disewakan ke orang lain. Kedua, status tanah yang di perjual belikan secara kredit tersebut masih disewakan ke orang lain sehingga terjadi 2 akad yang merugikan pihak pembeli. Tinjauan hukum Islam mengenai praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa tidak diperbolehkan karena adanya perubahan akad secara sepihak dan terjadinya 2 akad sehingga membuat pembeli merasa dirugikan.

Adapun perbedaan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah terletak pada salah satu variabel yang diteliti dan tempat penelitiannya yaitu variabel akad jual beli tanah sedangkan peneliti tidak menggunakan variabel akad jual beli tanah dan tempat penelitiannya di Desa Sawojajar Kecamatan Kota Bumi Utara Kabupaten Lampung Utara, sedangkan peneliti menggunakan Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur.

Adapun persamaan dari penelitian ini adalah terletak pada variabel yang digunakan yaitu pada tinjauan hukum islam dan jual beli tanah berbasis sengketa. Dalam metode penelitian sama-sama menggunakan metode engumpulan data seperti observasi, wawancara dan dokumentasi.

3. Faridatul Islamiyyah 2019, dengan judul penelitian “Tinjauan Hukum Islam Dalam Pratik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo fakultas syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan hukum islam dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo dan untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap objek jual beli tanah yang masih dalam sengketa. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Faridatul Islamyah metode yang digunakan adalah dilpendekatan

penelitian lapangan (*Field research*), dengan tehnik pengumpulan data yakni observasi, wawancara, dan dokumentasi.<sup>8</sup>

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, dapat diklasifikasikan menjadi dua bagian: (1) Akad jual beli tanah di bawah tangan di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo diperbolehkan selama akad jual beli tersebut dilakukan secara tunai. Jika akad jual beli tanah di bawah tangan dilakukan tidak secara tunai dan didalamnya mengandung unsur keraguan akan timbulnya sengketa dikemudian hari maka wajib hukumnya melakukan pencatatan kepada notaris. (2) Menurut hukum Islam praktik jual beli tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan karena belum adanya pembagian waris dikatakan sah atau diperbolehkan selama tanah yang dijual adalah bagian waris si penjual. Selain itu kebolehan jual beli tanah yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan berdasarkan alasan atau keadaan darurat yang mendorong terjadinya jual beli tersebut. Kondisi-kondisi darurat atau kebutuhan mendesak boleh mengambil yang dilarang secara syar'i, maka setiap yang dilarang dalam Islam dibolehkan ketika terpaksa dengan syarat tidak menjadikannya sesuatu yang mubah dan serba boleh, hanya sebatas keperluan untuk menghindari keburukan yang membahayakan.

Adapun perbedaan dalam penelitian yang dilakukan oleh Faridatul Islamiyyah dengan penelitian saat ini adalah penelitian sebelumnya membahas tentang tinjauan hukum islam dalam praktik jual beli tanah secara umum, tapi untuk penelitian yang dilakukan saat ini membahas tentang tinjauan hukum ekonomi syariah berbasis sengketa. Dan untuk perbedaan yang lain adalah di lokasi penelitian.

Dan untuk persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas tentang jua beli

---

<sup>8</sup> Faridatul Islamiyyah, "*Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabubapet. Ponorogo*" (Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Ponorogo 2019)

tanah, dan untuk teknik pengumpulan datanya sama-sama menggunakan teknik Observasi, wawancara dan dokumentasi.

## F. Kerangka Teori

### 1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan di antara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).<sup>1</sup> Dalam perjanjian jual beli, tiap-tiap pihak memikul hak dan kewajiban. Pihak pertama berhak menerima barang, sedangkan pihak kedua berhak menerima uang sebagai pengganti barang. Pihak pertama berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak kedua berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli. Berikut pendapat para ahli terkait pengertian tentang jual beli:

- a. Menurut madzhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta di sini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah shighat atau ungkapan ijab dan qobul.
- b. Menurut Imam Nawawi dalam kitab majmu, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki. Sedangkan menurut Ibnu Qudamah menyatakan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki dan dimiliki.<sup>9</sup>
- c. Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II pasal 20 ayat 2, *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang. Yang artinya pertukaran harta atas dasar saling rela atau dapat diartikan juga

---

<sup>9</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka, 2000), hlm.69

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.<sup>10</sup>

- d. Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu berjanji mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.<sup>11</sup>

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

## 2. Rukun Dan Syarat Jual Beli

Setelah diketahui pengertian dan dasar hukumnya, bahwa jual beli (bisnis) merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela dan atas kesepakatan bersama. Suapaya bisnis yang kita lakukan itu halal, maka perlu memperhatikan rukun dan syarat jual beli (bisnis). Rukun secara bahasa adalah yang harus dipenuhi untuk sahnyanya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam buku Muhammad Amin Suma dijelaskan: rukun (Arab, rukn) jamaknya arkan, secara harfiah antara lain berarti tiang, penopang, dansandaran, kekuatan, perkara besar, bagian, unsur dan elemen.

---

<sup>10</sup> Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 159.

<sup>11</sup> . Soebekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), hlm. 366.

Sedangkan syarat (Arab, syarth jamaknya syara'ith) secara literal berarti pertanda, indikasi dan memastikan.<sup>12</sup>

Menurut istilah rukun diartikan dengan sesuatu yang terbentuk (menjadi eksis) sesuatu yang lain dari keberadaannya, mengingat eksisnya sesuatu itu dengan rukun (unsurnya) itu sendiri, bukan karena tegaknya. Kalau tidak demikian, maka subjek (pelaku) berarti menjadi unsur bagi pekerjaan, dan jasad menjadi rukun bagi sifat, dan yang disifati (al-maushuf) menjadi unsur bagi sifat (yang mensifati). Adapun syarat, menurut terminologi para fuqaha seperti diformulasikan Muhammad Khudlari Bek, ialah sesuatu yang ketidakadaannya mengharuskan (mengakibatkan) tidak adanya hukum itu sendiri. Hikmah dari ketiadaan syarat itu berakibat pula meniadakan hikmah hukum atau sebab hukum. Dalam syari'ah, rukun, dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara defenisi, rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu.

Definisi syarat berkaitan dengan sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada. Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama ushul fiqih, yaitu rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada di luar hukum itu.<sup>13</sup>

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang terangat penting, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya. Oleh karena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain:

---

<sup>12</sup> Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, (*Jurnal Bisnis*), Vol 03, No 2 Desember 2015, hlm 245

<sup>13</sup> Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, (*Jurnal Bisnis*), Vol 03, No 2 Desember 2015, hlm 246

a. Rukun Jual Beli

Jumhur Ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu:

- 1) Ada orang yang berakad atau al-muta' aqidam (penjual dan pembeli)
- 2) Ada sighat (lafal ijab dan qabul)
- 3) Ada nilai tukar pengganti barang

b. Syarat Jual Beli

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama di atas adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat-syarat berakad
  - (a) Berakal, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah.
  - (b) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda.  
Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual, sekaligus pembeli.
- 2) Syarat yang terkait dengan ijab Qabul  
Para ulama fiqih mengemukakan bahwa syarat ijab dan qabul itu ialah,
  - (a) Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal.
  - (b) Qabul sesuai dengan ijab
  - (c) Ijab dan qabul itu dilakukan dalam satu majelis

**3. Syarat barang yang diperjual belikan**

- a. Syarat-syarat yang terkait dengan barang yang diperjual belikan adalah:
  - 1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
  - 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
  - 3) Milik seseorang.
  - 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktunya yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

b. Dasar Hukum Jual Beli

Pada dasarnya hukum jual beli adalah boleh, namun dalam kondisi tertentu jual beli bisa menjadi wajib. Misalnya, orang yang sangat membutuhkan makan dan minum maka wajib baginya untuk membeli makanan dan minuman untuk menjaga keselamatan jiwanya dan haram baginya untuk meninggalkan jual beli jika nyawanya terancam. Jual beli juga bisa dihukumi sunnah, seperti orang yang bersumpah untuk menjual barangnya kepada orang lain, maka sunnah baginya untuk menepati dimakruhkan adalah menjual barang yang makruh untuk dijual dan jual beli bisa juga menjadi haram, seperti menjual barang yang haram untuk dijual.<sup>14</sup>

Menurut jumhur (Mayoritas) ulama jual beli dikategorikan menjadi jual beli yang *Shahih*, yaitu Jual Beli yang memenuhi ketentuan *Syara'* baik rukun maupun Syaratnya, Jual beli yang *Bathil* yaitu jual beli yang tidak memenuhi satu Syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi *Fasid* atau rusak atau batal.

Menurut Hanafiyah, jual beli dikategorikan menjadi tiga, yaitu:

- 1) Jual beli *Shahih* adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syariat, hukumnya sesuatu yang diperjualbelikan menjadi milik yang melakukan akad.
- 2) Jual beli *Bathil* adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun atau tidak sesuai dengan syarat, yakni orang yang akad bukan ahlinya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang gila dan anak kecil.
- 3) Jual beli *Fasid* adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan Syariat pada asalnya, tetapi tidak sesuai dengan syarat pada sifatnya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang *Mumayyiz*, tetapi bodoh sehingga menimbulkan pertentangan.<sup>15</sup>

---

12. <sup>14</sup> Enang Hidayat, Fiqih Jual Beli, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), hlm.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm 134.

c. Hak Dan Kewajiban

Hak dan kewajiban dalam proses jual beli juga berlu di perhatikan berikut diantaranya yaitu:

1) Pihak pembeli

- a) Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
- b) Pembeli Berhak menerima penyerahan barang objek perjanjian jual beli.

2) Pihak penjual

- a) Penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai kesepakatan yang telah dibuat.
- b) Penjual wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi dan berhak menerima uang pembayaran.

Dengan demikian, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka dia termasuk telah melakukan *wanprestasi*, dalam KUH Perdata adanya *wanprestasi* menyebabkan tuntutan ganti rugi ataupun pemutusan perjanjian jual beli, hal tersebut sama yang diatur di dalam Hukum Islam, hanya saja dalam Islam tidak diperkenankan menuntut ganti rugi berupa bunga dan nilai perkiraan besarnya keuntungan yang sedianya akan diperoleh ketika tidak terjadi *wanprestasi* salah satu pihak.

