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:

وَأَحُلُّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰا ۚ فَمَن جَآءَهُ مَوْعِظَةٌ مِن رَّبِهِ وَأَحُلُ ٱللَّهِ اللَّهِ وَمَرَ فَعَادَ فَأُوْلَئِكَ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ وَإِلَى ٱللَّهِ وَمَرَ فَعَادَ فَأُوْلَئِكَ أَلْتُهِكَ أَلْنَارٍ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ ﴿

Terjemahnya:

"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orangorang 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.

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.

digariskan dalam hukum Islam. Islam memberikan pengarahan untuk melakukan sesuatu yang baik dan melarang yang merusak.

Kaitannya dengan itu, bahwa negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. Saham dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah dan.
- f. Untuk kepentingan bersama.²

Berdasarkan tugas dan wewenang negara tersebut di atas, maka pemilik tanah telah mendapatkan perlindungan serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam pembukaan UUD Negara RI tahun 1945 dan untuk dapat melaksanakan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Praktek jual-beli sangat beragam. Keberagaman itu dimanfaatkan masyarakat demi memenuhi kebutuhan di sektor jual-beli. Salah satunya ialah jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, kota Kendari. Pada awalnya tanah kapling yang dijual CV. Reskita Jaya Sultra merupakan

_

² JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal* (Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher), 2009, h. 84.

tanah yang masih dalm bentuk hutan, setelah laku terjual barulah akan diadakan penggusuran yang kemudian berlanjut pada pengukuran tanah. Kemudian oleh nasabah difungsikan sebagai tempat tinggal atau BTN atau sebagai lahan pertanian. Tanah memiliki fungsi atau peran yang sangat penting bagi masyarakat seperti yang dikemukakan Rubaie:

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesarbesarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.³

Terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah, maka berdampak besar terhadap meningkatnya harga tanah. Selain dari pada itu, hal ini juga akan menimbulkan sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang disebabkan oleh sengketa tanah. Oleh karena itu sebelum membeli tanah hendaklah mengetahui lebih jelas mengenai status kepemilikan tanah seperti yang dituturkan salah satu informan bahwa.

"Dalam jual beli tanah kapling haruslah memperhatikan berbagai hal sebelum membeli, seperti halnya sertifikat kepemilikan, karena ditakutkan sewaktu-waktu akan bermasalah dan saat ini banyak hal yang terjadi dalam sengketa jual beli tanah, karena adanya pengakuan dalam menjual tanah yang bukan milik sebenarnya, dengan memalsukan sertifikat kepemilikan".

_

 $^{^4}$ Achmad Rubaie, $\it Hukum$ Penadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Malang : Bayumedia, 2007), h. 1.

⁴ Sriwati sakkirang (Dosen Pembimbing). Wawancara. 1 April 2016

Berdasarkan penuturan informan jelas bahwa sebelum membeli tanah kapling hendaklah calon pembeli memperhatikan status tanah, ukuran tanah dan kemudian berlanjut pada mekanismenya.

Berdasarkan masalah-masalah di atas penulis tertarik untuk meneliti transaksi jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra kec.Baruga kota Kendari.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang yang ada maka penulis dapat mengemukakan fokus penelitian yaitu: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kapling (Studi Kasus CV. Reskita Jaya Sultra Kec.Baruga Kota Kendari)

C. Rumusan Masalah dan Batasan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang terdapat pada uraian dalam latar belakang masalah sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme transaksi jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, Kota Kendari?
- b. Bagaiman tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, Kota Kendari?

2. BatasanMasalah

Setelah merumuskan masalah, maka perlu untuk membatasi masalah tersebut agar tidak terlalu meluas. Permasalahan dalam skripsi ini penulis batasi pada masalah jual beli khusus tanah kapling pada CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, Kota Kendari.

D. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalah pahaman dalam judul proposal ini, maka penulis mencantumkan definisi operasional sebagai berikut:

- 1. Tanah kapling adalah sebidang tanah yang cukup luas di petak-petakkan atau dikaplingkan.⁵ Dalam proposal ini mencoba memahami hukumhukum yang berkaitan dengan jual beli tanah kapling oleh CV. Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, Kota Kendari.
- Transaksi adalah suatu aktifitas perusahaan yang menimbulkan terhadap posisi harta keuangan perusahaan, misalnya seperti menjual, membeli, membayar gaji serta membayar berbagai macam biaya lainnya.⁶
- 3. Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati. Sesuai dengan yang peneliti maksudkan bahwa jual beli tersebut berarti tukar menukar barang antara yang satu dengan yang lainnya sesuai dengan aturan syara'.
- 4. Tinjauan adalah pandangan atau pendapat terhadap sesuatu yang diteliti.⁸
- Hukum Islam adalah peraturan atau hukum-hukum Allah yang ditetapkan kepada hamba-Nya melalui Muahammad SAW, agar mereka menaati

⁷ HendiSuhendi, *FiqhMuamalah* (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2007), h. 68-

-

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka 2007. h.518.

⁶ Gaijin, www.*pengertianku.net*, di akses Desember 2015.

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka 2007

hukum atas dasar iman dan taqwa baik yang berkaitan dengan aqidah, muamalah, maupun akhlak yang berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadist.⁹

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Untuk mengetahui mekanisme transaksi jual beli tanah kapling di CV.
 Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, Kota Kendari.
- Untuk mengetahui hukum Islam dalam jual beli tanah kapling di CV.
 Reskita Jaya Sultra Kec. Baruga, Kota Kendari.

F. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, yaitu :

- 1. Bagi masyarakat luas, khususnya para pengembang usaha dan pemerintah setempat dapat dijadikan bahan acuan maupun sumber bacaan demi menambah wawasan keilmuan yang berhubungan dengan jual beli tanah kapling.
- Bagi penulis atau peneliti sendiri dapat dijadikan sebagai salah satu media pembelajaran siklus perekonomian yang berbasis syariah dan dasar pengembangan pengetahuan tentang jenis jual beli tanah khususnya jual beli tanah kapling.

⁹ M. Dahlan Al-Barry, Kamus Modern (yogyakarta Arkola, 1994), h.347.

3. Kepada kalangan akademik/mahasiswa khususnya fakultas syariah maupun fakultas lainnya dapat dijadikan sebagai refrensi atau acuan dalam penelitian kedepannya yang erat kaitannya dengan penelitian ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Relevan

Bahan pertimbangan dalam penelitian ini akan dicantumkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti lain yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis. Adapun penelitian yang dilakukan sebelumnya yakni sebagai berikut:

- 1. Penelitian yang dilakukan oleh I Nyoman Yuliarta Bayu Pramana, S.H (Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang) yang berjudul *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Di Kota Denpasar Bali* pada tahun 2005. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar dapat dilaksanakan oleh pengembang atau masyarakat perorangan yang memberikan kuasa kepada pengembang untuk mengkavling tanah mereka dengan konsumen (pembeli) yang dilaksanakan dengan atau tanpa membuat akta jual beli di PPAT. Jual beli dihadapan PPAT akan mendapat perlindungan hukum apabila terjadi sengketa pemilikan tanah kavling sedangkan dalam jual beli tanah kavling yang dilaksanakan di bawah tangan, konsumen (pembeli) harus membuktikan sendiri kepemilikannya atas tanah kavling tersebut.¹
- 2. Penelitian yang dilakukan oleh Sulaiman Affandy (Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta) yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Jual Beli Tanah Pemakaman Modern Di Kabupaten Karawang (Studi Kasus San Diego Hills dan AL-Azhar) pada Tahun 2015.

¹ I Nyoman Yuliarta Bayu Pramana, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Di Kota Denpasar – Bali*, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang tahun 2005