

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA CENNING  
KABUPATEN LUWU UTARA DALAM TINJAUAN HUKUM  
EKONOMI SYARIAH**

*Skripsi*

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri Palopo*



**IAIN PALOPO**

Oleh

**Kusmaica**

18 0303 0084

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO  
2022**

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA CENNING  
KABUPATEN LUWU UTARA DALAM TINJAUAN HUKUM  
EKONOMI SYARIAH**

*Skripsi*

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri Palopo*



**IAIN PALOPO**

Oleh

**Kusmaica**

18 0303 0084

**Pembimbing:**

- 1. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI**
- 2. Hardianto, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO  
2022**

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kusmaica

Nim : 18 0303 0084

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Skripsi ini benar-benar merupakan karya hasil saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikat dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Selagi kekeliruan dan kesalahan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Bilamana di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya dibatalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 12 April 2022

Yang membuat pernyataan



*Kusmaica*  
Kusmaica

18 0303 0084

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Praktik Jual Beli Tanah di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah yang ditulis oleh Kusmaica Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 18 0303 0084, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo, yang dimunaqasyahkan pada hari Kamis, tanggal 24 November 2022 M bertepatan dengan tanggal 29 Rabiul Akhir 1444 H telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (S.H).

Palopo, 18 Januari 2023

### TIM PENGUJI

1. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.	Ketua Sidang	(.....)
2. Dr. Helmi Kamal, M.HI.	Sekretaris Sidang	(.....)
3. Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI.	Penguji I	(.....)
4. H. Hamsah Hasan, Lc., M.Ag.	Penguji II	(.....)
5. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.	Pembimbing I	(.....)
6. Hardianto, S.H., M.H.	Pembimbing II	(.....)

### Mengetahui:

  
a.n Rektor IAIN Palopo  
Dekan Fakultas Syariah  
**Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.**  
NIP 19680507 199903 1 004

  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah  
**Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag.**  
NIP 19701231 200901 1049

## PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ. وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَاصْحَابِهِ

أَجْمَعِينَ . (اما بعد)

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah menganugrahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Praktik Jual Beli Tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.”** setelah melalui proses yang Panjang.

Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, Kepada para keluarga, sahabat dan para pengikut-pengikutnya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus diselesaikan, guna memperoleh gelar sarjana ekonomi dalam program studi perbankan syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Penulisan tugas akhir skripsi ini dapat terselesaikan berkat berbagai macam bantuan, bimbingan serta dorongan dari banyak pihak walaupun penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Terimah kasih kepada kedua orangtua tercinta, ayah saya Abd. Rasyid dan Ibu saya Ratna Andi Kunna yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang hingga dewasa, memberikan pengorbanan yang tiada batas dan senantiasa memberikan dorongan dan doa. Serta, kepada pihak-pihak yang mendukung saya dalam menyusun skripsi ini:

1. Prof. Dr. Abdul Pirol, M. Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo beserta Dr. H. Muammar Arafat, S.H., M.H. selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Kelembagaan, Dr. Ahmad Syarif Iskandar, S.E., M.M. selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan, dan Dr. Muhaemin, M.A. selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan kerjasama IAIN Palopo.
2. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Palopo beserta Wakil Dekan Bidang Akademik Dr. Helmi Kamal, M.HI dan Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan Dr. Abdain, S.Ag., M.HI dan Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Dr. Rahmawati, M.Ag. Fakultas Syariah IAIN Palopo.
3. Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag, selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Palopo, Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H selaku sekretaris Prodi yang membantu dan mengarahkan dalam penyelesaian skripsi beserta staf yang telah membantu mengarahkan dalam penyelesaian skripsi.
4. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI dan Hardianto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing I dan II yang telah memberikan bimbingan, masukan dan mengarahkan dalam rangka penyelesaian skripsi.
5. Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI. selaku penguji I dan H. Hamsah Hasan, Lc., M.Ag, selaku penguji II yang telah membantu mengarahkan penyelesaian skripsi ini.
6. Nurul Adliyah S.H.,M.H selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah memberikan arahan-arahan akademik kepada penulis.