**4. Bentuk-bentuk jual beli yang di larang**

Jual beli yang dilarang terbagi dua: pertama, jual beli yang dilarang dan hukumnya tidak sah (batal), yaitu jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukunnya. Kedua, jual beli yang hukumnya sah tetapi dilarang yaitu jual beli yang telah memenuhi syarat dan rukunnya tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli.

a. Jual beli terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun.

Bentuk jual beli yang termasuk dalam kategori ini sebagai berikut:

- 1) Jual beli yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh diperjual belikan. Barang yang najis atau haram dimakan haram juga untuk diperjual belikan seperti babi, berhala, bangkai, dan khamr.

- 2) Jual beli yang belum jelas, sesuatu ya bersifat spekulasi atau samarsamar haram untuk diperjual belikan karena merugikan salah satu pihak.
  - 3) Jual beli bersyarat, jual beli yang ijab kabulnya dikaitkan dengan syarat-syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau ada unsur-unsur yang merugikan dilarang oleh agama.
  - 4) Jual beli yang menimbulkan kemudharatan, segala sesuatu yang dapat menimbulkan kemudharatan, kemaksiatan, bahkan kemusyrikan dilarang untuk diperjual belikan, seperti jual beli bukubuku bacaan porno dan jual beli patung.
  - 5) Jual beli muhaqalah, yaitu menjual tanaman yang masih di sawah atau ladang. Hal ini dilarang agama karena jual beli ini masih samar (tidak jelas) dan mengandung tipuan
  - 6) Jual beli mulamasah, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak.
  - 7) Jual beli muzabanah, menjual buah yang basah dengan buah yang kering.
  - 8) Jual beli munabadzah, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab kabul
- b. Jual beli terlarang karena ada faktor lain yang merugikan pihak-pihak terkait.
- 1) Jual beli dari orang-orang yang masih dalam tawar-menawar.
  - 2) Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar.
  - 3) Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun, kemudian akan dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut
  - 4) Jual beli barang rampasan atau curian.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010), hlm, 87.

## 5. Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>17</sup>

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa<sup>18</sup> : Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar

---

<sup>17</sup> Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm 2

<sup>18</sup> Lihat Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

#### **6. Faktor-Faktor Terjadinya Sengketa Pertanahan**

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan /benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.

Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang sehingga

menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain<sup>19</sup>

- a. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
- b. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian
- c. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonomi lemah.
- d. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
- e. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

## **G. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis penelitian dan pendekatan penelitian.**

Untuk mengetahui dan menjelaskan hubungan pokok permasalahan diperlukan suatu domain penelitian yang disebut metodologi penelitian, yaitu cara melukiskan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Dengan metode penelitian sebagai cara yang dipakai untuk mencari, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan guna mencapai suatu tujuan. Dalam penelitian ini penulis mengambil jenis penelitian lapangan (field research), penelitian lapangan menggunakan studi kasus dan pada hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang terjadi di masyarakat. Dengan kata lain penelitian lapangan (field research) itu pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah praktik dalam kehidupan sehari-hari.

Jadi penelitian ini dilakukan secara langsung di lapangan penelitian guna memperoleh data yang valid terhadap jual beli berbasis sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur.

---

<sup>19</sup>Noer Fauzi Rachman, "Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematis, dan Meluas di Indonesia". *Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanian PPPM – STPN*, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.hlm 5.

Adapun pendekatan Dalam melakukan penelitian yang berjenis lapangan ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yang berkarakter deskriptif. penelitian kualitatif merupakan bentuk penelitian yang memerlukan proses reduksi yang berasal dari hasil wawancara, observasi atau sejumlah dokumen. Data-data tersebut nantinya akan dirangkum dan diseleksi agar bisa dimasukkan dalam kategori yang sesuai. Pada akhirnya muara dari seluruh kegiatan analisis data kualitatif terletak pada pelukisan atau penuturan berkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut dikarenakan jual beli tanah di lokasi tersebut ada yang tidak sesuai dengan peraturan hukum Islam.

## 3. Sumber Data

Berdasarkan cara pengumpulannya, data dapat dibagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian dan objek penelitian.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini, data primer yang digunakan adalah masyarakat Desa Semoyang, yakni yang berinisial Y.N, EL, P.R, dan pandangan beberapa tokoh masyarakat di Desa Semoyang dengan cara melakukan observasi dan wawancara ke lapangan secara langsung. Dengan demikian pengumpulan data primer merupakan bagian integral dari proses penelitian ekonomi yang digunakan untuk mengambil keputusan.<sup>21</sup>
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber data kedua atau sumber sekunder dari data-data yang kita butuhkan.<sup>22</sup> Data sekunder meliputi data-data penunjang dari data primer yang didapatkan dari perpustakaan atau laporan-

---

<sup>20</sup> M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.122.

<sup>21</sup> Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 2003), hlm.8

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm, 122.

laporan peneliti terdahulu, dan yang berasal dari berbagai macam literature yang berkaitan dengan tema penelitian yang dilakukan. Data-data yang diperoleh tersebut dianalisis menggunakan metode deskriptif analitik yang berarti data yang diperoleh dideskripsikan untuk kemudian dianalisis sesuai dengan tujuan dari penelitian ini.<sup>23</sup>

Pada penelitian ini, yang menjadi data skunder diperoleh dari pihak warga, serta buku- buku literatur tentang tinjauan hukum Islam dalam jual beli, jurnal- jurnal yang terkait, dan dokumen desa Semoyang.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Karena di dalam penelitian ini peneliti diharuskan terjun dan berinteraksi langsung ke lapangan untuk menggali dan mengumpulkan data agar fenomena yang diteliti dimengerti dengan baik dan jelas. Teknik tersebut adalah sebagai berikut :

##### a. Observasi

Dalam penelitian kualitatif, observasi dipahami sebagai pengamatan langsung terhadap objek, untuk mengetahui kebenarannya, situasi, kondisi, konteks, ruang serta maknanya dalam upaya pengumpulan data suatu penelitian. Sutrisno Hadi mengemukakan bahwa observasi merupakan suatu proses yang kompleks. Suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua di antara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.<sup>24</sup>

Observasi partisipan adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif yang dilakukan dengan meelakukan pengamatan secara dekat dengan sekelompok orang/budaya/masyaratak beserta kebiasaan mereka dengan cara melibatkan diri secara intensif terhadap yang di amati. Dan adapun observasi non partisipan di mana prses

---

<sup>23</sup>Muhammad, *Metodologi Penelitian Islam: Pendekatan Kualitatif* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005) h. 118

<sup>24</sup> Sugiono, M *Petodeenelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R dan D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 142.

pengamatannya yang melibatkan pengamatan terhadap partisipan tanpa berpartisipasi secara aktif.

Dalam penelitian ini peneliti melakukan observasi secara langsung untuk mengamati apa saja yang sedang terjadi di tempat penelitian. Jenis observasi yang dilakukan adalah dengan partisipasi pasif yang di mana peneliti datang ke tempat kegiatan objek yang diamati, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Pada metode ini peneliti dan responden berhadapan langsung untuk mendapatkan informasi secara lisan dengan tujuan mendapatkan data yang dapat menjelaskan permasalahan penelitian. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewe) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Kegiatan tanya jawab ini terjadi dengan adanya komunikasi bolak-balik antara pewawancara dengan orang yang diwawancara untuk mengeksplorasi topik-topik tertentu yang dibahas.

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan melalui tatap muka maupun dengan menggunakan media seperti telepon. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara secara tidak terstruktur karena dengan wawancara tidak terstruktur peneliti lebih mudah mendapatkan informasi yang lebih mendalam dari responden. Wawancara tidak terstruktur dapat dikatakan sebagai wawancara yang bebas, di mana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm.228.

Maksud mengadakan wawancara adalah untuk mengkonstruksi mengenai orang, kejadian, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian dan lain-lain. Dalam hal ini wawancara dilakukan langsung dengan narasumber yang terkait dengan penelitian ini yaitu jual beli berbasis sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah setiap bahan tertulis maupun film, dari record yang tidak dipersiapkan karena adanya permintaan seorang penyidik.<sup>26</sup> Sedangkan menurut Arikunto, dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger agenda dan sebagainya.<sup>27</sup> Sejumlah fakta/data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi, sebagian besar data yang tersedia yaitu terbentuk surat, catatan harian, cendra mata, laporan, ortefak dan photo.<sup>28</sup> Metode dokumentasi yang dilakukan peneliti dengan tujuan mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan judul penelitian. metode yang digunakan dapat membantu peneliti dalam menyusun dan memaparkan data-data, sehingga data yang peneliti masukkan tidak terkesan dimanipulasi

5. Analisis data

Analisis data kualitatif mengharuskan untuk dilakukan sejak data Pertama didapatkan. Analisis data dilakukan untuk keperluan yang berbeda. Pada awal penelitian, data dianalisis untuk keperluan merumuskan masalah dan fokus penelitian. Banyak cara melakukan analisis data seperti memahami proses, mencari temuan pola-pola, model-model dengan cara pengumpulan data yang sangat beragam, yaitu pengamatan

---

<sup>26</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, dan R dan D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 226.

<sup>27</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), hlm. 231.

<sup>28</sup> Suyanto Bagong dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 69.

(observasi), wawancara, analisis data dan *Focus Group Discussion* (FGD)<sup>29</sup>

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>30</sup>

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tehnik analisis data model Miles and Huberman. Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Miles and Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verificacion*.<sup>31</sup>

Langkah-langkah yang akan dilakukan peneliti dalam teknik analisis data yaitu:

a. Pengumpulan Data

Dengan mengumpulkan hasil observasi, hasil wawancara, dan catatan-catatan atau dokumentasi di BMT Pondok Pesantren Nurul Hakim Kediri, dapat dikatakan sebagai langkah awal dalam tehnik analisis data.

b. Reduksi Data (*Data Reduction*).

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang sudah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencari bila diperlukan. Seperti merangkum hasil wawancara yang dilakukan peneliti agar lebih mudah untuk dimengerti.

---

<sup>29</sup> Helaluddin Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif* (Makasar: Sekolah Tinggi Theologia Jafray, 2019), hlm. 21-22.

