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

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, praktik jual beli tanah pemakaman bisa dilakukan dengan dua cara yaitu pembelian *Pree Need* (membeli jauh jauh hari sebelum digunakan) dan *At Need* (Pada saat akan digunakan atau pada saat akan mengalami kedukaan) dengan cara cash maupun cicil sebanyak 12 kali dengan boking fee yang ditentukan berdasarkan type. Selain itu juga peraktik jual beli tanah kavling untuk lahan pemakaman yang dilakukan oleh Sandiego Hills Memorial Garden dan Al-Azhar Memorial Garden adalah jual beli yang sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli persfektif hukum Islam, hanya saja dalam peraktiknya kurang memperhatikan prinsip-prinsip dalam muamalah yaitu kesederhanaan dan kemaslahatan karena harganya sangat mahal yang bisa mendorong perbuatan *israf dan tabzir* dan bersifat eksklusif karena hanya orang-orang tertentu yang bisa memilikinya. [2]

3. Penelitian yang dilakukan I Gusti Agung Mirah Chrisma Santhi (Mahasiswa program magister kenotariatan Program pascasarjana Universitas udayana Denpasar) yang berjudul *Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Kapling* pada tahun 2014. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kenyataannya di masyarakat ada suatu kebutuhan yang nyata dan mendesak dalam bidang pertanahan yakni pengkaplingan tanah, namun belum adanya pengaturan yang jelas yang mengatur tanah kapling di Indonesia, sehingga jaminan kepastian hukum terhadap tanah kapling juga belum jelas. Kepastian hukum lahir setelah tanah tersebut didaftarkan, walaupun demikian tetap harus segera dilakukan pembaharuan dalam bidang hukum agraria yakni UUPA sebagai induk

[2] Sulaiman Affandy, *Tinjauan Hukum Islam Jual Beli Tanah Pemakaman Modern Di Kabupaten Karawang* (*Studi Kasus San Diego Hills dan AL-Azhar*) Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta Pada Tahun 2015.

peraturan dalam hukum agraria, atau dibuatkan Undang-undang ataupun Peraturan Pelaksana yang mengatur secara jelas dan pasti mengenai pengkaplingan tanah. Dengan peraturan hukum yang jelas dan pasti tersebut sudah pasti akan menjamin kepastian hukum. Akhirnya,hukum harus dapat menciptakan kedamaian dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.[3]

Berdasarkan pada ketiga penelitian terdahulu, maka dapat dikatakan penelitian yang dilakukan oleh penulis memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya, yakni terletak pada lokasi/tempat dan waktu penelitian, serta pada fokus atau inti penelitiannya. Penelitian ini menitik beratkan pada tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah kapling di CV. Reskita Jaya Sultra Kecamatan Baruga Kota Kendari.

B. Prinsip Jual Beli Dalam Islam

1. Pengertian Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-bai', al-tijarah dan al-mubadalah,* sebagaimana Allah swt. Berfirman dalam Q.S Fathir (35) 29 :

يَرْجُونَ تِجَٰرَةً لَّن تَبُورَ ٢٩

Terjemahnya :
Mereka mengharapkan tijarah (perdagangan) yang tidak akan rugi.[4]

---

[3] I Gusti Agung Mirah Chrisma Santhi, *Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Kapling* Mahasiswa, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas udayana Denpasar pada tahun 2014.

[4] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: Sygma, 2009), h. 437.

Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut :

1. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.[5]
2. Pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan syara.
3. Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara.[6]
4. Tukar menukar benda dengan benda lain dengan cara yang khusus (dibolehkan).[7]
5. Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan.
6. Aqad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran hak milik secara tetap.[8]

Dari beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara 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 ketetapan hokum,

---

[5]Hendi Suhendi,. *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 67.
[6] Ibid.,h.68.
[7] Ibid., h. 69.
[8] Hendi Suhendi,.*Op.Cit,*.h.60.

maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.