7. Seluruh Dosen beserta staf pegawai IAIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di IAIN Palopo dan memberikan bantuan dalam penyusunan skripsi ini.
8. H. Madehang, S.Ag., M.Pd selaku Kepala Unit Perpustakaan beserta Karyawan dan Karyawati dalam ruang lingkup IAIN Palopo, yang telah banyak membantu, khususnya dalam mengumpulkan literature yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
9. Kepada Aparat Desa Cening yang ikut berpartisipasi dalam membantu memberikan tanggapannya selama saya melakukan penelitian di lokasi.
10. Kepada teman-teman seperjuangan, mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Palopo angkatan 2018 (khususnya kelas C).
11. Untuk teman-teman, sahabat-sahabat yang tercinta. Arisna, Masita, Melsa, Bidayatul Aminah dan Sartika, terima kasih atas dukungan dan bantuan yang diberikan serta waktu yang telah kita lewati bersama, walaupun kita berbeda karakter, tapi itulah yang membuat pertemanan kita menjadi bermakna.
12. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis demi kelancaran yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah swt., senantiasa menjaga dan meridhoi setiap langkah kita sekarang dan selamanya. Aamiin.

Palopo, 21 Oktober 2022

Peneliti

# PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

## A. Transliterasi Arab-Latin

### 1. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Te
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim.	J	Je
ح	Ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha.	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal.	Ž.	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S.	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D.	de (dengan titik bawah)
ط	Ta	T	te (dengan titik bawah).
ظ	Za	Z	zet (dengan titik bawah).
ع	'ain	'	apstrof terbalik

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf.	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ـَ	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak diawal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun, jika ia terletak di tengah atau di akhir maka ditulis dengan tanda (^).

## 2. Vocal

Vocal Bahasa Arab, seperti vocal Bahasa Indonesia, terdiri atas vocal tunggal atau monofong dan vocal rangkap atau diftong. Vocal tunggal Bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, translitenya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	<i>Fathah</i>	A	A
ا	<i>Kasrah</i>	I	I
ا	<i>Dammah</i>	U	U

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	<i>Fathah dan ya'</i>	Ai	a dan i
ا	<i>Fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Vokal rangkap bahasa arab yang lambangnya berupa gabungan antaraharakat dan huruf, translitenya berupa gabungan huruf:

Contoh:

كَيْفَ : *kaiifa*

هَوْلٌ : *hauula*

### 3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat atau huruf, translitenya berupa huruf dan tanda yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا	<i>Fathah dan alif atau ya'</i>	A	a garis di atas
إ	<i>Kasrah dan ya'</i>	I	i garis di atas
أ	<i>Dammah dan wau</i>	U	u garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

#### 4. *Ta marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua, yaitu: *ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h).

#### 5. *Syaddah (Tasydid)*

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbana*

نَجَّيْنَا : *najjaīna*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعِمُّ : *nu‘ima*

عَدُوُّ : *‘aduwwun*

#### 6. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (*alif lam ma‘arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung

yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalāh* (*az-zalzalāh*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafāh*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

## 7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أَمِرْتُ : *umirtu*

## 8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-*

*Qur'an*), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

*Fi Zilal al-Qur'an*

*Al-Sunnah qabl al-tadwin*

*Al-'Ibarat bi 'umum al-lafz la bi khusus al-sabab*

### 9. Lafz al-Jalalah (الله)

Kata ‚Allah‘ yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafz *al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

### 10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (All Caps), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang

al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*

*Ṣyahrū Ramaḍān al-laẓī unẓila fih al-Qur‘ān*

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

## 11. Daftar singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan

Swt.	= <i>subhanahu wa ta`ala</i>
Saw.	= <i>shallallahu `alaihi wa sallam</i>
as	= <i>`alaihi as-salam</i>
H	= Hijriah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
I	= lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w	= wafat tahun
Qs.../...4	= QS al-Baqarah /2:4 atau QS
Ali-`Imran/3:4	
HR	= Hadis..Riwayat