<sup>30</sup> Danang Suryoto, *Model Analisis Jalur untuk Risert Ekonomi* (Bandung: Yramada Widya, 2012), hlm, 244.

<sup>31</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen...*, hlm. 403.

c. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data dapat dilakukan dalam uraian singkat, bagan, hubungan antara kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles and Huberman menyatakan bahwa yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplay data akan mempermudah untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami sebelumnya.

d. Kesimpulan (*Conclusio drawing/verification*)

Dalam analisis data kualitatif kesimpulan merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kasual atau intraktif, hipotesis atau teori.<sup>32</sup>

6. Validasi Data.

Validasi data bertujuan untuk membuktikan bahwa yang diteliti oleh peneliti sesuai dengan apa yang terjadi dalam kehidupan masyarakat, dalam memperoleh keabsahan data perlu tehnik pemeriksaan data terlebih dahulu yaitu se bagaimana berikut.

a. Triangulasi

Triangulasi yaitu mengumpulkan data dari berbagai sumber yang telah ada, tujuan triangulasi untuk meningkatkan pemahaman peneliti terhadap apa yang telah ditemukan. Dengan menggunakan metode yang sama. Misalnya wawancara mendalam mengenai jual beli tanah berbasis sengketa yang disepakati oleh kedua belah pihak.

b. Observasi mendalam

Observasi mendalam dalam peneliti ini bertujuan untuk mendapat data-data yang lebih akurat dan valid, beberapa

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm 404-408

bentuk observasi yang digunakan dalam peneliti ini adalah sebagai berikut.

- 1) Observasi partisipasi (participant observation) merupakan metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data peneliti melalui observasi tidak berstruktur adalah observasi yang dilakukan tanpa digunakan observasi. Pada metode ini pengamat harus mampu mengembangkan pengamatan dalam suatu obyek penelitian
- 2) Observasi tidak berstruktur adalah observasi yang dilakukan tanpa digunakan ide observasi, pada metode ini pengamatan harus mampu mengembangkan pengamatannya dalam suatu obyek penelitian.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Untuk memudahkan pembahasan dan pemahaman dalam penelitian ini, penulis mengelompokkan menjadi IV (Empat) bab. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

**BAB I:** Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat, Ruang Lingkup dan Setting Penelitian yang membahas seputar judul skripsi ini. Selain itu juga membahas beberapa susunan isi bab yaitu: Telaah Pustaka, Kerangka Teori dan Metode Penelitian.

**BAB II** Bab ini membahas tentang seluruh data dan hasil temuan penelitian, dimana akan diulas secara rinci data-data yang telah didapatkan.

**BAB III** Bagian pembahasan ini diungkapkan proses analisis terhadap temuan penelitian pada bab II berdasarkan pespektif penelitian atau kerangka teori.

**BAB IV** Bagian bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang didapatkan sesuai dengan teori yang digunakan. Dan berisi saran dari peneliti untuk orang yang akan meneliti dengan tema yang sama, untuk mendapatkan kekurangan dan kelebihan sebagai pedoman peneliti selanjutnya.

## BAB II PAPARAN DATA DAN TEMUAN

### A. Gambaran Umum Desa Semoyang

Sesuai dengan objek yang akan diteliti oleh peneliti, peneliti akan memaparkan beberapa gambaran umum tentang Desa Semoyang. Dalam beberapa hal yang berkenaan dengan pembahasan ruang lingkup yang akan dibahas dalam skripsi ini:

#### 1. Sejarah Desa Semoyang

Desa semoyang merupakan desa yang terletak di Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah yang mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai petani. Desa yang awalnya hanya dihuni oleh beberapa perumahan dan beberapa penghuni, namun masa demi masa Desa Semoyang ini berkembang sampai menjadi desa yang ditempati banyak orang. Desa yang terletak di Kecamatan Praya Timur mulai ditempati banyak orang seiringnya waktu, mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, peternak dan pekebun.

Keadaan Desa yang dikelilingi persawahan membuat masyarakat Desa Semoyang merasa nyaman. Pada pagi hari masyarakat akan banyak ditemui disawah dan ladang untuk bertani dan berkebun hingga siang sampai sore hari.<sup>33</sup>

#### 2. Visi misi desa Semoyang

##### a. Visi desa semoyang

“terwujudnya tata kelola pemerintahan desa semoyang yang baik, bersih, dan transparan (*good, clean and transparance govermance*) guna mewujudkan kehidupan masyarakat yang maju, adil, makmur dan sejahtera”.<sup>34</sup>

##### b. Misi desa semoyang

- 1) Melakukan reformasi sistem kinerja aparatur pemerintahan desa, guna meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat (reformasi biokrasi)

---

<sup>33</sup>Sahrnun, ( Sekertaris Desa Kangga), Wawancara, Tanggal, 12 Mei 2022

<sup>34</sup> Dokumen, Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kab Lombok Timur, Tanggal 12 Mei 2022.

- 2) Menyelenggarakan pemerintahan yang bersih, terbebas dari korupsi, serta bentuk-bentuk penyelewengan lainnya,
- 3) Menyelenggarakan program pemerintahan desa secara merata, terbuka, serta bertanggung jawab sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Mengoptimalkan peranan badan usaha milik desa (bumdes) dalam meningkatkan perekonomian masyarakat melalui pendampingan berupa penyuluhan khusus kepada usaha kecil menengah (UKM), wiraswasta, dan petani.
- 5) Meningkatkan mutu kesejahteraan masyarakat untuk mencapai taraf kehidupan yang lebih baik dan layak sehingga menjadi desa maju dan mandiri.

### 3. Keadaan Geografis Desa Semoyang

Desa Semoyang, terletak di Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah, yang terdiri dari 21 Dusun: Dusun Mandak I, Dusun Mandak II, Dusun Bagek Kerongkong I, Dusun Bagek Kerongkong II, Dusun Kebon, Dusun Tanak Awu, Dusun Batu Galang Daye, Dusun Batu Galang Lauk, Dusun Batu Gulung, Dusun Bagek Pengadang, Dusun Bilekante, Dusun Bulang, Dusun Penyosok, Dusun Montong Banyak, Dusun Sejepit, Dusun Pare Daye, Dusun Pare Lauk, Dusun Bareliang Dusun Sosak, Dusun Montong Lisung, Dusun Malegetik, Dusun Semige.<sup>35</sup>

Adapun batasn-batasan desa semoyang

Sebelah Utara	: Desa Landah, desa Kidang.
Sebelah Selatan	: Kabupaten Lombok Timur
Sebelah Barat	: Desa Bilelando
Sebelah Timur	: Desa Ganti

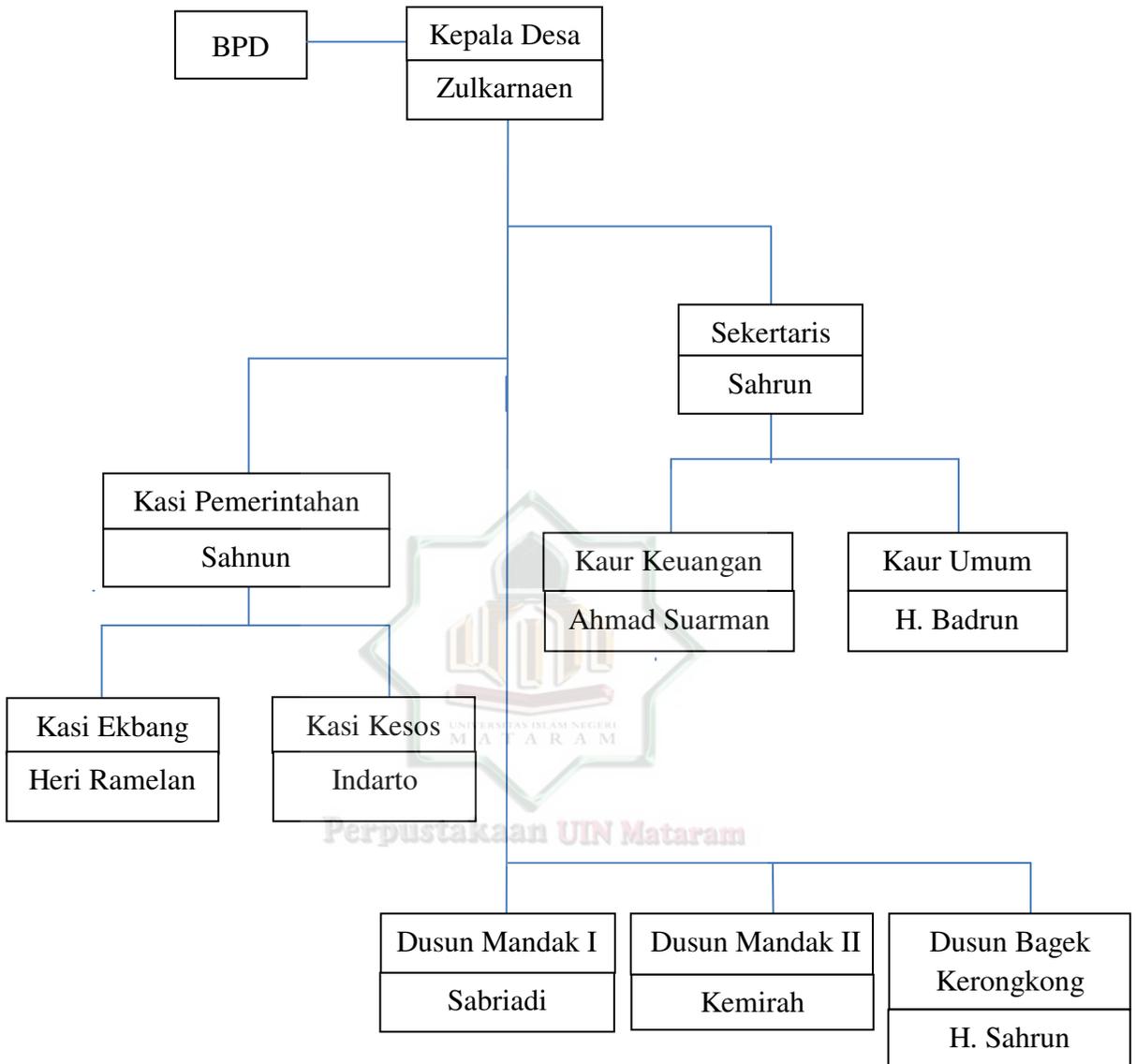
Keadaan tofografis Desa Semoyang dilihat secara umum adalah daerah yang beriklim seperti desa lain, yaitu iklim kemarau dan iklim hujan. Hal ini sangat berpengaruh besar bagi proses bercocok tanam bagi para petani setempat.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup>*Dokumen, Profil Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2018, Tanggal 12 Mei Desamber 2022.*

<sup>36</sup>*Dokumen, Profil Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2018, Tanggal 12 Mei 2022.*

#### 4. Struktur Pemerintahan Desa Semoyang<sup>37</sup>



<sup>37</sup>Profil Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2018, Tanggal 12 Mei 2022.

