

**JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF
HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)**



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



IAIN PURWOKERTO

Oleh:
**FAIZATUL KHAYATI
NIM. 1617301114**

**PROGRAM HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2020**

JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi Kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)

**Faizatul Khayati
Nim: 1617301114**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto**

ABSTRAK

Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh pemerintah Desa Babakan pada tahun 1964, terhadap objek jual beli berupa tanah yang status hukum kepemilikannya belum jelas karena tanah tersebut milik Negara. Kades sebagai pihak penjual dan warga masyarakat sebagai pembeli terhadap objek tanah di sepanjang pinggiran rel keretaapi, yang sampai sekarang belum memiliki bukti sertifikat kepemilikan tanah namun hanya ada kuitansi pembelian tanah dari desa. Pada tahun 1981 diakui sebagai milik PT Keretaapi Indonesia berdasarkan *Grondkart*. Oleh karena itu menarik untuk dikaji status Hukum jual beli tanah tersebut.

Penelitian ini mencoba mengetahui apakah Praktik jual beli tanah serta pemanfaatannya telah memenuhi syarat secara Hukum Ekonomi syari'ah. Maka praktik jual beli harus memenuhi rukun dan syarat jual beli, diantaranya terkait syarat jual beli ialah Syarat barang diperjualbelikan yaitu barang tersebut bermanfaat, suci tidak najis, dapat dipindahkan, milik si penjual, apabila tidak memenuhi salah satu syarat jual beli maka hukumnya *Fasid* atau batal secara hukum, agar dapat menghindari Unsur-unsur *Gharar*, *Maisir*, *Riba*, dan *Eksplorasi* (Ketidakadilan). Penelitian ini menggunakan penelitian *Mixed Research*. Sedangkan pendekatan yang dipakai adalah pendekatan *Sociologis-yuridis*, yakni pendekatan yang digunakan untuk melihat suatu masalah Praktik jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas. Kemudian dibahas dan dinilai dengan Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi syari'ah.

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa penerapan Prinsip-prinsip syariah terhadap praktik jual beli tanah di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, belum sesuai dengan 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.

Kata Kunci: Jual Beli, Hukum Ekonomi Syari'ah, Sengketa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Sistematika Pembahasan	12
BAB II KETENTUAN UMUM HUKUM JUAL BELI DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH	
A. Pengertian Jual Beli.....	14
B. Landasan Hukum Jual Beli	17
C. Unsur Jual Beli.....	20
D. Rukun dan Syarat Jual Beli	20

E. Hak dan Kewajiban Penjual Pembeli.....	26
F. Jual Beli yang Dilarang dalam Islam	27
G. Akibat Jual Beli.....	29
H. Sejarah Kepemilikan Tanah di Indonesia.....	32
I. Sebab-sebab Timbulnya Hak Kepemilikan.....	38
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Tempat dan waktu Penelitian	41
C. Subjek dan Objek Penelitian	42
D. Sumber Data.....	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43
F. Teknik Analisis Data.....	46
BAB IV PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERAKIBAT SENGKETA DIDESA BABAKAN, KECAMATAN KARANGLEWAS	
A. Praktik Jual Beli tanah yang berakibat sengketa di Grumbul Karanggandul Desa Babakan.....	49
B. Analisis Jual Beli Tanah yang berakibat Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.....	60
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan ajaran Allah SWT yang mengatur seluruh bidang kehidupan manusia yang disampaikan melalui Nabi Muhammad SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah Hukum. Hukum Islam mencakup Hukum ibadah dan Hukum Muamalah. Hukum Ibadah mengatur Hubungan manusia dengan Allah SWT, sedangkan Hukum Muamalah mengatur hubungan Manusia dengan manusia lain, seperti bidang Perdata, Pidana, Pemerintahan dan lain sebagainya. Adapun hukum Perdata Islam disebut dengan istilah *Fiqih Muamalah*, kata *Mu'amalat* (المعاملات) yang kata tunggalnya ialah *Mu'amalah* (المعاملة) yang berakar pada kata *عامل* yang mengandung arti "Saling berbuat" atau berbuat secara timbal balik, bila kata ini dihubungkan kepada kata *Fiqih* yang artinya aturan yang berhubungan antara seseorang dengan orang lain dalam pergaulan hidup manusia.¹