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PRAKATA</b> .....	<b>iii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITER ARAB DAN SINGKATAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xx</b>
<b>DAFTAR ISTILAH</b> .....	<b>xxi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xxii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b> .....	<b>5</b>
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	5
B. Deskripsi Teori .....	11
C. Kerangka Pikir.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>36</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	36
B. Fokus Penelitian .....	36
C. Definisi Istilah .....	36
D. Desain Penelitian.....	37
E. Data dan Sumber Data.....	37
F. Instrumen Penelitian.....	39
G. Teknik Pengumpulan Data .....	40
H. Pemeriksaan Keabsahan Data .....	40
I. Teknik Analisis Data.....	41
<b>BAB IV DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA</b> .....	<b>43</b>
A. Deskripsi Data .....	43
B. Pembahasan.....	55
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>61</b>
A. Simpulan.....	61
B. Saran.....	62

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN-LAMPIRAN**



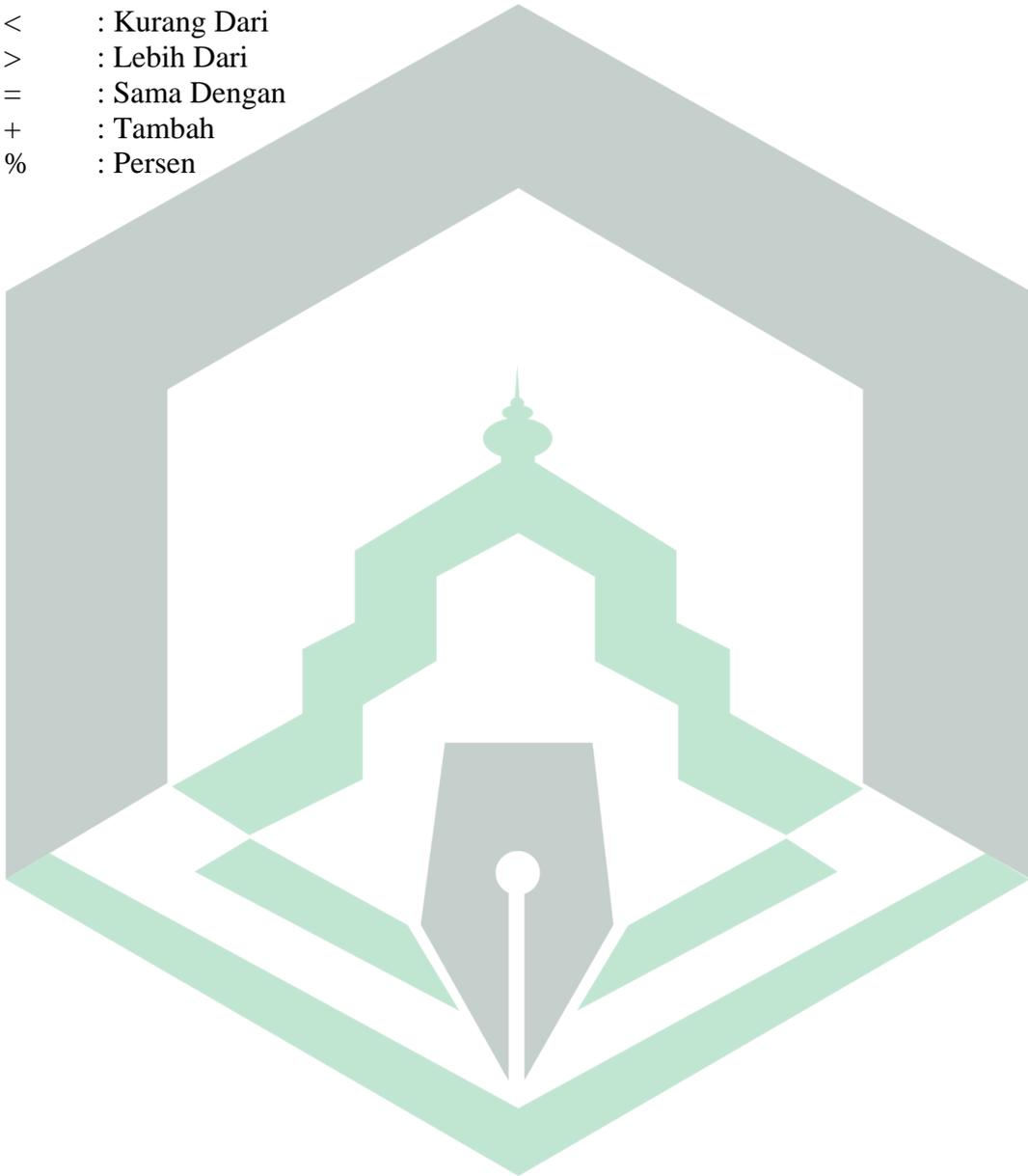
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir ..... 34