## Tugas dan fungsi

### i. Kepala desa

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala Desa memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut:

1. menyelenggarakan Pemerintahan Desa, seperti tata praja pemerintahan penetapan peraturan di Desa, pembinaan masalah pertanahan pembinaan ketentraman dan ketertiban, melakukan upaya perlindungan masyarakat, administrasi kependudukanserta penataan dan pengelolaan wilayah.
2. melaksanakan pembangunan, seperti pembangunan sarana prasarana perdesaan, pembangunan bidang pendidikan dan kesehatan.
3. pembinaan kemasyarakatan, seperti pelaksanaan hak dan kewajiban masyarakat, partisipasi masyarakat, sosial budaya masyarakat, keagamaan dan ketenagakerjaan,
4. pemberdayaan masyarakat, seperti tugas sosialisasi dan motivasi masyarakat di bidang budaya, ekonomi, politik, lingkungan hidup pemberdayaan keluarga, pemuda, olahraga dan karang taruna.
5. menjaga hubungan kemitraan dengan lembaga masyarakat dan lembaga lainnya.

### ii. Sekertaris desa

1. membantu kepala desa dalam merencanakan operasionalisasi, memberi tugas, memberi petunjuk, mengatur, mengkoordinasikan, mengevaluasi dan melaporkan penyelenggaraan tugas kesekretariatan dan bidang teknis, meliputi urusan perencanaan dan pelaporan, urusan keuangan, urusan administrasi umum, dan memberikan pelayanan administratif kepada kepala desa.
2. dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat 2, sekretaris desa mempunyai fungsi :
  - 1) penyusunan RPJM desa.
  - 2) penyusunan rencana kerja pemerintah desa.
  - 3) pelaksanaan urusan ketatausahaan seperti tata naskah, administrasi surat menyurat, arsip, dan ekspedisi.

- 4) Pelaksanaan urusan umum seperti penataan administrasi perangkat desa , penyediaan prasarana perangkat desa dan kantor, penyiapan rapat, pengadministrasian aset, inventarisasi, perjalanan dinas, dan pelayanan umum
- 5) Pelaksanaan urusan keuangan seperti penata usaha keuangan, administrasi sumber-sumber pendapatan dan pengeluaran, verifikasi administrasi keuangan, dan administrasi penghasilan kepala desa, perangkat desa, BPD, dan lembaga pemerintahan desa lainnya.
- 6) Pelaksanaan urusan perencanaan seperti menyusun rencana anggaran pendapatan dan belanja desa, inventarisasi tata pemerintahan desa, melakukan monitoring dan evaluasi program, serta penyusunan laporan
- 7) Penyiapan bahan evaluasi, pengendalian dan pelaporan terhadap pelaksanaan program kerja.
- 8) Penyiapan bahan dan data untuk perumusan kebijakan dan petunjuk operasional yang dilakukan oleh kepala desa.
- 9) Pengelolaan urusan rumah tangga desa dan rumah tangga sekretarat desa.
- 10) Pembuatan konsep naskah dinas, meneliti konsep surat dan konsep naskah dinas dari pelaksana teknis.
- 11) Pelaksanaan pengadaan perlengkapan pemerintahan dan inventarisasi barang
- 12) Pelaksanaan urusan administrasi umum, pembinaan administrasi kepegawaian serta memberikan pelayanan teknis dan administratif kepada seluruh perangkat desa
- 13) Pengkoordinasian administrasi kegiatan yang dilaksanakan oleh perangkat desa.
- 14) Penyusunan dan pembentukan produk hukum desa.
- 15) Penyusunan kebijakan dan pelaksanaan pengelolaan apb desa
- 16) Penyusuna pelaksanaan dan kebijakan pengelolaan aset desa.
- 17) Penyusunan APB desa, perubahan APB desa dan pertanggungjawaban pelaksanaan APB desa.

- 18) Menyelenggarakan rapat dinas dan keprotokolan pemberian saran dan pertimbangan kepada kepala desa dibidang kesekretariatan desa
  - 19) Pelaksanaan pelaporan dan pelaksanaan tugas lainnya yang diberikan kepala desa.
- iii. Tata usaha dan umum
1. kepala urusan tata usaha dan umum mempunyai tugas melaksanakan urusan rumah tangga pemerintah desa, administrasi umum dan administrasi perangkat desa, kearsipan, pengelolaan inventaris kekayaan desa/ aset desa, perlengkapan, mengendalikan dan mengevaluasi pelaksanaan administrasi umum pemerintahan desa.
- iv. Urusan Keuangan
1. urusan keuangan merupakan unsur staf sekretariat desa yang di pimpin oleh kepala urusan keuangan.
  2. kepala urusan keuangan mempunyai tugas membantu sekretaris desa dalam pengelolaan sumber pendapatan desa, pengelolaan administrasi keuangan dan perbendaharaan desa, serta mempersiapkan bahan penyusunan apb desa.
  3. dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (2) kepala urusan keuangan mempunyai fungsi:
    - 1) pelaksanaan administrasi dan pengelolaan keuangan yang meliputi pembukuan, pertanggung jawaban, verifikasi dan mempersiapkan data guna penyusunan dan perhitungan apb desa
    - 2) penyiapan bahan evaluasi pelaksanaan APB desa dan mempersiapkan secara periodik program kerja di bidang urusan keuangan
    - 3) pengelolaan administrasi keuangan dan penyusunan dokumen pelaksanaan anggaran
    - 4) penyusunan laporan hasil kegiatan di bidang administrasi rincian penggunaan dana (RPD)
    - 5) pengadministrasian penghasilan kepala desa, perangkat desa, bpd, dan lembaga pemerintahan desa lainnya
    - 6) pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh sekretaris desa.

v. Keadaan Ekonomi Masyarakat Desa Semoyang

Sebagian besar masyarakat Desa Semoyang yang matapencaharian adalah pertanian, seperti petani sawah, ladang dan kebun. Oleh sebab itu pertanian memiliki pengaruh besar bagi petani di Desa Semoyang, perekonomian di desa tersebut terbilang sedang. Kebiasaan pertanian di kebun dan disawah bagi masyarakat Desa Semoyang, ialah menanam jagung, ubi, dan cabe tergantung musim. Lahan sawah disini biasanya akan ditanami padi pada musim hujan, dan ladang akan ditanami jagung, ubi dan cabai.

Namun hasil yang diperoleh pada saat panen tersebut tergantung dari berapa kali panen, dan itupun hanya mencukupi kebutuhan pokok. Berikut adalah beberapa sektor mata pencaharian masyarakat Desa Semoyang:

a. Sektor Peranian

Petani	476 orang
Buru Tani	589 orang
Pemilik Usaha Tani	5765 orang

b. Sektor Perkebunan

Karyawan perusahaan perkebunan	179 orang
Buru perkebunan	87 orang
Pemilik usaha perkebunan	0 orang

c. Sektor Peternakan

Peternakan perorangan	18 orang
Buru usaha peternakan	176 orang
Pemilik usaha peternakan	789 orang

d. Sektor Industri kecil dan kerajinan rumah tangga

Tukang batu	79 orang
Tukang kayu	84 orang
Tukang sumur	71 orang
Tukang jait	45 orang
Tukang kue	193 orang
Tukang anyaman	87 orang

Tukang rias	7 orang
Pengerajin industry ruma tangga lainnya	287 orang

e. Sektor industry menengah dan besar

Karyawan swasta	265 orang
Karyawan pemerintah	395 orang

f. Sektor perdagangan dan jasa

Perdagangan asil bumi	237 orang
Buru pedagang asil bumi	97 orang
Transportasi dan perubungan	37 orang
Bidan	47 orang
Dosen	12 orang
Guru	112 orang

Berdasarkan tabel tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa mayoritas penduduk Di Desa Semoyang berprofesi dan bermata pencaharian sebagai petani dan peternak yang secara langsung dikelola oleh masyarakat dengan bercocok tanam seperti, menanam padi, jagung, ubi dan cabai yang dilakukan tergantung pergantian musimnya. Masyarakat di sini mengandalkan tampungan air dan air sumur untuk mengairi lahan mereka sampai waktu panen tiba.

vi. Tingkat Pendidikan

<b>Tingkat pendidikan</b>	<b>Laki-laki</b>	<b>Perempuan</b>
Usia 3 - 6 tahun yang belum masuk TK	0 orang	0 orang
Usia 3 - 6 tahun yang sedang TK/play group	517 orang	529 orang
Usia 7 - 18 tahun yang tidak pernah sekolah	0 orang	0 orang
Usia 7 - 18 tahun yang sedang sekolah	1527 orang	1598 orang
Usia 18 - 56 tahun tidak pernah sekolah	337 orang	365 orang
Usia 18 - 56 tahun pernah SD tetapi tidak tamat	0 orang	0 orang

Tamat SD/ sederajat	3201 orang	3369 orang
Usia 12 - 56 tahun tidak tamat SLTP	762 orang	773 orang
Usia 18 - 56 tahun tidak tamat SLTA	1054 orang	1143 orang
Tamat SMP/ sederajat	2987 orang	2897 orang
Tamat SMA/ sederajat	2373 orang	2213 orang
Tamat D-1/ sederajat	714 orang	679 orang
Tamat D-2/ sederajat	109 orang	99 orang
Tamat D-3/ sederajat	219 orang	198 orang
Tamat S-1/ sederajat	1027 orang	918 orang
Tamat S-2/ sederajat	152 orang	19 orang
Tamat S-3/ sederajat	27 orang	9 orang
Tamat SLB A	7 orang	1 orang
Tamat SLB B	3 orang	1 orang
Tamat SLB C	2 orang	0 orang
<b>Jumlah Total</b>	<b>29.829 orang</b>	