Fiqih Muamalah bisa juga diartikan dengan Hukum-hukum Syara' yang bersifat praktis (*amaliyah*) yang diperoleh dari Dalil-dalil yang terperinci (*tafshiliyah*) yang mengatur mengenai keperdataan seseorang dengan orang lain dalam persoalan ekonomi.² Menurut Subekti Hukum Perdata adalah Hukum yang mengatur kepentingan perseorangan.³ Dalam pengertian khusus, Hukum Perdata Islam diartikan sebagai norma Hukum yang berkaitan dengan Hukum Bisnis

¹ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 175.

² Panji Adam, *Fikih Muāmalah Adabiyah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), hlm. 11.

³ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 1.

Islam, salah satunya adalah Jual Beli. Istilah jual beli dalam Bahasa Arab disebut *ba'i* dari kata dasar *bā'a-yabī'i u-ba'i* diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (مُقَابَلَةٌ - الشَّيْءِ - بِالشَّيْءِ).⁴ Adapun secara istilah *ba'i* yaitu saling tukar menukar harta dengan tujuan untuk memperoleh kepemilikan.⁵

Berdasarkan pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akibat jual beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual beli.⁶ Hak milik berasal dari Bahasa Arab, yaitu *Al-Haqq* dan *Al-Milk* yang bermakna ketetapan dan kepastian. Secara Terminologi, kata *Al-Haqq* bermakna ketetapan yang bersesuaian dengan realitas. Sementara itu kata *Al-Milk*⁷ adalah penguasaan terhadap sesuatu yang dikuasainya yang dapat dinikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan syarak.⁸ Para Ahli Fiqih berbeda pendapat dalam mendefinisikan hak milik, Abdul Rahman Ghazali mendefinisikan kata *al-Haqq* dengan kemaslahatan yang di peroleh secara Syara.⁹ Sementara Hendi Suhendi mendefinisikan kata *al-Haqq* dengan suatu ketentuan yang digunakan oleh Syara' untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban hukum.¹⁰

IAIN PURWOKERTO

⁴ Burhanudin, *Hukum Kontrak Syariah Edisi Pertama* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), hlm. 67.

⁵ Siska lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam penerapan hukum keluarga dan hukum bisnis Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm.168.

⁶ Ahmad Mujahidin, *Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm.169.

⁷ Ridwan, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Purwokerto: STAIN Press, 2016), hlm.13-15.

⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 45.

⁹ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 46.

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 32.

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960, pasal 16 UUPA, salah satunya adalah Hak Milik yang diterangkan dalam pasal 20 ayat (1-2) UUPA yang berbunyi:¹¹

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyatakan: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.¹²

Peralihan tanah menjadi hak milik pribadi dapat diperoleh dengan cara Jual Beli tanah, *Ihya' al-mawāt* (mengelola tanah terlantar) *Himā* dan *Iqtā*, Atau membuat semacam pembatas (*al-Tahjiir*) pada tanah yang belum ada penguasaannya karna tanah itu terlantar atau tidak difungsikan lagi.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Babakan sepanjang pinggiran Rel Keretaapi tepatnya Grumbul Karanggandul, tanah itu tidak ada penghuni dan terbengkalai tidak di rawat, dan diterlantarkan Dalam konsep islam disebut dengan *Ihya' al-mawāt*¹³ (mengelola tanah terlantar) dalam Hukum Islam penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan hak kepemilikan. Pemerintah Desa Babakan berinisiatif untuk membuat pasar sebagai sarana Ekonomi dan menjual sebagian tanah tersebut untuk pembangunan sarana Pendidikan, hal tersebut terjadi sekitar tahun 1964, yang dibeli oleh salah satunya ialah orangtua dari Ibu Marpoah dan Bapak Agus

¹¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 3.