Benda dapat mencakup pengertian barang dan uang, sedangkan sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaanya menurut syara'. Benda itu adakalanya bergerak (dipindahkan) dan ada kalanya tetap (tidak dapat dipindahkan), ada yang dapat dibagi-bagi, ada kalanya tidak dapat dibagi-bagi, ada harta yang ada perumpamaanya (*mitsil*) dan tidak ada yang menyerupainya (*qimi*) dan yang lain-lainnya. Pengguanaan harta tersebut dibolehkan sepanjang tidak dilarang syara'. Benda-benda seperti alkohol, babi, dan barang terlarang lainnya haram diperjual belikan sehingga jual beli tersebut dipandang batal dan jika dijadikan harga penukar, maka jual beli tersebut dianggap *fasid.*[9]

Jual beli menurut ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus.[10] Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain.[11]

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik. Penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisir

[9] Ibid,.h.69
[10] Ibid.
[11] Ibid.

dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.[12]

Perjanjian jual beli juga diatur dalam KUH Perdata, mulai dari Pasal 1450 sampai dengan Pasal 1457, pengertian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1457KUH Perdata yaitu "Jual beli adalah satu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Jual beli mempunyai sifat konsensual dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yang menentukan bahwa "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Artinya bahwa jual beli sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dengan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.[13]

2. Klasifikasi Jual beli

Jual beli dibedakan dalam banyak pembagian berdasarkan sudut pandang. Adapun pengklasifikasian jual beli adalah sebagai berikut:

---

[12] Hendi Suhendi, *Op.Cit*,.h 70.
[13] Subekti. R. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, . h 13

a. Berdasarkan Objeknya

Jual beli berdasarkan objek dagangnya terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

1) Jual beli umum, yaitu menukar uang dengan barang.
2) Jual beli *as-sharf* (*Money Changer*), yaitu penukaran uang dengan uang.
3) Jual beli *muqayadhah* (barter), yaitu menukar barang dengan barang.[14]

b. Berdasarkan Standardisasi Harga

1) Jual beli *bargainal* (tawar menawar), yaitu jual beli di mana penjual tidak memberitahukan modal barang yang dijualnya.
2) Jual beli *amanah*, yaitu jual beli di mana penjual memberitahukan modal barang yang dijualnya. Dengan dasar ini, jual beli ini terbagi menjadi tiga jenis:
   a) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli dengan modal dan keuntungan yang diketahui.
   b) Jual beli *wadhi'ah*, yaitu jual beli dengan harga di bawah modal dan kerugian yang diketahui.
   c) Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan menjual barang sama dengan harga modal, tanpa keuntungan atau kerugian.[15]

c. Cara Pembayaran

Ditinjau dari cara pembayaran, jual beli dibedakan menjadi empat macam:

---

[14]Alaidin Koto, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009).

[15]Ibid, *h.* 70.

1) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran secara langsung (jual beli kontan).
2) Jual beli dengan pembayaran tertunda (jual beli *nasi'ah*).
3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda.
4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.[16]

Bedasarkan kutipan diatas maka cara bayar jual beli adalah ada penyerahan barang kemudian cara bayarnya ada yang secara langsung dan ada juga cara pembayarannya dengan pembayaran tertunda.

C. Rukun dan Syarat Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat jual beli.

1. Rukun Jual Beli

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri dari:

a. Adanya para pihak (*al-'aqidan*)
b. Adanya pernyataan kehendak, yaitu ijab dan kabul (*shigatul-'aqd*)
c. Adanya objek akad (*mahall al-'aqd*)
d. Tujuan akad (*maudhu 'al-aqd*).[17]

Suatu perbuatan jual beli, keempat rukun jual beli hendaklah dipenuhi, sebab salah satu rukun tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan perbuatan jual beli.

---

[16]Alaidin Koto, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009),h.58.

[17] Syamsul Anwar,. *Hukum Perjanjian Syariah (*Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2007), h.217.