## B. Praktik Mekanisme Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa

Masyarakat desa semoyang termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari gaya hidup masyarakat yang masih melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan, atau perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak atas tanah dari pemegang ( penjual) kepada pihak lain ( pembeli) dengan membayar sejumlah uang secara tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan yang disaksikan oleh beberapa orang saksi.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti dengan salah satu tokoh masyarakat di desa Semoyang yaitu bapak Hj. Zakariya, beliau mengungkapkan bahwa:

“Praktik jual beli tanah di desa ini masih ada yang tidak langsung menggunakan notaris atau bersertifikat atau biasa disebut praktik jual beli di bawah tangan, kebanyakan jual beli tanah di desa ini biasanya dilakukan atau disaksikan oleh tokoh masyarakat, ataupun tokoh agama dijadikan sebagai saksi dalam transaksi yang dilakukan. Biasanya yang melakukan jual

beli tanah di bawah tanah masyarakat yang masih memiliki hubungan keluarga antara penjual dan pembeli”<sup>38</sup>

Hal yang serupa juga di ungkapkan oleh salah satu warga desa yaitu bapak Rijal, ia mengungkapkan bahwa:

“dulu pada saat saya melakukan transaksi jual beli tanah, saya hanya di saksikan oleh keluarga, kepala desa dan tokoh masyarakat yang lain, serah terima uang dan di buat nota atau kwitansi atau perjanjian jual beli, tapi bukan sertifikat balik nama”<sup>39</sup>

Dari pemaparan di atas dapat di ketahui bahwa praktik jual beli tanah di desa semoyang masih menggunakan kebiasaan dulu, tanpa adanya sertifikat langsung, hal demikian di sebabkan oleh beberapa alasan, sebagaimana penjelasan dari bapak Surya sebagai berikut:

“Masyarakat di sini kebanyakan yang menggunakan akad jual beli secara adat atau kebiasaan karena jika harus ke PPAT untuk mengurus akta jual beli tanah, mereka merasa keberatan karena biayanya relatif tinggi dan di tambah lagi waktu yang cukup lama untuk mengurus segala sesuatunya. Dalam praktiknya juga terdapat biaya tambahan yang harus di keluarkan masyarakat jika mengurus akta, dan pola pikir masyarakat yang tidak mau ribet dalam urusan-urusan birokrasi, dan jika ada jalan yang lebih mudah dan sah dalam hukum islam masyarakat lebih memilih hal yang lebih mudah, iya walaupun pada akhirnya nanti mereka akan membuat sertifikat tanah”<sup>40</sup>

Dari pemaparan di atas dapat di ketahui bahwa praktek jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa semoyang termasuk jual beli tanah di bawah tangan dimana belum ada sertifikat, tapi sudah di saksikan oleh beberapa masyarakat dan termasuk tokoh masyarakat dan kepala dusun di desa semoyang. Hal tersebut dilakukan karena dalam pembuatan sertifikat tanah maka akan membutuhkan biaya yang relatif tinggi dan waktu yang lumayan

---

<sup>38</sup> Hj. Zakariya, *Wawancara*, Tanggal 10 September 2022

<sup>39</sup> Rijal, *Wawancara* tanggal, 10 September 2022

<sup>40</sup> Surya, *Wawancara*, Tanggal 10 September 2022

lama, sehingga mereka memilik untuk melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan.

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di desa semoyang sangatlah mudah, mereka saling tawar menawar harga untuk mendapat kesepakatan. Ketika sudah saling sepakat terhadap akad pengalihan hak tersebut maka pihak pembeli memberikan sejumlah uang kepada pihak penjual. Maka sejak itu telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Belum ada sertifikat jika dilakukan jual beli tanah lagi kepada orang lain dan pada saat diketahui bahwa kepemilikan tanah tersebut bukan hanya milik satu orang saja tapi milik ahli waris lainnya, karena belum adanya sertifikat masing-masing dari sang penjual, karena tanah tersebut di klaim oleh ahli waris lainnya itu masih berstatus milik bersama bukan milik perorangan. Hal tersebut akan menyebabkan sengketa tanah bagi kedua belah pihak.

Dalam praktik atau mekanisme jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang yang dimana focus lokasi penelitian di salah satu dusun yaitu dusun Kebon. Dusun Kebon merupakan salah satu dusun dengan luas wilayah 8 hektar, dengan jumlah KK 89 kepala keluarga. Sebagaimana awal mula permasalahan yang terjadi berdasarkan hasil wawancara dari salah satu informan yaitu bapak Yarni, yang terlibat dalam jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang, dusun Kebon menyatakan bahwa:

“Awal mula kembekn ampok terjadi plakare tanak nin, sebener tanak nin aku ngepe terus luas tanak nin 3 hektar, muk terus tanak nin muk bagik kancek 4 terus arak sampuk aran amak kerep ye sak mele plakare tanak sak 3 hektar nin, padahal jakn what mauk bagian masing” laguk amak kerep nin melen ampok baet tanak.”

“Awal mula terjadi permasalahan sengketa tanah ini, tanah ini sebenarnya milik saya terus luas tanah tersebut 3 hektar dan tanah tersebut di bagi dengan 4 orang namun adek misan saya ingin melakukan sengketa tanah yang 3 hektar padahal adek misan saya suda mendapatkan bagian masing” tapi adek misan saya ini ingin mendapatkan tanah lebih.”<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Bapak Yarni (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Semoyang, 12 Agustus 2022

Seperti yang di ungkapkan oleh bapak yarni, awal mulanya terjadi sengketa tanah adalah misan bapak yari menggugat tanah miliknya karena dulu tanah yang di gugat tersebut merupakan tanah yang di berikan oleh almarhum neneknya bapak yarni, namun hal tersebut tidak di akui oleh misan bapak yarni dan ingin menggugat secara hukum karena tidak ada kekuatan hukum yang dimiliki bapak Yarni.

Seperti kebiasaan orang zaman dulu membagikan harta warisan di bagikan tanpa ada sertifikat, atau surat menyurat, tapi di berikan secara tunjuk tangan. Seperti yang di ungkapkan oleh tetangga dari kedua belah pihak yaitu bapak El, ia mengungkapkan bahwa;

“pada saat pembagian warisan almarhum bapak Munase atau kakeknya bapak Yartni dan bapak Kerep, membagikan tanah kepada anak-anaknya secara tunjuk tangan, dan di buat batas menggunakan kayu seadanya tanpa menggunakan surat atau catatan”<sup>42</sup>

Dari pemaparan di atas bahwa tanah yang sudah di bagi walaupun tidak ada surat ataupun hitam di atas putih, memang sudah menjadi hak milik sesuai dengan kebiasaan atau adat orang zaman dulu tapi sudah di saksikan oleh orang banyak.

Tapi bapak kerep selaku misan dari pemilik tanah ingin menuntut ke pengadilan karena ia merasa warisan yang di dapatkan tidak adil, sehingga bapak Kerep ingin menuntut ke pengadilan .

Hal tersebut di ungkapkan oleh pemilik tanah yaitu bapak Yarni, ia mengatakan bahwa:

“ Masalahn ni aku kance amak kerep nin berhubungan keluarga, jarin aku sebener ndk wa setuju yak tebaet tanak atau plakare ape lagin ndkn arak yak mauk ape” marak kepeng jage laon.ndkn wah arak ijab qabul atau perjanjian ape” daet endah ndk wah arak rukun syarat dengan jual beli.”

“Masalahnya ini saya sama amak kerep ini ada hubungan keluarga, sebenarnya saya tidak setuju kalok tanah saya diambil atau sengketa apalagi saya tidak mendapatkan apa” seperti uang

---

<sup>42</sup> Bapak El, (Keluarga Kedua Belah Pihak), Wawancara, Semoyang 12 Agustus 2022

apalagi tidak ada ijab qabul atau perjanjian apa” dan juga tidak ada rukun jual belinya.”<sup>43</sup>

Dari pemaparan di atas dapat di ketahui bahwa dalam sengketa ini bapak Yarni tidak mau berurusan dengan hukum karena apa yang sudah di warisi oleh nenek moyangnya adalah hak miliknya, dan di sana tidak ada perjanjian ataupun akad, atau ijab kabul yang di sepakati kedua bela pihak jika terjadi hal yang tidak di inginkan.

Dari pemaparan di atas dapat di ketahui bahwa dalam proses jual beli tanah hak dan kewajiban harus di perhatikan baik dari pihak penjual dan pembeli begitupun dalam mekanisme masala yang di teliti dalam penelitian ini berkaitan dengan praktek mekanisme terhadap akad jual beli tanah berbasis sengketa. Berbicara Hak dan kewajiban dalam proses jual beli harus memperhatikan kedua bela pihak misalnya kewajiban pembeli Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Atau Pembeli Berhak menerima penyerahan barang objek perjanjian jual beli. Sedangkan dari Pihak penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai kesepakatan yang telah dibuat dan penjual wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi dan berhak menerima uang pembayaran.

Hasil wawancara dengan amak Yarni terkait hak dan kewajiban dalam permasalahan sengketa tanah, mengatakan bahwa:

“Ndk wah setuju isik plakare tanak nin,daet endah mukn rugian aku doing,nie dong yak mauk tanak sedangkan aku ndkn arak mauk ape” jarin plakare nin merugikan aku doang ye ampok ndk wah mele yak plakare tanak nin.”

“Saya tidak pernah setuju jika sengketa tanah ini dan juga sengketa tanah ini akan merugikan saya sedangkan yang untung hanya dia sedangkan saya tidak mendapatkan apa” jadi sengketa tanah ini akan merigikan saya aja, oleh sebab itu saya tidak ingin melakukan sengketa tanah tersebut. <sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Bapak Yarni (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Semoyang, 12 Agustus 2022

<sup>44</sup> Bapak Yarni (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Semoyang, 12 Agustus 2022

Dari pemaparan di atas tanah yang akan di sengketa akan merugikan salah satu belah pihak karena dari sengketa tersebut menunjukkan bahwa tanah yang akan di perjual belikan masih tidak jelas kepemilikannya, sedangkan bapak yarni meklaim bahwa ia tidak ingin ke meja hijau karena tanah yang sudah di bagikan tanah itu adalah benar-benar miliknya tapi untuk sertifikat dan surat menyuratnya tidak ada, hal tersebut yang membuat tanah yang di sengketa belum jelas dalam hukum jika ingin di perjual belikan.