¹² Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.164.

¹³ Syekh Abu Syuja 'Ahmad bin Husain, *Ringkasan Fikih Islam terjemah Matan Ghoyah wat Taqrib*, terj. Ahmad Ma'ruf Asrori (Surabaya: Al-Miftah, 2000), hlm.84.

Sumitro¹⁴ luasnya Masing-masing kurang lebih 300M², tanah tersebut tidak langsung di sertifikatkan namun hanya ada kuintansi pembelian tanah dari Desa, Adapun sebagian tanah yang tidak ada penghuninya, maka dimanfaatkan oleh warga untuk dijadikan tempat tinggal. Pada masa Pemerintahan Lurah Pak Yatin (alm) sampai Lurah Pak H. Kusen tahun 1981, Tanah tersebut terjadi sengketa surat kepemilikan dengan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (PT KAI), dengan dalih bahwa dulu masyarakat Karangandul berhutang kepada Belanda berlakulah tanah *Refrendum*, hal tersebut dikuatkan pada *Grondkart* yaitu Peta yang di buat oleh Belanda dan menyatakan bahwa tanah itu adalahnya miliknya dan membuat semacam tanda atau patok dan dalam islam disebut dengan *al-Tahjiir*.¹⁵

Dalam konsep Perdata Islam jual beli harus memenuhi Rukun dan Syarat, dalam Pasal 59 KHES bahwa kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan Isyarat, selama hal tersebut memiliki makna hukum yang sama, salah satunya terkait Syarat dalam akad adalah harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua belah pihak, maka tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seizin pemiliknya. Berdasarkan Sabda Nabi Muhammad SAW:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا أَبُو عَوَا نَةَ عَنْ أَبِي بَشِيرٍ عَنْ يُونُسَ بْنِ مَاهَكَ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حَزَلِمٍ
 قَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا نَبِيَّ الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَبْتَأُ عَنْهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ
 لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ¹⁶

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Marpoah dan Bapak Agus Sumitro, warga Karang Gandul, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 16.15 WIB.

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Marno Pegawai Stasiun Karang Gandul, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 19.00 WIB.

¹⁶ Abu Dawud Sulaiman Bin Asngas Sijtani, *Sunan Abu dawud* (Bairud Libanon: Dar Al-Fiker, 1994), hlm.151.

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!"

Benda jual beli tidak boleh mengandung unsur tipuan (*Gharar*) harus jelas barang itu milik sendiri atau punya oranglain sebagaimana Hadis Nabi Muhammad SAW:

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ، حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ عَنْ
عُبَيْدِ اللَّهِ وَحَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ (وَالْقَظُّ لَهُ) حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ حَدَّثَنِي
لَرْثًا دِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَا أَبْوَا
ق، وَ عَنْ بَيْعِ الْعَرَرِ¹⁷

Hadis ini diriwayatkan dari Abū Bakar bin abi Syaibah dari ‘Abdillah bin Idris dari Yahya bin Sa’id dari Abū Usamah dari ‘Ubaidillah, dari Zuhair bin Harb (dan lafad darinya) dari Yahya bin Sa’id dari ‘Ubaidillah dari Abū az-Zanad dari A’raj dari Abi Hurairah, dari Nabi Muhammad SAW “Melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli Garar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya).