2. Syarat Sahnya Jual Beli

Jual beli haruslah memenuhi syarat baik tentang subjeknya, tentang objeknya, dan tentang lafalnya.

a. Tentang Subjeknya

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli haruslah (Sulaiman Rasyid, 1990:263) :

1.) Berakal, agar dia tidak terkicuh, orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya;
2.) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa);
3.) Keduanya tidak mubazir.
4.) Baligh.[18]

Berakal adalah dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya. Apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah. Sedangkan yang dimaksud dengan kehendak sendiri, bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan disebabkan kemauan sendiri, tapi ada unsur paksaan. Jual beli yang dilakukan atas dasar "kehendak sendiri" adalah tidak sah.19

Dasar jual beli harus dilakukan atas dasar kehendak sendiri, al-Quran menjelaskan dalam Q.S An-Nisa'(4) 29 :

[18] Ibid,. h.279.
[19] Sulaiman Rasjid,. *Fiqh Islam.* (Bandung: Sinar Baru Algesindo,2004), h.35.

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ
إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ
ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Terjemahnya :
"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[20].

Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli haruslah merupakan kehendak bebas/kehendak sendiri yang bebas dari unsur tekanan/paksaan dan tipu daya.

Persyaratan subjek/orang yang melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut adalah baligh atau dewasa. Dewasa dalam hukum Islam adalah apabila telah berumur 15 tahun, atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan). Dengan demikian jual beli diadakan anak kecil adalah tidak sah.

b. Tentang Objeknya

Objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Benda yang dijadikan jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat, yaitu: bersihnya barang, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, mampu menyerahkannya, mengetahui, dan barang yang diakadkan ada di tangan.

[20] Departemen Agama RI, *Opcit.* h. 83.

1.) Bersih barangnya “Bersih barangnya ialah barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan sebagai benda najis, atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan.

2.) Memberi manfaat menurut syara’, maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara’, seperti, “menjual babi, cicak, dan yang lainnya”.

3.) Jangan ditaklikan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti,” jika ayahku pergi kujual motor ini kepadamu”.

4.) Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan Syara’.

5.) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi. Barang-barang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh kembali karena samar, seperti seekor ikan jatuh ke kolam, tidak diketahui dengan pasti ikan tersebut sebab dalam kolam tersebut terdapat ikan-ikan yang sama.

6.) Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.

7.) Barang yang diperjual belikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.[21]

[21] Hendi Suhendi,.*Op.Cit*,.h.73.

D. Sebab-sebab Dilarangnya Jual Beli

Larangan jual beli disebabkan karena dua alasan, yaitu:

1. Berkaitan dengan objek

a. Tidak terpenuhniya syarat perjanjian, seperti menjual yang tidak ada, menjual anak binatang yang masih dalam tulang sulbi pejantan (*malaqih*) atau yang masih dalam tulang dada induknya (*madhamin*).

b. Tidak terpenuhinya syarat nilai dan fungsi dari objek jual beli, seperti menjual barang najis, haram dan sebagainya.

2. Berkaitan dengan komitmen terhadap akad jual beli :

a. Jual beli yang mengandung riba.

b. Jual beli yang mengandung kecurangan.

Ada juga larangan yang berkaitan dengan hal-hal lain di luar kedua hal di atas seperti adanya penyulitan dan sikap merugikan, seperti orang yang menjual barang yang masih dalam proses transaksi temannya, menjual senjata saat terjadinya konflik sesama muslim, monopoli dan sejenisnya serta larangan karena adanya pelanggaran syariat seperti berjualan pada saat dikumandangkan adzan shalat Jum'at.