Padahal sudah jelas dalam hukum tanah atau barang yang di perjual belikan harus jelas, jelas barang dan jelas kepemilikan. Dari kedua belah pihak belum memenuhi hak dan kewajiban. Dengan demikian, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka dia termasuk telah melakukan *wanprestasi*, dalam KUHP erdata adanya *wanprestasi* menyebabkan tuntutan ganti rugi ataupun pemutusan perjanjian jual beli, hal tersebut sama yang diatur di dalam Hukum Islam, hanya saja dalam Islam tidak diperkenankan menuntut ganti rugi berupa bunga dan nilai perkiraan besarnya keuntungan yang sedianya akan diperoleh ketika tidak terjadi *wanprestasi* salah satu pihak.

### **C. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa**

Dalam penelitian ini bahwa pada dasarnya perkara pertanahan tidak memiliki perbedaan dengan perkara litigasi lainnya. Hanya saja dalam perkara sengketa tanah kuasa hukum harus memahami kasus posisi terlebih dahulu. Tanah merupakan satu aset berupa benda mati yang kerap menimbulkan sengketa namun tak semua sengketa tanah berakhir ke meja hijau. Banyak pihak yang mencapai kesepakatan lewat mediasi. Sedangkan langkah hukum akan di jadikan upaya terakhir dalam menyelesaikan sengketa.

Sengketa tanah atau perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini di atur dalam UU sengketa tanah peraturan kepala badan pertanahan nasional Indonesia no 3 tahun 2011 di dalam nya tertulis bahwa secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya di permasalahan oleh dua pihak,

di mana kedua belah pihak saling berdebat untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

Seperti yang di ungkapkan oleh bapak Hj. Zakariya ia mengungkapkan penyebab terjadinya sengketa tanah di desa semoyang yakni:

“terjadinya sengketa jual beli tanah di desa ini biasana karena ahli waris menjual sebagian tanahnya kepada pembeli, dan tanah yang di perjual belikan masih milik bersama dengan ahli waris lainnya, masih belum di bagi sah secara hukum, dan belum memiliki sertifikat, karena kebiasaan orang tua zaman dulu membagi tanah miliknya dengan tunjuk tangan saja tanpa adanya surat perjanjian apalagi sertifikat, hal tersebutlah yang menyebabkan pada saat anak-anaknya melakukan transaksi jual beli tanah miliknya tapi masih berstatus tanah milik bersama dan hal tersebut mengakibatkan sengketa tanah dikemudian hari”<sup>45</sup>

Dari pemaparan di atas dapat diketahui bahwa terjadinya sengketa karena kepemilikan dari tanah yang akan di perjual belikan masih belum jelas, masih di klaim oleh orang lain.

Hal tersebut juga di ungkapkan oleh bapak Rijal, ia mengungkapkan bahwa:

“terjadinya sengketa antara kedua belah pihak itu disebabkan karena perbedaan pendapat antara bapak Yarni dengan bapak kerep, dimana keduanya sama-sama menklaim haknya di sebidang tanah tersebut, oleh sebab itu timbul lah sengketa antara keduanya”<sup>46</sup>

Dari pemaparan karena adanya kesalah pahaman atau perbedaan pendapat anatara kedua belah pihak dapat menimbulkan terjadinya sengketa pertanahan karena memiliki kepentingan mengenai hak dari keduanya.

Sehingga dalam penyelesaian kasus sengketa tanah diatur dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang /kepala badan pertanahan nasional nomer 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

---

<sup>45</sup> Hj. Zakariya, Wawancara, Tanggal 10 September 2022

<sup>46</sup> Rijal, Wawancara Tanggal 10 September 2022

Dalam UU tersebut dijelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada kementerian agrarian dan tata ruang /badan pertanahan nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan Kasus pertanahan itu sendiri dibedakan menjadi tiga bagian antara lain:

1. Sengketa pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
2. Konflik pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Perkara pertanahan, yaitu perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan<sup>47</sup>

Faktor paling mendasar yang menyebabkan terjadinya sengketa ialah karena tidak teliti penjual dan pembeli/notaris/penjabat pembuat akta tanah. Seperti yang di ungkapkan oleh bapak Hj, zakariya ia mengungkapkan bahwa faktor yang paling mendasar penyebab sengketa yaitu, ia mengungkapkan bahwa:

“dalam melakukan transaksi jual beli yang biasanya menyebabkan sengketa biasanya antara penjual atau pembeli, ikhtikst tidak baik dari penjual dan pembeli pembeli ingkar janji/wanprestasi, dan kurangnya pengetahuan Hukum”<sup>48</sup>

Untuk menghindari terjadinya sengketa tanah terlebih dahulu harus meneliti dengan cermat rencana dari tata kota, status hak atas tanah harus jelas, apakah tanah tersebut boleh kita beli atau tidak, pastikan batas-batas tanahnya harus jelas, tanda bukti haknya harus ada, apakah tanah tersebut ada bangunan yang berdiri di atasnya, tanah tersebut tidak sedang dijadikan jaminan, tidak dalam sengketa atau bebas dari perselisihan dan sitaan, kepemilikannya harus jelas,

---

<sup>47</sup> Faisatul Khayati,” *Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Babakan, Kec. Karanglewas, Kab. Banyumas)*”, (Skripsi Iain Purwokerto, hlm 36

<sup>48</sup> Hj. Zakariya, Wawancara Tanggal 10 September 2022

akta jual belinya akta pejabat pembuat akta tanah untuk tanah yang bersertifikat dan jangan lupa langsung dibalik namakan.

Dalam kasus sengketa tanah di desa semoyang ini tergolong dalam jenis sengketa pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas seperti hasil wawancara dengan bapak par, ia menyatakan bahwa:

“Orang begugat ini adalah kurang bagian contoh bagian dalam wasiat,hibah,warisan orang prakara tidak ada istilah prakara dengan orang lain jadi pokok poin nya adalah kurangnya bagian karna jaman dulu tidak ada istilah pengukuran seperti sekarang,masih menggunakan pengukuran tujuk, atau menggunakan tangan, nah oleh karena itu tetap ada penggugatan di warisan.wasiat,hibah, nah pokok poinnya tidak mungkin kita menggugat tanah orang lain secara tiba-tiba, sedangkan tidak ada kaitan keluarga sama sekali jadi nya tidak masuk akal tetep antara keluarga kurangnya bagian atau tidak dapat nya bagian warisa,wasiat.”<sup>49</sup>

Berdasarkan masalah yang di jelaskan bahwa pemilik tanah (amak yarni) yang menggugat yaitu (amak kerep) barang yang di perselishikan berupa sebidang tanah, tidak ada akad atau kesepakatan. Sedangkan dalam hukum ekonomi syariah pasal 91 kompliasi hukum ekonomi syariah akibat jual beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual beli. Dalam syarat yang terkait dengan ijab qabul salah satunya di lakukan dengan suka sama suka dan tidak ada unsur paksaan di antara kedua bela pihak kemudian syarat terkait nilai tukar atau harga yaitu harga harus jelas berapa dan berdasarkan kesepakatan bersama.

Kemudian syarat yang terahir ialah syarat barang harus suci tidak boleh menjual sesuatu yang melanggar agama, barang tersebut bermanfaat bagi pemakainya, barang yang akan dijual harus jelas bentuknya tidak boleh menjual barang yang belum diketahui pembeli, dan barang tersebut dapat diserahkan. barang tersebut adalah milik sendiri tidak boleh menjual barang milik orang lain tanpa seizin pemiliknya seperti Menjual sesuatu yang belum berada di bawah

---

<sup>49</sup> Bapak Par (keluarga kedua belah pihak), *Wawancara*, Semoyang, 12 Agustus 2022

penguasaan penjualnya, Tidak ada kepastian tentang jenis pembayaran atau jenis benda yang dijual, Tidak ada kepastian objek akad, karena ada dua objek akad yang berbeda dalam satu transaksi dan Kondisi objek akad tidak dapat dijamin kesesuaiannya dengan yang ditentukan dalam transaksi. Sebagaimana Hadist Nabi Muhammad SAW yang di riwayatkan oleh Hakim bin Hizam:

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu 'Awanah dari Abu Bisyr dari Yusuf bin Mahik dari Hakim bin Hizam ia berkata, "Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku miliki, apakah boleh aku membelikan untuknya dari pasar? Beliau bersabda: "Janganlah engkau menjual apa yang tidak engkau miliki!"

Hal tersebut sama saja dengan menjual barang *Gharar* yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan di antara kaum muslimin, baik karena ketidak jelasan dalam objek jula beli. Hukumnya haram hal tersebut di dasarkan pada ketidak pastian dalam objek, baik barang atau uang atau cara transaksi itu sendiri, Karena larangan dalam hal ini langsung menyentuh esensi jual belinya, maka di samping haram hukumnya transansi itu tidak sah.

Apabila rukun jual beli terpenuhi tetapi syarat sahnya jual beli tidak terpenuhi maka hukumnya batal, seperti halnya solat akan diterima oleh Alloh kalok kita sudah wudu terlebih dahulu, karena wudu adala syarat sahnya solat. Jadi berdasarkan analisis di atas terkait dengan hubungan hukum islam terhadap akad jual beli tidak memenuhi syarat, rukun yang sesuai dengan bagaimana ketentuan jual beli tanah pada umumnya.

