TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH KAPLING (STUDI KASUS CV. RESKITA JAYA SULTRA KEC. BARUGA KOTA KENDARI)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum Islam Pada Program Studi Muamalah

Oleh:

NABILA. A
NIM : 12020102018

FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KENDARI
2016

KEMENTRIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Sultan Qaimuddin No. 17 Telp. (0401) 393721 Fax. 393711

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hasil penelitian yang berjudul "***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kapling (Studi Kasus CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga Kota Kendari***". atas nama **Nabila A.**, Nim: **12020102018,** program studi Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari, telah diperiksa oleh pembimbing dan penguji bahwa skripsi ini telah diseminarkan.

Kendari, 27 Agustus 2016

Pembimbing I	**Pembimbing II**
Sriwaty Sakkirang, SH., MH	**Umi Rohmah, S.HI, M.Si**
Nip. 196505 2620031 2 201	**NIP. 19770105 201101 2 004**

PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa skripsi ini adalah benar hasil karya penyusun sendiri. Dan jika dikemudian hari terbukti merupakan duplikat, tiruan, plagiat, dibuat dan dibantu orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi atau gelar yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Kendari,13 Agustus 2016
Penulis

Nabila A
12020102018

KEMENTRIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Sultan Qaimuddin No. 17 Kendari Telp. (0401) 393710-393711
Email stain_kdi@yahoo.co.id.Website: http://stainkendari.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kapling (studi kasus CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga Kota Kendari)***" yang disusun oleh saudari **Nabila A.** Nim: **12020102018**, Program Studi Muamalah Mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah pada hari Selasa 23 Agustus 2016 M bertepatan dengan tanggal 20 Zhulqaidah 1437 H dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum, dengan beberapa perbaikan.

DEWAN PENGUJI

Ketua	:	**Dr. Kamaruddin, S.Ag., S.H., M.H**	( )
Sekertaris	:	**Sriwaty Sakkirang, S.H., M.H**	( )
Anggota	:	**Dr. Hj. Ipandang, M.Ag**	( )
	:	**Dr. Ashadi L Diab, S.HI., M.Hum**	( )
	:	**Jabal Nur, S.Ag., M.HI**	( )

Kendari, 27 Agustus 2016
Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Kendari

Dr. Kamaruddin,S.Ag.,S.H.,M.H
Nip. 1973 0823 1998 03 1004

ABSTRAK

Nama Penyusun : **Nabila A**
NIM : **12020102018**
Judul Skripsi :**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kapling (Studi Kasus CV.Reskita Jaya Sultra Kec Baruga Kota Kendari)**

Skripsi ini berkenaan dengan Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kapling (Studi Kasus CV.Reskita Jaya Sultra Kec Baruga Kota Kendari). Fokus permasalahan dalam penelitian ini berfokus pada mekanisme transaksi jual beli tanah kapling di CV.Reskita Jaya Sultra dan ditinjau dari Hukum Islam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme transaksi jual beli tanah kapling mengenai status kepemilikan tanah, ukuran tanah dan bentuk tanah, akad beserta ditinjau dari hukum islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif karena secara umum bersifat kualitatif. Subyek penelitian ini adalah Kepala kantor CV.Reskita Jaya Sultra, Karyawan, Nasabah, dan Calon Nasabah. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui observasi, wawancara dan dokumentasi, teknik analisis data menggunakan analisis bersifat deskriptif kualitatif yaitu penyajian data dalam bentuk tulisan dan menerangkan apa adanya sesuai data yang diperoleh dari hasil penelitian, penyajian data dan penarikan kesimpulan atau verifikasi data. Adapun pengecekan keabsahan data, peneliti menggunakan Trianggulasi.

Hasil penelitian ditemukan bahwa mekanisme transaksi jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra harus ada penjual dan pembeli, penjual dan pembeli harus berakal, baligh, kehendak sendiri dan tidak mubazir. Kedua barang dan uang yang dijual harus memiliki manfaat, tanah kapling yang dijual dapat diserahkan, status kepemilikan diketahui kejelasannya dan bentuk, ukuran serta sifat-sifatnya diketahui. Ketiga akad dalam melakukan transaksi akad jual beli tanah kapling harus dipenuhi diantaranya memenuhi syarat yang ditentukan, mengisi formulir, menandatangani kontrak, membayar administrasi kemudian lanjut pada pembayaran angsuran, akan tetapi penulis menemukan masalah mengenai Jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam karena di dalam hukum Islam harus diketahui ukurannya dan status kepemilikannya harus jelas, akan tetapi ukuran tanah kapling yang dipasarkan atau diperjual belikan di CV. Reskita Jaya Sultra belum diketahui kejelasannya karena belum dilakukan pengukuran secara langsung dilapangan.