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan diatas bahwasannya Rukun jual beli yang telah dilakukan oleh pemerintah Desa Babakan telah terpenuhi Rukunnya yaitu adanya penjual (Pemerintah Desa), pembeli yaitu orangtua Bapak Agus Sumitro dan Ibu marpoah, Barang yang diperjual belikan sebidang tanah, adanya akad atau kesepakatan yaitu penyerahan uang dan diberikannya kuitansi sebagai bukti pembelian tanah. Adapun Syarat sah dalam jual beli salah satunya adalah syarat barang harus suci, bermafaat, dapat digunakan dan barang itu milik sendiri, dalam permasalahan ini pemilik tanah

¹⁷ Imām an-Nawāwi, *Syarah Ṣaḥīh Muslim*, terj. Akhmad Khatib (Jakarta: Pustaka Azzam, 2011), hlm. 459-460.

tersebut tidak jelas milik siapa, milik pemerintah atau milik PT. Kereta Api Indonesia, hal tersebut yang mengakibatkan sengketa sampai saat ini.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian Pasal 42 ayat 1, batas ruang milik jalur kereta api merupakan ruang sisi kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel lebarnya paling rendah 6 Meter. Sedangkan Pasal 45 Batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api yang lebarnya paling rendah 9 Meter, Jadi Total batas kepemilikan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia Jumlah Totalnya 15 Meter dari sisi kiri dan kanan, tetapi konteks di lapangan tidak sedemikian malah hampir keseluruhan tanah yang ada di Gerumbul Karanggandul kurang lebih luasnya $\pm 119.150M^2$ di akui sebagai milik PT. Keretaapi Indonesia. Namun berbeda dengan Bapak Sugeng (alm) Bekerja Sebagai TNI, yang mengajukan perkara ini di Bandung untuk dialihkan dan disertifikatkan menjadi hak milik pribadi Tetapi hanya tanah beliau saja, lalu tanah itu dijual dan di beli oleh Tokoh Masyarakat yang memiliki peran penting dalam Pemerintahan semasa itu.¹⁸

Berdasarkan latar belakang diatas perlu diadakan penelitian lebih lanjut tentang praktik jual beli yang diterapkan oleh pelaku jual beli tanah yang menjadi sengketa, dengan menekankan pada hukum diperbolehkannya atau tidaknya dalam ketentuan Hukum Ekonomi Syariah, maka dari itu pada kesempatan kali ini penulis ingin meneliti mengenai hal tersebut dan penulis mengajukan Judul

¹⁸ Wawancara Dengan Bapak H. Kusen Mantan Lurah Desa Babakan Tahun 1981, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 15.00 WIB.

Skripsi yaitu “Jual Beli atas Tanah Sengketa dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab.Banyumas).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan pokoknya adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang berakibat sengketa pada Grumbul Karanggandul Desa Babakan?
2. Bagaimana pandangan Hukum terhadap praktik jual beli tanah yang menjadi Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui bagaimana kejelasan Setatus Hukum jual beli tanah yang menjadi sengketa di Grumbul Karanggandul Desa Babakan.
 - b. Untuk mengetahui Hukum jual beli tanah yang menjadi sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya dan juga bisa Bermanfaat bagi Masyarakat Khususnya warga Babakan dan Akademisi Hukum berikutnya tentang jual beli tanah yang menjadi Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.
 - b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak yang terkait.

D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari penelitian dari objek yang sama atau pengulangan terhadap penelitian yang sama, serta menghindari anggapan adanya plagiasi terhadap karya tertentu, maka perlu diadakan kajian terhadap Karya-karya yang pernah ada. Pembahasan mengenai jual beli sesungguhnya telah banyak Literatul-literatul yang membahasnya, khususnya pada bagian *Muamalah* yang mengatur bagaimana cara jual beli menurut Hukum islam.