Terjadinya sengketa tanah antara kedua belah pihak pasti menimbulkan dampak, dimana dampak sosial yang di timbulkan seperti adanya rasa canggung antara kedua belah pihak, dan kesenjangan sosial dengan kedua keluarga yang terlibat, seperti yang di ungkapkan oleh bapak Yarni, ia mengungkapkan bahwa:

“semenjak saya bersengketa dengan bapak Kerep sekarang kami sekeluarga malah canggung kepada keluarga mereka, karena sengketa tanah ini tidak bisa di selesaikan secara kekeluargaan

jadi kami agak canggung dan sekarang jarang saling berkunjung atau berkominikasi tidak seperti sebelumnya”<sup>50</sup>

Dari pemaparan di atas dapat di ketahui bahwa dampak bagi kedua belah pihak sangat jelas di kehidupan sosialnya dimana antara keluarga yang bersengketa mereka sama-sama merasa canggung dan tidak ada rasa nyaman beda dari sebelum adanya sengketa tersebut.



Perpustakaan UIN Mataram

---

<sup>50</sup> Yarni, wawancara, tanggal 10 september 2022

## BAB III PEMBAHASAN

### A. Praktik Mekanisme Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa

Berdasarkan teori terkait jual beli yang telah penulis uraikan pada Bab sebelumnya dan dikaitkan pada permasalahan yang penulis teliti tentang jual beli yang mengakibatkan sengketa, bahwa rukun jual beli terdiri dari penjual, pembeli, objek jual beli atau barang, adanya kesepakatan atau *Ijab Qabul* dan pemberi sejumlah uang dan penyerahan barang pada saat kesepakatan telah terjadi, maka secara tidak langsung terjadi perpindahan hak kepemilikan yang disebabkan karena adanya jual beli yang telah dilakukan, dan tidak ada unsur pemaksaan diantara kedua belah pihak dan harus saling ridha.<sup>51</sup>

Dalam praktiknya jual beli tanah yang terjadi di desa Semoyang ialah jual beli tanah di bawah tangan tanpa adanya surat atau sertifikat, praktik jual beli tanah dilakukan dengan lisan meskipun sebagian juga ada yang ikut menyertakan bukti tertulis berupa surat jual beli tanah di bawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Namun yang yang terpenting adalah maksud dan tujuannya sama serta kerelaan dari kedua belah pihak. Dengan demikian akad terjadi antara kedua belah pihak dengan suka sama suka dan saling merelakan.

Namun dalam kasus yang dialami oleh bapak Yarni menunjukkan bahwa sebidang tanah waris yang sudah di bagi kepada ahli waris di klaim lagi kepemilikannya oleh ahli waris lainnya yaitu bapak Kerep, dimana beranggapan bahwa di sebidang tanah yang dimiliki oleh bapak Yarni adalah haknya dia, padahal sudah jelas-jelas di bagi, namun pembagian yang dilakukan dengan tunjuk tangan sesuai dengan kebiasaan orang-orang dulu. Karena belum adanya sertifikat atau bukti kuat kepemilikan atas sebidang tanah tersebut sehingga di bawa ke jalur hukum oleh bapak Kerep, sehingga terjadilah sengketa antara kedua belah pihak.

---

<sup>51</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 195.

Sehingga dalam penyelesaian kasus sengketa tanah di atur dalam peraturan menteri agrarian dan tata ruang dan kepala badan pertahanan nasional No 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertahanan. Dalam UU tersebut di jelaskan kasus pertahanan adalah sengketa, konflik atau perkara tanah yang di sampaikan kepada kementerian agrarian dan tata ruang/badan pertahanan nasional, kantor wilayah badan pertahanan nasional, kantor pertahanan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif atau alternative dispute resolution (ADR), adalah penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral.

Dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan pihak yang bersengketa tidak melalui proses hukum formal, para pihak cukup mengajukan perkaranyapada pihak ketiga untuk menyelesaikan persengketaan.<sup>52</sup> Dikarenakan penyelesaian sengketa luar pengadilan merupakan kehendak sukarela dari pihakpihak yang berkepentingan untuk untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan.

Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Sophar Maru Hutagalung, *“Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”* (Jakarta : Sinar Grafika-g, 2012. hlm 312

<sup>53</sup> Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Adapun dalam penelitian ini praktik mekanisme kasus pertanahan berupa sengketa yang dimana sengketa tanah di artikan sebagai sebidang atau beberapa bidang tanah yang kepemilikannya di permasalahan oleh dua pihak, kedua belah pihak saling berebut kepemilikan tanah tersebut.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>54</sup>

Sengketa atau konflik pertanahan terjadi masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahakan suatu objek tertentu, seperti kasus tanah, hal demikian terjadi karena kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara kedua belah pihak dan menimbulkan akibat hukum. Seperti sengketa yang dialami oleh Bapak Yarni dan bapak Kerep.

Sudah di jelaskan pada bab sebelumnya terkait tentang jenis kasus pertanahan berbasis sengketa tanah dalam penelitian ini tergolong dalam sengketa pertanahan yaitu dimana perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Maka dalam penelitian ini peneliti memaparkan bahwa rumusan awal masalah yang terjadi dalam kasus ini pihak pertama pemilik tanah tidak pernah melakukan akad jual beli tanah yang dimilikinya kepada pihak siapapun. Jumla tanah yang dimiliki pihak pertama (amak Yarni) dengan luas 3 hektar yang merupakan hasil warisan dari orang tua yang di bagikan kemasing-masing 4 anaknya termasuk amak Yarni. Dalam kasus ini diajukanlah sengketa tanah oleh sepupu yang bernama (amak Kerep) sehingga terjadilah konflik sengketa tanah yang dimana amak kerep menginginkan sebidang tanah yang merupakan bagian dari amak yarni. Namun amak Yarni tidak ingin melakukan sengketa tanah karna masing-masing sudah

---

<sup>54</sup> Rusmadi Murad, “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*” (Bandung : Alumni, 1999), hlm 22-23.

mempunyai bagian. Tidak ada akad jual beli yang terjadi karena amak yarni tidak menyetujui hal tersebut sedangkan pihak amak kerep tetap ingin melakukan sengketa tanah.

Tidak ada penyelesaian dari kedua belah pihak secara baik-baik, satu sisi pemilik tanah atau bapak Yarni tidak ingin melakukan sengketa atau persidangan karena ia mengklaim bahwa tanah yang akan di sengkatakan adalah hak mutlak miliknya, dan yang menggugat adalah bapak Kerep iya mengklaim bahwa di sebagian tanah milik bapak Yarni ada bagiannya, tapi dalam sistem kekeluargaan tidak ada penyelesaian secara baik-baik maka bapak Kerep ingin permasalahan sengketa ini di selesaikan ke meja hijau.

Hal tersebut diakibatkan karena antara kedua belah pihak memiliki komunikasi yang buruk dalam menyelesaikan permasalahan, komunikasi yang menimbulkan kesalahpahaman antara pihak-pihak yang terlibat, yang menjadi sumber konflik antara bapak Yarni dan bapak Kerep. Pertukaran informasi yang tidak cukup akurat dan gangguan dalam sistem komunikasi anantara kedua belah pihak dimana kedua belah pihak sama-sama dalam keadaan emosi dan dalam pengambil keputusan tidak dengan kepala dingin, sehingga hal tersebut menyebabkan konflik kekeluargaan dan sampai ke meja hijau.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa**

Sengketa di bidang pertanahan bukanlah hal asing yang baru saja terjadi dewasa ini. Permasalahan pertanahan terus terjadi berlarut-larut, mengingat sejarah yang menunjukkan adanya pluralisme hukum tanah pada masa kolonial belanda, sistem kepemilikan, dan sistem pencatatan dan pendaftaran yang memiliki kelemahan serta jumlah lahan yang tetap (terbatas) dengan perbandingan jumlah penduduk yang bertambah, menjadi pemicu sengketa tanah yang berkepanjangan, dalam penelitian saat ini faktor yang menyebabkan terjadinya pemicu sengketa yaitu karena terjadi perbedaan pendapat satu pihak yang memiliki kepentingan mengenai sahnya suatu hak, pemberian dan hak atas tanah yang didaftarkan termasuk pula peralihan dan penerbitan suatu tanda bukti haknya termasuk pula pihak lain yang memiliki kepentingan dan merasa

memiliki hubungan hukum serta pihak lain yang memiliki kepentingan juga dapat terpengaruh dikarenakan status hukum tanah tersebut.

Dalam kasus ini peneliti mendapatkan penjelasan dari informan bawah terjadi pemaksaan atau perselisihan yang dimana pihak pertama (pemilik tanah) tidak menginginkan sengketa tanah berarti tidak memenuhi syarat dan rukun yang mengatakan bahwa Menurut jumhur (Mayoritas) ulama jual beli dikategorikan menjadi jual beli yang *Shahih*, yaitu Jual Beli yang memenuhi ketentuan *Syara'* baik rukun maupun Syaratnya, Jual beli yang *Bathil* yaitu jual beli yang tidak memenuhi satu Syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi *Fasid* atau rusak atau batal. Seperti halnya rukun jual beli terdiri dari penjual, pembeli, objek jual beli atau barang, adanya kesepakatan atau *Ijab Qabul* dan pemberi sejumlah uang dan penyerahan barang pada saat kesepakatan telah terjadi, maka secara tidak langsung terjadi perpindahan hak kepemilikan yang disebabkan karena adanya jual beli yang telah dilakukan, dan tidak ada unsur pemaksaan diantara kedua belah pihak dan harus saling ridha sebagaimana pendapat Ulama Hanafiyah<sup>55</sup>

Apabila rukun jual beli terpenuhi tetapi syarat sahnya jual beli tidak terpenuhi maka hukumnya batal. Pihak pemilik tanah tidak setuju tanahnya diambil oleh sepupunya, sehingga terjadi perdebatan antara kedua belah pihak dan akhirnya permasalahan ini dibawa ke lembaga hukum.

Karena sepupunya merasa memiliki hak atas tanah yang dimiliki oleh bapak Yarni, sedangkan yang dimaksud Hak milik ialah hak mutlak (*Droit Inviolable At Sacre*), Seperti kita lihat batasan hak milik dalam pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi: hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu Hak-hak orang lain. Semua itu

---

<sup>55</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 195.

dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>56</sup>

Karena syarat yang berhubungan dengan pelaksanaan akad ada satu yaitu harta yang diperjual belikan tidak berhubungan dengan hak orang lain (kepunyaan orang lain). Apabila berhubungan dengan orang lain, maka harus ada izin darinya. Dari praktik mekanisme terhadap akad jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang tanah yang akan menjadi objek jual beli masih berhubungan dengan hak pemilik tanah dan tidak ada izin dari pemilik tanah dan akan di gugat oleh kerabatnya sendiri.