E. Jual Beli yang Bermasalah

1. Jual Beli yang Diharamkan

a. Menjual tanggungan dengan tanggungan

Misalnya, menggugurkan apa yang ada pada tanggungan orang yang berhutang dengan jaminan nilai tertentu yang pengambilannya

ditangguhkan dari waktu pengguguran. Ini adalah bentuk riba yang paling jelas dan paling jelek sekali.

b. Jual beli disertai syarat

Jual beli disertai syarat tidak diizinkan dalam hukum Islam. Malikiyah menganggap syarat ini sebagai syarat yang bertentangan dengan konsekuensi jual beli seperti agar pembeli tidak menjualnya kembali atau menggunakannya. Hambaliyah memahami syarat sebagai yang bertentangan dengan akad, seperti adanya bentuk usaha lain, seperti jual beli lain atau peminjaman, dan persyaratan yang membuat jual beli menjadi bergantung, seperti ”Saya jual ini kepadamu, kalau si Fulan ridha.” Sedangkan Hanafiyah memahaminya sebagai syarat yang tidak termasuk dalam konsekuensi perjanjian jual beli, dan tidak relevan dengan perjanjian tersebut tapi bermanfaat bagi salah satu pihak.

2. Dua perjanjian dalam satu transaksi jual beli

Tidak dibolehkan melakukan dua perjanjian dalam satu transaksi, namun terdapat perbedaan dalam aplikasinya sebagai berikut:

1) Jual beli dengan dua harga; harga kontan dan harga kredit yang lebih mahal. Mayoritas ulama sepakat memperbolehkannya dengan ketentuan, sebelum berpisah, pembeli telah menetapkan pilihannya apakah kontan atau kredit.

2) Jual beli ’Inah, yaitu menjual sesuatu dengan pembayaran tertunda, lalu si penjual membelinya kembali dengan pembayaran kontan yang lebih murah.

3) Menjual barang yang masih dalam proses transaksi dengan orang atau menawar barang yang masih ditawar orang lain. Mayoritas ulama fiqih mengharamkan jual beli ini. Hal ini didasarkan pada larangan dalam hadits sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَا لَ يَسُمْ الْمُسْلِمُ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ

Artinya*:*

"Dari Abu Hurairah: Sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: Janganlah seorang muslim menawar harga barang yang telah ditawar (dan disepakati harganya) oleh muslim lainnya.[22]

1) Orang kota menjual barang orang dusun. Yang dimaksud dengan istilah ini adalah orang kota yang menjadi calo bagi pedagang orang dusun.
2) Menjual anjing. Sebagaimana dalam hadits sebagai berikut: Ibnu Mas'ud, Rasulullah telah melarang harga anjing (berjual beli anjing), bayaran pelacur dan upah tukang tenung (HR. Bukhari dan muslim).
3) Menjual alat-alat musik dan hiburan. Mayoritas ulama mengharamkan semua alat-alat hiburan dan alat-alat musik yang diharamkan.[23]

3. Jual Beli Tanah Kapling

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimasyarakat, seperti halnya tanah kapling. Tanah kapling adalah sebidang tanah yang cukup luas di petak-petakkan atau dikaplingkan.[24]

---

[22]Imam Yuhyiddin An-Nawawi, *Shahih Muslim*, (Juz ke-5, Kitab *Al-Buyu'* Dar al-Fikr li at-Thaba'ah wa al-Nasyr wa al-Tauzi'y, t.th Daarul Ma'rifah, Beirut Libanon, 1999M/1420H), h. 2788.

[23]Abi 'Abbas Syihabuddin Ahmad Al-Qasthalany, *Irsyadussary Lisarhi Shahihul Bukhari* (Jilid 5, Bab *Tsamanil Kalbi*, Daarul Fikr, Beirut, Libanon, 1990 M/1410 H), h. 222.

[24] Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*,. h.518.

Kaplingan ini biasanya cukup untuk dibangun satu buah rumah, dengan berbagai macam ukuran. Tujuan mengkaplingkan tanah beraneka ragam dari membagikan harta warisan agar mendapat bagian masing-masing. Ada juga lahan yang dikaplingkan itu bertujuan untuk dijual kembali oleh pengembang atau developer.

Tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan bagi masyarakat, sehingga teori hak kepemilikan menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara. Hal yang sama dikatakan oleh A.P. Parlindungan, bahwa dari tanah tersebut akan didirikan bangunan tempat tinggal yang merupakan salah satu dari kebutuhan dasar dari manusia. Terkait dengan kebutuhan pokok akan tanah, manusia cenderung akan mencari dan memiliki tanah kosong sebagai tempat tinggal. Dengan demikian kebutuhan sesama individu yang memerlukan tanah tersebut akan menimbulkan konflik kepentingan jika tidak diatur oleh hukum. Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, bahwa.

> "setiap penguasaan dan pemanfaatan tanah termasuk dalam penanganan masalah pertanahan harus didasarkan pada hukum dan diselesaikan secara hukum serta tetap berpijak pada landasan konstitusi yakni Pasal 33 ayat 3 UUD RI 1945 yang mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melakukan pengaturan dan pemanfaatan tanah dalam konteks sebesar-besarnya kemakmuran rakyat termasuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah di Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian".[25]

Melihat perkembangan zaman, jual beli tanah kapling di kalangan masyarakat kini berkembang pesat dan menjadi perbincangan berbagai

[25] Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubi, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju : Bandung 2008. h.4.

kalangan, seperti yang terjadi di kota Kendari kecamatan Baruga, namun dalam jual beli tanah kapling ada beberapa hal yang harus diperhatikan, sebagai berikut :

1. Sertifikat kepemilikan benar-benar sah.
2. Melakukan pengikatan atau perjanjian jual beli dengan ketentuan-ketentuan yang jelas dan lebih mengikat.
3. Adanya lampiran Bukti Pengukuran (BP) yang diterbitkan BPN setempat.[26]

Bedasarkan melihat beberapa kajian diatas maka perjanjian jual beli tahan kavling harus memiliki Sertifikat kepemilikan benar-benar sah daripihak pertama dengan melakukan pengikatan atau perjanjian jual beli dengan ketentuan-ketentuan yang jelas dan lebih mengikat. Kemudian adanya lampiran Bukti Pengukuran (BP) yang diterbitkan BPN setempat.

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KENDARI

[26] Subekti R., *Hukum Perjanjian*, Cetakan kesebelas, PT. Intermasa, Jakarta, 1987. Hal 79

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif sebab penulis mengupayakan penelitian dapat menggambarkan secara sistematis faktual dan akurat mengenai fakta, sifat tertentu sesuai penulis dapatkan di lapangan di mana fakta yang diteliti tidak dapat dipecahkan dilaboratorium.

Insawan dalam bukunya menjelaskan :

> Hal-hal tersebut (fakta-fakta kualitatif) tidak bisa diungkap oleh sebuah penelitian yang berlatar belakang laboratorium karena itu dalam khasanah penelitian muncul apa disebut penelitian kualitatif, sebuah penelitian yang berusaha mengungkap menggambarkan variabel-variabel tunggal, melainkan dapat mengungkap hubungan antara satu variable satu dengan variable lain.[1]

Penelitian yang menggunakan penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami obyek yang diteliti secara mendalam. Lincoln dan Guba menjelaskan bahwa penelitian kualitatif bertujuan untuk membangun *ideografi* dari *body of knowledge*, sehingga cenderung dilakukan tidak untuk menemukan hukum-hukum dan tidak untuk membuat generalisasi, melainkan untuk membuat penjelasan mendalam atau eksplorasi atas obyek tersebut.[2]

B. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan setelah proposal diseminarkan yang diperkirakan sekitar 2 (dua) bulan April 2016- Mei 2016.

---

[1] Husain insawan, *metode study Islam multi pendekatan dan model*, (kendari : shadra,2007), h.108.

[2] Wahyono, hadi, *www.penelitian studi kasus.co.id* diakses 15 juni 2015.