Dalam buku yang berjudul *al-Fiqih al-Islāmī wa adillatuhu jilid V*, Wahab Az-Zuhāifī mengatakan, bahwa salah satu Syarat Jual beli adalah barang yang diperjual belikan diketahui Jenis, Jumlah, dan sifatnya oleh kedua pihak.¹⁹

Buku yang berjudul *Fiqih Muāmalah Adabiyah* karangan Panji Adam menyebutkan bahwa Syarat Barang yang diperjual belikan adalah milik orang tersebut (penjual) bukan milik orang lain, barang yang sifatnya belum dimiliki Seseorang tidak boleh diperjual belikan, seperti memperjual belikan ikan di laut atau emas di tanah, ataupun burung yang masih di udara karena belum dimiliki penjual.²⁰

Buku Karya Urip Santoso yang berjudul *Hukum Agraria kajian Komperhensif*²¹, di dalam buku tersebut menerangkan Aspek-aspek Hukum Agraria pertanahan yang pembahasannya mudah di pahami penulis, dan juga di sajikan dengan kajian Komperhensif, dan juga di sajikan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 beserta penjelasan Perpasal.

¹⁹ Wahab Az-Zuhāifī, *al-Fiqih al-Islāmī wa adillatuhu Jilid V*(Jakarta: Gema Insani, 2006), hlm. 66.

²⁰ Panji Adam, *Fiqih Muāmalah Adabiyah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), hlm. 11.

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.319.

Penulis juga menelaah Karya-karya tulis yang berupa Skripsi yang telah dilakukan oleh Hengki Rapiansyah yang berjudul “Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec.Sumber Jaya, Kab. Lampung Barat)”. Pembahasan dalam Skripsi ini adalah jual beli tanah yang ditelantarkan kemudian di kelola menjadi hak milik berdasarkan ketentuan pasal 27 UUPA, karena pemilik tersebut telah mendiami tanah tersebut lebih dari 30 tahun, lalu di jual kepada pihak kedua, namun tanah tersebut di akui oleh pihak ke tiga sebagai tanah miliknya dan menjadi suatu sengketa.²²

Skripsi Hafid yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik Jual beli tanah Urug (Studi kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)” Pembahasan dalam Skripsi ini adalah praktik jual beli tanah milik Desa yang dijual kepada masyarakat untuk kepentingan khalayak umum, dan diperbolehkan oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri dalam Negeri No. 4 tahun 2007, Pasal 1 dan Pasal 2 angka 10.²³

Skripsi Muhammad An'im Jalal yang berjudul: “Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.” Pembahasan dalam Skripsi ini adalah Hal-hal yang melatar belakangi hapusnya kepemilikan tanah karena pencabutan hak, penyerahan suka rela, tanah tersebut ditelantarkan, karena

²² Hengki Rapiansyah, “Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec. Sumber Jaya, Kab. Lampung Barat)”, *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), hlm.81.

²³ Hafid, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)”, *Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2018), hlm. 58.

dikuasai atau dialihkan kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kududukan hak milik atas tanah dan karena Musnahnya tanah.²⁴

Skripsi Riri Zulfiandari yang berjudul: “Pembenaran oleh masyarakat terhadap penempatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas).” pembahasan dalam Skripsi ini adalah permasalahan mengenai kepemilikan tanah di sepanjang bantaran rel kereta api, yang sudah tinggal sejak tahun 1970 karena jalan rel sudah tidak aktif lagi, dan sebagian warga ada yang membeli tanah tersebut dari salah seorang warga yang dianggap sebagai pemilik lahan. faktor yang melatar belakangi warga bersikukuh tetap mempertahankan haknya ialah karena sudah lama tinggal disana, pengawasan tanah yang kurang ketat, tanah yang sudah dilantarkan oleh PT. Kereta Api Indonesia, hal itu sama saja dengan seorang yang memiliki sesuatu, dibiarkan, tidak diperhatikan namun ketika orang menggunakannya kita sibuk menyatakan itu merupakan milik kita.²⁵

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Telaah Pustaka

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Hengki Rapiansyah	Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec. Sumber Jaya, Kab.	Jual beli tanah yang ditelantarkan dan tidak ada pemiliknya, kemudian di kelola berdasarkan UUPA pasal 27	Tempats tudu kasus, dan subjek berbeda, Kalo punya penulis subjek Jual beli adalah pemerintah desa dan pembelinya

²⁴ Muhammad An'im Jalal, “Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria”, *Skripsi* (Semarang: UIN Walisongo, 2018), hlm. 60.