Sedangkan dalam konsep kepemilikan, Apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syara', orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan digadaikan, baik dia sendiri maupun dengan perantaraan orang lain.

Ulama berbeda pendapat mengenai hukum menjual sesuatu yang belum diterima atau kepemilikannya belum sempurna. Ulama Syafi'iyah berpendapat yang juga pendapat Abu Yusuf dan Muhammad dari kalangan Hanafiyah bahwa tidak sah menjual barang yang belum diterima baik berupa barang bergerak maupun harta seperti tanah, rumah, dan lain sebagainya.

Oleh karena itu jika melakukan jual beli salah satu syaratnya adalah kepemilikan yang sempurna. Sedangkan sedankan dalam kasus ini dua pihak mengklaim kepemilikannya di sebidang tanah tersebut.

Barang maupun uang yang dijadikan objek transaksi itu betul-betul telah menjadi milik orang yang melakukan transaksi. Hal ini menganduang arti tidak boleh menjual barang orang lain atau membelanjakan uang orang lain, kecuali ada izin atau kuasa dari orang yang memilikinya. Persyaratan ini sesuai dengan arti transaksi itu sendiri yaitu pengalihan pemilikan baru, itu akan terjadi bila yang dialihkan itu telah menjadi miliknya. Barang atau uang yang telah

---

<sup>56</sup> Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm.162.

menjadi miliknya itu haruslah telah berada ditangannya atau dalam kekuasaannya dan dapat diserahkan sewaktu terjadi transaksi<sup>57</sup>

Dari pemaparan di atas dapat diketahui bahwa menjual tanah yang belum sempurna kepemilikannya atau masih dalam sengketa adalah perbuatan yang di larang, karena kepemilikan atas sebidang tanah tersebut masih di klaim oleh kedua belah pihak dan kepemilikannya masih belum jelas.

Karena dalam hukum islam syarat sahnya jual beli adalah jelas kepemilikannya karena rukun jual beli itu ada empat yaitu: ada orang yang berkad atau *Aghat* (ijab dan Kabul); adanya *Ma'qud 'Alaih* (Objek atau barang yang diperjual belikan dan adanya nilai tukar pengganti barang atau *'iwadh*. barang yang akan dijual harus jelas bentuknya tidak boleh menjual barang yang belum diketahui pembeli, dan barang tersebut dapat diserahkan terimakan. barang tersebut adalah milik sendiri tidak boleh menjual barang milik orang lain tanpa seizin pemiliknya seperti Menjual sesuatu yang belum berada di bawah penguasaan penjualnya.

Hal tersebut sama saja dengan menjual barang Gharar yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan di antara kaum muslimin, baik karena ketidak jelasan dalam objek jula beli. Hukumnya haram hal tersebut di dasarkan pada ketidak pastian dalam objek, baik barang atau uang atau cara transaksi itu sendiri, Karena larangan dalam hal ini langsung menyentuh esensi jual belinya, maka di samping haram hukumnya transaksi itu tidak sah.<sup>58</sup> karena tidak ada kejelasan pemilik tanah tersebut yang sesungguhnya sehingga menimbulkan sengketa atau pertentangan, yang artinya jual beli tanah tersebut batal karena tidak jelas pemilik tanah yang sebenarnya sehingga menimbulkan sengketa.

---

<sup>57</sup> Amir Syafriddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 197.

<sup>58</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 201

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari peneliti yang telah dilakukan oleh peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Praktek jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di semoyang, kecamatan praya timur, adanya praktik mekanisme kasus pertanahan dimana sengketa tanah di artikan sebagai sebidang atau beberapa bidang tanah yang kepemilikannya di permasalahan oleh dua pihak, kedua belah pihak saling berebut kepemilikan tanah tersebut, masalah yang terjadi dalam kasus ini pihak pertama pemilik tanah tidak pernah melakukan akad jual beli tanah yang dimilikinya kepada pihak siapapun. Kasus ini diajukanlah sengketa tanah oleh sepupu yang bernama (amak Kerep) sehingga terjadilah konflik sengketa tanah yang dimana amak Kerep menginginkan sebidang tanah yang merupakan bagian dari amak Yarni. Namun amak Yarni tidak ingin melakukan sengketa tanah karna masing- masing sudah mempunyai bagian. Tidak ada akad jual beli yang terjadi karna amak yarni tidak menyetujui hal tersebut sedangkan pihak amak kerep tetap ingin melakukan sengketa tanah. Dalam hal ini kepemilikan atas sebidan tanah tersebut masih di klaim oleh kedua belah pihak. Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian yaitu sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.
2. Analisis hukum ekonomi syariah terhadap tanah sengketa di desa semoyang dimana menjual tanah yang belum sempurna kepemilikannya atau masih dalam sengketa adalah perbuatan yang

di larang, karena hukum menjual sesuatu yang belum diterima atau kepemilikannya belum sempurna itu tidak sah baik barang bergerak maupun harta seperti tanah, rumah, dan lain sebagainya. Dalam kasus ini kepemilikan atas sebidang tanah tersebut masih di klaim oleh kedua belah pihak dan kepemilikannya masih belum jelas. syarat sahnya barang yang di perjual belikan memiliki manfaat, tidak ada unsur najis, dan barang yang menjai objek jua beli harus jelas pemiliknya dalam kasus ini kepemilikan atas tanah sengketa tersebut belum jelas sehingga tanah tersebut tidak sah di perjual belikan.

## **B. Saran**

1. Kepada masyarakat desa semoyang alangkah lebih baiknya untuk mengetahui hukum jual beli terutama jual beli tanah yang belum sempurna hak kepemilikannya. Jika perlu, akad jual belinya diganti dengan akad qardh (hutang piutang), dan alangkah baiknya kita mengetahui status tanah tersebut agar tidak terjadi sengketa tanah di kemudian hari, serta jika tanah tersebut sudah dibeli alangkah baiknya segera untuk melakukan perubahan nama kepemilikan atas tanah tanah yang sudah dibeli.
2. Kepada kepala desa ataupun tokoh masyarakat untuk terus memberikan arahan dan pemahaman kepada masyarakat tentang bagaimana konsep jual beli yang sah dan yang sesuai dengan hukum islam, agar tidak ada penyelewengan dalam akad jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 159.
- Ardiansyah Zulhadji, ” Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, ” *lex Crimen*, 4(2016)
- Bungin Burhan, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Dr. Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam perspektif Hukum Islam* (Badan litbang Dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010).
- Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria* (Yogyakarta: STPN Press. 2009) Hidayat Enang, *Fiqh Jual Beli*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015.
- IAIN Mataram, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Mataram: IAIN Mataram, 2009.
- Ibny Maudhur, dkk., *Lisan Al-Arab*, Beirut: Dar Sadir, Cetakan Pertama, tanpa tahun penerbitan.
- Khosyi'ah Siah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, Bandung: Pustaka Setia, 2013. Mardani, *Hukum Islam; Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 20115.
- Syafriddin Amir, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Jakarta: kencana, 2003.
- Soebekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 1992).
- Muslich Ahmad Wardi, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.

Maru Hutagalung Shopar, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta : sinar grafika, 2012.

Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Jakarta: Erlangga, 2003.

Muhammad, *Metodologi Penelitian Islam: Pendekatan Kualitatif* Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2005

Siti Zumrohhatun, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya* (Jakarta: Dunia Cerdas, 2014).

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R dan D*, Bandung: Alfabeta, 2011.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006.

Suyanto Bagong dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta: Kencana, 2007. Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka, 2000).





LAMPIRAN-LAMPIRAN

Perpustakaan UIN Mataram

## Dokumentasi Kegiatan Wawancara Penelitian



Dokumentasi dengan amak kesah



Dokumentasi dengan amak el



Dokumentasi dengan amak yarni



Dokumentasi dengan amak parhan



Dokumentasi dengan amak kerep



Dokumentasi dengan amak kenep



Dokumentasi dengan amak ika



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM**  
**FAKULTAS SYARIAH**  
Jln. Gajah Mada No. 100 Tlp. (0370) 621298-623809 Fax. (0370)  
625337 Jempong Mataram

**KARTU KONSULTASI SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Laili Sukmawati  
NIM : 180201116  
Pembimbing I : Prof. Dr.KH. Miftahul Huda,M.Ag  
Judul Penelitian : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur

Tanggal	Materi Konsultasi	Catatan/Saran/Perbaikan	Tanda Tangan
16/8 <sup>22</sup>	Bab I	Begitu saja sudah sudah j. l. l.	
20/8 <sup>22</sup>	Bab II	Dari awal ke akhirnya j. l. l.	
.	.	Analisis sem- dis.	
25/8 <sup>22</sup>	Bab III & IV	- Bab - analisis j. l. l. - Analisis j. l. l.	
2/9 <sup>22</sup>	Bab V - VI	- Perbaikan j. l. l.	
16/9 <sup>22</sup>	Full text	ACC - Nihilus Sampai Bab Dugis	

Mataram, 16-9-2022  
Pembimbing I

Prof. Dr. KH. Miftahul Huda, M. Ag  
NIP: 196401141996031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM  
FAKULTAS SYARIAH

Jln. Gajah Mada No. 100 Tlp. (0370) 821298-823809 Fax. (0370) 625337 Jempong Mataram  
website: <http://fs.uinmataram.ac.id>, email: [fs@uinmataram.ac.id](mailto:fs@uinmataram.ac.id)

KARTU KONSULTASI PROPOSAL/SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Laili Sukmawati  
NIM : 180201116  
Pembimbing II : JAYA MIHARJA, M.SI  
Judul Penelitian : TINAJUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI  
TANAH BERBASIS SENGKETA DI DESA SEMOYANG KEC.  
PRAYA TIMUR

Tanggal	Materi Konsultasi	Catatan/Saran/Perbaikan	Tanda Tangan
15/8/2022	Skripsi	BAB IV	
		- sistematika penulisan - penulisan. ditambahkan - analisis - penyempurnaan	
22/8	Skripsi	- sistematika penulisan - metode - penyempurnaan - data case	
29/8	Skripsi		

Mataram,  
Pembimbing II

JAYA MIHARJA, M.SI  
NIP. 198503152018011001