## DAFTAR ISTILAH

Q.S	: Duran Surah
x	: Kali
<	: Kurang Dari
>	: Lebih Dari
=	: Sama Dengan
+	: Tambah
%	: Persen



## ABSTRAK

**Kusmaica, 2022.** " *Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah*". Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh Mustaming dan Hardianto.

Skripsi ini membahas tentang praktik jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara dalam tinjauan hukum ekonomi syariah. Tujuan penelitian ini: untuk mendeskripsikan bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara, dan untuk mendeskripsikan penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan analisis sebelum di Lapangan, dan analisis data di lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Praktik jual beli tanah yang berlokasi di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara adalah praktik jual beli tanah tanpa menggunakan sertifikat. (2) Perkara jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara menggunakan akad *khiyar* yang diterapkan pada awal akad.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Akad, *Khiyar*, Tanah

## ABSTRACT

Kusmaica, 2022. "*The Application of the Khiyar Agreement in the Sale and Purchase of Land in Cenning Village, North Luwu Regency*". Thesis of Sharia Economic Law Study Program, Sharia Faculty, Palopo State Islamic Institute. Supervised by Mustaming, S.Ag., M.HI and Hardianto, S.H., M.H

.In the process of buying and selling land in the community of Cenning Village, North Luwu Regency, there are problems in practice, namely that the land owned by party A has increased while the land owned by party B has decreased, but the addition does not change the size of the land owned by party A, when the land owned by party B is to be built and it is re-measured that there is a deficiency in the land owned by party B which is on land owned by X (the original seller of the land belonging to party A) which is next to the land owned by party A. So in the sale and purchase there are defects in the goods on the land belonging to party B. This study aims to to describe how the practice of buying and selling land in Cenning Village, North Luwu Regency and to describe the application of the *khiyar* contract in the settlement process of buying and selling land in Cenning Village, North Luwu Regency.

The type of research used is field research. Data collection techniques using observation techniques, interviews and documentation. The results of this study indicate that (1) The practice of buying and selling land located in Cenning Village, North Luwu Regency is the practice of buying and selling land without using a certificate. (2) The land sale and purchase case in Cenning Village, North Luwu Regency used the *khiyar* contract which was applied at the beginning of the contract.

**Keywords:** *Khiyar, Land, Cenning Village, Buying and Selling*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Kedudukan tanah dan status hukumnya memang menjadi sangat penting di kala itu dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, namun jumlah tanah tidak bertambah. Maka fungsi tanah sangatlah penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal dan sumber bercocok tanam serta masih banyak fungsi lainnya.

Era modern ini terkait pentingnya fungsi tanah, maka banyak praktek jual beli tanah salah satunya yaitu jual beli tanah. Jual beli tanah yang berada di Desa Cenning terdapat permasalahan yaitu antara tanah milik pihak A dan tanah milik pihak B yang tanahnya mengalami kekurangan. Tetapi yang menjadi permasalahan disini yaitu tanah milik pihak A bergeser ke tanah milik pihak B. Saat tanah milik pihak B akan dibangun dan diukur ulang ternyata kekurangan tanah pihak B berada pada tanah milik X (penjual semula tanah pihak A) yang berada di samping kanan pihak A. Jadi dalam jual beli tersebut terdapat

kecacatan barang pada tanah milik pihak B. Hukum Islam telah mengatur dengan cermat tentang jual beli. Adapun landasan syariah mengenai transaksi dalam jual beli tersebut terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah/5:1, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلَىٰ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَخُكُم مَّا يُرِيدُ