²⁵ Riri Zulfiandari, “Pembenaran oleh masyarakat terhadap pendapatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat bantaran rel kereta api kelurahan sitirejo II Kecamatan Medan Amplas)”, *Skripsi* (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017), hlm. 69-79.

	Lampung Barat)		adalah warga
Hafid	Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi di desa Alasrajah Blega Bangkalan).	Praktik jual beli tanah milik desa yang dijual kepada masyarakat untuk kepentingan khalayak umum, dan diperbolehkan oleh pemerintah, dan berdasarkan Tinjauan hukum islam	Skripsi tersebut membahas kecurangan dalam takaran jual beli tanah urug milik desa, sedangkan penulis tidak sedemikian, tempat penelitiannyapun berbeda.
Muhammad An'im Jalal	Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria	Pertanahan berdasarkan kajian UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA dan tanah dalam konsep Hukum islam	Tidak di bahas mengenai jual beli tanah menjadi sengketa disepanjang rel kereta api berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah
Riri Zulfiandari	Pembenaran oleh masyarakat terhadap penempatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat bantaran rel kereta api kelurahan sitirejo II Kecamatan Medan Amplas).	Kasusnya persis sekali yang di alami oleh penulis teliti, juga terdapat UU No. 23 tahun 2007 tentang perkeretaapian	Subjek dan tempat penelitian berbeda dengan yang penulis teliti.

Berdasarkan penelusuran hasil Penelitian-penelitian terdahulu, tampak belum ada penelitian yang sama dengan penelitian yang akan penulis teliti, penelitian saya ini membahas tentang Jual beli Tanah yang berakibat sengketa, yaitu dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah. Subjek yang melakukan jual beli tersebut adalah Pemerintah Desa kepada warga, namun tanah itu di Kelaim sebagai milik PT Kereta Api Indonesia, oleh karena itu penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa belum ada pembahasan sebelumnya yang membahas seperti yang penulis teliti.

E. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan Skripsi ini dibagi menjadi lima Bab yang di uraikan menjadi beberapa sub bab, untuk mempermudah penulis dalam mengkaji dan menelaah penelitian ini, maka penulis menguraikan sistematikanya sebagai berikut:

Bab I: yang berisikan Pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah berdasarkan Argumen penulis mengapa meneliti Judul tersebut, selanjutnya Rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, adapun kajian pustaka berdasarkan Referensi yang penulis cantumkan, selanjutnya sistematika pembahasan.

Bab II: membahas mengenai gambaran umum tentang Hukum Jual Beli Tanah Yang Berakibat Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang meliputi Pengertian Jual Beli, Landasan Hukum jual beli, Unsur Jual beli, Rukun dan Syarat Jual beli, hak dan kewajiban penjual pembeli, Jual beli yang dilarang

dalam islam, akibat Jual beli, Sejarah Kepemilikan Tanah di Indonesia dan Sebab-sebab Timbulnya Hak Kepemilikan.

Bab III: Memuat uraian mengenai metode penelitian yang meliputi Jenis Penelitian, Tempat dan Waktu Penelitian, Subjek dan Objek Penelitian, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data.