.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف
الأنبياء والمرسلين وعلى اله واصحابه اجمعين

Puji syukur kehadirat Allah Azza Wajalla, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya. Shalawat dan salam semoga tetap tercurah atas ke kharibaan junjungan Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa Islam sebagai *rahmatan lil 'alamin.*

Dengan segala usaha, penulis berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan skripsi ini tetapi penulis menyadari bahwa skripsi ini memiliki banyak kekurangan, untuk itu saran dan kritik sangat kami butuhkan. Tak lupa pula, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bapak DR. H. Nur Alim, M. Pd, sebagai REKTOR IAIN Kendari, yang telah mencurahkan tenaga dan pikiran dalam mengembangkan lembaga ini.
2. Bapak Dr. Kamarudin S,Ag. S.H, MH sebagai Dekan Fakultas Syariah IAIN Kendari.
3. Ibu Sriwati Sakkirang, SH.,MH sebagai pembimbing I yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Umi Rohmah S.HI, M.SI sebagai pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Dewan Penguji yang telah memberikan masukan perbaikan dan saran-saran berharga, terhadap skripsi ini.

6. Ayahanda tercinta Almarhum Bapak Amrin Masba dan Almarhumah Ibunda tersayang St.Fatimah yang selalu membuat saya termotivasi untuk menyelesaikan studi di IAIN Kendari sebagai salah satu kebanggaan bagi diri saya untuk membahagiakan beliau.
7. Saudara tercinta Imran, Irfan, Irman dan Nur yang telah memberi motivasi dan bantuan materil yang sangat membantu dan satu kebanggaan bagi saya memiliki mereka sehingga saya dapat menyelesaikan studi di IAIN Kendari dengan baik.
8. Bapak Kepala CV. Reskita Jaya Sultra, beserta karyawan CV. Reskita Jaya Sultra yang telah memberikan informasi yang berkaitan dengan judul skripsi penulis.
9. Nasabah CV. Reskita Jaya Sultra yang telah memberikan informasi yang berkaitan dengan judul skripsi penulis.
10. Staf perpustakaan IAIN Kendari beserta jajarannya yang telah mengizinkan melakukan studi kepustakaan dan meminjamkan buku-buku yang penulis butuhkan.
11. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Syariah IAIN Kendari telah memberikan ilmu pengetahuan.
12. Teman-teman khususnya Hanisa, Icha, Niar, Mely, Tanti, Dani, Regina, Yayan, Ana, Nirma, Inhong, serta seluruh jurusan Muamalah 2012 yang sudah memotivasi, men-*support*, serta mendoakan. sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya kepada Allah SWT penulis memohon ampun dan petunjuk serta kepada semua pihak yang telah membantu semoga mendapat pahala di sisi-Nya. Amin.

Kendari, 23 Sya'ban 1437 H
14 April 2016 M

Penulis,

NABILA.A
NIM. 12020102018

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
MOTTO ..... **ii**
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... **iii**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **iv**
PENGESAHAN SKRIPSI ..... **v**
KATA PENGANTAR ..... **vi**
ABSTRAK ..... **ix**
DAFTAR ISI ..... **x**

BAB I. PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Fokus Penelitian 4
C. Rumusan Masalah dan Batasan Masalah 4
D. Definsi Oprasional 5
E. Tujuan Penelitian. 6
F. Manfaat Penelitian 6

BAB II. KAJIAN PUSTAKA
A. Penelitian Relevan 8
B. Prinsip Jual Beli Dalam Islam 10
C. Rukun dan Syarat Jual Beli 15
D. Sebab-Sebab Dilarangnya Jual Beli 19
E. Jual Beli Yang Bermasalah 19

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN
A. Jenis Penelitian 24
B. Waktu dan Tempat Penelitian 24
C. Pendekatan Masalah 25
D. Sumber Data 25
E. Tekhnik Pengumpulan Data 26
F. Metode Analisis Data 27
G. Pengujian Keabsahan Data 29

BAB IV. HASIL PENELITIAN
A. Gambaran Umum CV. Reskita Jaya Sultra 30
B. Mekanisme Transaksi Jual Beli Tanah Kapling di CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga Kota Kendari Dan Ditinjau Dari Hukum Islam 32
C. Hambatan Dalam Juala Beli Tanah Kapling Di CV.Reskita Jaya Sultra Kec Baruga Kota Kendari 53

BAB V. PENUTUP
A. Kesimpulan 56
B. Saran..... 57

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam telah mengatur jual beli agar tidak menimbulkan permasalahan, kecurangan, penipuan, ketidakadilan yang menafikan kepentingan orang lain. Untuk mengantisipasi hal tersebut al-Quran menjelas dalam Q.S al-Baqarah (2) 275 :

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ
فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ
أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ ٢٧٥

Terjemahnya :

> *"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya*[1].

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba yang dapat merugikan kepentingan orang lain berupa kecurangan atau penipuan. Dalam ayat tersebut Allah mengatakan bahwa orang yang mengambil riba merupakan penghuni neraka. Dengan demikian dalam jual beli bisa dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah

[1] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: Sygma, 2009), h.47.