Terjemah:

Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.<sup>1</sup>

Dalam memberikan perlindungan konsumen dalam jual beli, Islam telah mengaturnya dengan adanya pemberian hak *khiyar*. Hak *khiyar* disyariatkan untuk menjamin kebebasan, keadilan dan kemaslahatan bagi masing-masing pihak yang sedang melaksanakan transaksi. Sehingga hak *khiyar* merupakan ruang yang diberikan fikih muamalah untuk mengoreksi antar pihak terkait dengan objek dan transaksi yang telah mereka lakukan.<sup>2</sup> Dalam permasalahan jual beli ini terjadi pergeseran tanah milik pihak A menyebabkan tanah milik pihak A bertumpang tindih ke tanah pihak B. Tanah milik pihak A. Namun setelah mengetahui ada permasalahan tumpang tindih antara tanah milik pihak A dan B tersebut. Kedua belah pihak melakukan pengaduan terhadap penjual tanah semula. Tetapi pemilik semula tanah milik pihak A tidak mau bertanggung jawab atas masalah tumpang tindih antara pihak A dan B yang kekurangannya ada pada pihak X.

<sup>1</sup>Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Syaamil Cipta Media, 2005), 106.

<sup>2</sup> M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 75.

Dari uraian tersebut membuta penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul Penerapan Akad *Khiyar* Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara

## **B. Batasan Masalah**

Berikut yang menjadi batasan masalah dalam penelitian ini:

1. Penelitian ini dilakukana dengan metode kualitatif yang dimana peneliti berusaha mengumpulkan bukti data melalui jurnal dan artikel yang kemudian diolah menjadi sebuah data yang relevan terhadap hal yang ingin diteliti.
2. Penelitian ini berusaha melihat implementasi akad *khiyar* dalam jual beli tanah di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan sebelumnya, maka yang menjadi masalah pokok dalam penelitian ini adalah,

1. Bagaimana praktik jual beli tanah Desa Cening Kabupaten Luwu Utara?
2. Bagaimana penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah Desa Cening Kabupaten Luwu Utara?

## **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara.
2. Untuk mendeskripsikan penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah Desa Cening Kabupaten Luwu Utara.

## E. Manfaat Penelitian

Selanjutnya penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat.

Adapun beberapa manfaat dari penelitian ini yaitu :

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan agar dapat bermanfaat dalam meningkatkan dan mengembangkan kemampuan berfikir baik ilmiah, sistematis, maupun metodologi serta memperkaya akan wawasan mengenai penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah Desa Cening Kabupaten Luwu Utara.

### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berguna dan bermanfaat dari berbagai pihak yang terkait, terkhusus di daerah Kecamatan Luwu Utara terkait penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Berikut penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penelitian ini yakni:

1. Ayatusyifa' tahun 2019. Meneliti terjadi penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan). Hasil penelitian mengenai praktik jual beli tanah kavling di Desa Kertijayan bahwa pengukuran tanah kavling dilakukan secara manual, sehingga kurang detailnya dalam proses pengukuran tanah tersebut. Pihak pembelipun hanya bermodalkan kepercayaan saja, hal tersebut ternyata menjadi sengketa tumpang tindih tanah kavling. Sedangkan menurut Hukum Ekonomi Syariah mengenai pelaksanaan *khiyar* dalam jual beli tanah kavling bahwa praktek pelaksanaan jual belinya sudah sesuai hukum Islam tetapi mengenai hak *khiyarnya* tidak terlaksana karena pihak pembeli merasa dirugikan sebab pembeli menanggung semua biaya untuk membongkar bangunan tersebut.<sup>3</sup> Perbedaannya terletak pada obyek penelitian penulis fokus tentang pelaksanaan hak *khiyar* dalam praktik jual Beli Tanah Di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara.