Bab IV: Memuat tentang Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Menjadi Sengketa Didesa Babakan, Kecamatan Karanglewas, dan Analisis Jual Beli Tanah Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V: Penutup berisi kesimpulan dan Saran-saran.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Permasalahan yang telah penulis uraikan di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktek jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di Grumbul Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, adalah jual beli terhadap objek sebidang tanah antara Kepala Desa kepada orangtua dari Ibu Marpoah dan Bapak Agus Sumitro (Sebagai ahli waris), yang status tanahnya masih belum jelas, hal tersebut karena tidak terlepas dari histori masa lampau ketika Belanda Menjajah Negara Indonesia.
2. Praktik jual beli tanah yang menjadi Sengketa di Grumbul Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah adalah tidak sah karena adanya kecacatan tentang syarat sah benda yang dijual karena tidak jelas barang tersebut milik siapa dan mengutip dari pendapat Mayoritas Ulama apa bila syarat sah jual beli barang yang dijual tidak jelas maka hukumnya *Fasid* yaitu rusak atau batal sehingga menimbulkan pertentangan atau sengketa. Ketidak jelasan tersebut sama dengan jual beli *Gharar* yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik atau permusuhan, baik karena ketidak jelasan dalam objek jual beli atau ketidak pastian dalam cara pelaksanaanya.

B. Saran

Saran saya kepada Masyarakat pada khususnya lebih Hati-hati lagi ketika akan melakukan jual beli terutama jual beli tanah, harus teliti asal usul tanah tersebut milik siapa dan ada bukti penguasaan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat tanah atau sejenisnya, dan langsung balik nama pada sertifikat tanah tersebut, karena kedudukan sertifikat lebih utama dari pada dengan kuitansi pembelian tanah dari desa, hal tersebut agar tidak terjadi lagi seperti yang dialami oleh narasumber yang penulis teliti, karena ketidakjelasan kepemilikan tanah yang mengakibatkan sengketa kepemilikan sampai saat ini.

Masyarakatpun butuh kepastian terkait hak kepemilikan karena mereka sudah lama sekali tinggal disana sampai tanah tersebut diwariskan kepada anak cucu mereka, Ketidakpastian tersebut akan menjadi bom waktu dikemudian hari bagi anak cucu mereka, sama saja kita memiliki namun tidak diakui. Dan pada hakikatnya apa yang kita miliki didunia ini adalah titipan dari Allah SWT, untuk dipergunakan sebaik-baiknya demi kemaslahatan umat, dan apa yang kita usahakan didunia ini hanya bersifat sementara, semua akan kembali kepada yang khalik, dan tuhanlah yang maha kuasa atas apa yang kita miliki didunia ini. Maka dari itu permasalahan yang terjadi segera ada titik terang agar semua pihak memperoleh kepastian hukum secara adil.

Harapan penulis Semoga praktik jual beli tanah disepanjang pinggiran rel api, karena ketidakjelasan siapa pemilik tanah tersebut yang mengakibatkan sengketa tidak terulang kembali dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Qodir 'Atho, Muhammad. *Musnad Imām Aḥmad bin Ḥanbal*Juz 7. Bairut Lebanon: Dār al-Katab al-'Ilmiyah, 1971.
- Adam, Panji. *Fikih Muāmalah Adabiyah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2018.
- Anonim. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-asas Hukum Muamalat Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta, 2009.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Po Press, 2010.
- Emir. *Analisis Data Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Gunawan, Imam. *Metode penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014.
- Hikmat Basyir, et.al. *Tafsir Muyassar 1 memahami al-Qur'an dengan terjemahan dan penafsiran paling mudah*, terj. Muhamad Ashim & Izzudin Karimi. Jakarta: Darul Haq, 2016.
- Huda, Qomarul. *Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- lis Sulistiani, Siska. *Hukum Perdata Islam penerapan hukum keluarga dan hukum bisnis islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Kau, Sofyan A. P. *Metode Penelitian Hukum Islam penuntun praktis untuk penulisan skripsi dan tesis*. Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2013.
- Koeswahyono, Imam. *dinamika Perkembangan Hukum dari Kampus untuk Masyarakat*. Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013.

- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Natadimaja, Harumiati. *Hukum Perdata mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.
- an-Nawāwi, Imām. *Syarah Ṣaḥīh Muslim*, terj. Akhmad Khatib. Jakarta: Pustaka Azzam, 2011.
- Nurhasanah, Neneng, dan Panji Adam. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Prasetyo, Teguh, Dkk. *Hukum dan Undang-undang Perkebunan*. Bandung: Nusamedia, 2013.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni jus 5*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- al-Qur'an Kemenag RI, Tim Penterjemah. *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Semarang: CV. Alwaah, t.t.
- Rahman Ghazali, Abdul. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Ridwan. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Purwokerto: STAIN Press, 2016.
- Ridwan. *Pemilikan rakyat dan Negara atas tanah menurut Hukum Pertanahan Indonesia Prespektif Hukum Islam*. Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010.
- Ruane, Janet M. *Metode Penelitian Panduan Riset Ilmu Sosial*. Bandung: Nusa Media, 2013.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana, 2012.
- Shalih bin Abdul Aziz alu asy-Syaikh, Syaikh. *Fikih Muyassar Panduan Praktis Fikih Dan Hukum Islam*, Terj. Izzudin Karimi. Jakarta: Darul Haq, 2017.
- Soebekti, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Soehadha, Moh. *Motode Penelitian Sosial Kualitatif untuk Studi Agama*. Yogyakarta: Suka Pres UIN Sunan Kalijaga, 2012.
- Soekanto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014.

- Soemitra, Andi. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah di lembaga keuangan dan bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenada media, 2019.
- Silalahi, Ulber. *Motode Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama, 2012.
- Suryabrata, Sumardi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Sugiono. *Metode penelitian Kuanlitatif kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Sulaiman Bin asngas Sijtani, Abu Dawud. *Sunan Abu dawud*. Bairud Libanon: Dar Al-Fiker, 1994.
- Sutedi, Andrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-garis besar Fiqih*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Syuja'Ahmad bin Husain, Syekh Abu, *Ringkasan Fikih Islam terjemah Matan Ghoyah wat Taqrib*, terj. Ahmad Ma'ruf Asrori. Surabaya: Al-Miftah, 2000.
- Tanseh, Ahmad. *Metodologi penelitian ilmu dasar*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Thalib, Hambali. *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta : Kencana, 2009.
- Tarmizi, Erwandi. *Harta Haram Muamalah Kontemporer*. Bogor: PT. Berkat Mulia Insani, 2016.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Az-Zuḥaiḫī, Wahab. *al-Fiqih al-Islāmī wa adillatuhu Jilid V*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahab. *Fikih Islam wa adillatuhu jilid VI*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahab. *Fiqih Imam Syafi'I 1*, terj. Muhamad Afifi & Abdul Hafiz. Jakarta: Almahira, 2010.

Skripsi

An'im Jalal, Muhammad. "Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria". *Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo, 2018.

Hafid. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi kasus di Desa Alasraja Blega Bangkalan)". *Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2018.

Rapiansyah, Hengki. "Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec. Sumber Jaya, Kab. Lampung Barat)". *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018.

Zulfiandari, Riri. "Pembenaran oleh masyarakat terhadap pendapatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat bantaran rel kereta api kelurahan sitirejo II Kecamatan Medan Amplas)". *Skripsi*. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017.

Jurnal

Nuril Misbach, Mochammad, dkk. "An Overview Of Islamic Law Against Buying And Selling Sand-Land With A Liberation System (Case Study In Mount Wurung Of Mojokerto Regency)". *Airlangga International Journal of Islamic Economics and finance*, Vol 1, No. 1, January-June 2019, 9-10.

Santosa, Hernawan, et.al. "Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapiaan Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali No: 125 Pk/Pdt/2014)." *Seminar Nasional dan Call for paper UNIBA*. Diselenggarakan oleh Universitas Islam Batik Surakarta, 8 April 2017.

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Babakan,_Karanglewas,_Banyumas, diakses pada hari Senin, 6 April 2020.