---

<sup>3</sup> Ayatusyifa, *Penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan)*. Diss. IAIN Pekalongan, 2019:89

2. Dewi Sri Indriati tahun 2019. Meneliti tentang Penerapan *Khiyar* Dalam Jual Beli. Konsep *khiyar* yang dipahami dalam Al-Qur'an dan penjabarannya pada Hadits Nabi saw. dan pendapat ulama merupakan strukturasi ekonomi yang sudah diatur komprehensif dan mempunyai dampak positif dan bahkan *khiyar* menjadi solusi kongkrit. Dibalik itu ekonomi barat melihat bahwa peningkatan produksi haws dilakukan dengan konsep-konsep riil. Al-Qur'an mengintrodusir konsep *khiyar* dengan menggunakan istilah-istilah seperti "*al- adil*", "*al-haq*" dan "*Ikhlas*". Al-Qur'an mengemukakan secara hakikat dan kriteria dari *khiyar* walaupun dalam Al-Qur'an tidak secara spesifik menerangkannya. *Khiyar* menurut para ulama adalah salah satu unsur penting dalam melaksanakan jual beli dan untuk menghindari penyesalan dan membeli sesuatu ataupun menghindari penipuan. Secara hukum *syar'i khiyar* dibolehkan, bahkan ada yang mewajibkan untuk menghindari penipuan dan untuk menjaga silatruahmi agar tidak terjadi kesalahpahaman. Karena penekanannya pada nilai normative agama yang mempunyai tingkatan tertinggi yakni keikhlasan (saling merekalan). Konsep ini meruapkan konsep yang baku dalam ajaran Islam tetapi kurangnya aplikasi serta penerapannya membuat ekonomi Islam terlihat ketinggalan. Akan tetapi ini menjadi tugas untuk melakukan penemuan dan mengobjektivikasi.<sup>4</sup> Dari beberapa hasil penelitian yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun

---

<sup>4</sup>Dewi Sri Indriati. "Penerapan *Khiyar* Dalam Jual Beli." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 2.2 (2019):32

memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu. Akan tetapi dalam penelitian yang akan dikaji oleh peneliti ditekankan pada pelaksanaan hak *khiyar* dalam praktik jual Beli Tanah Di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara.

3. Fathor Wali tahun 2020. Meneliti tentang Analisis Penerapan Prinsip *Khiyar* Dalam Transaksi Jual Beli Di Pasar Palengaan Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan beberapa hal yaitu, pertama, praktek *khiyar* sudah diterapkan mayoritas penjual di pasar palengaan. *Khiyar* yang terjadi di pasar palengaan sudah sesuai dengan ajaran agama Islam walaupun masih banyak yang harus diperbaiki. Sedangkan kendala dalam pelaksanaannya yaitu masih ada beberapa penjual belum mengenal *khiyar* dan konsepnya. Pedagang di pasar palengaan kebanyakan menggunakan *khiyar* aib dan *khiyar* syarat sedangkan *khiyar* majlis jarang digunakan oleh pedagang pasar palengaan. Kedua, pelaksanaan *khiyar* yang diterapkan oleh pedagang di pasar palengaan sudah sesuai dengan perspektif ekonomi Islam yaitu jujur, adil, menciptakan kemaslahatan antara penjual dan pembeli, tidak berkata bohong. Dalam perspektif ekonomi Islam penjual dan pembeli sama-sama mendapatkan keuntungan dalam jual beli. Praktik *khiyar* dalam transaksi jual beli di pasar palengaan sudah dilakukan meskipun belum maksimal. Di pasar palengaan banyak yang menerapkan prinsip *khiyar* dimana pembeli boleh menukarkan barang selagi ada ketidakcocokan. Beberapa pedagang juga menerapkan kesepakatan pengembalian atau pembatalan barang yang

dibeli dalam beberapa waktu yang disebut dengan *khiyar* syarat. Hanya sebagian pedagang saja yang menerapkan praktek *khiyar*. Sebagian pedagang belum sepenuhnya mengenal prinsip *khiyar*. Adakalanya pedagang terus terang dan jujur kepada pembeli dalam melakukan transaksi jual beli agar tidak terjadi kekecewaan yang dialami oleh seorang pembeli.<sup>5</sup>

Dari beberapa hasil penelitian yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu. Akan tetapi dalam penelitian yang akan dikaji oleh peneliti ditekankan pada pelaksanaan hak *khiyar* dalam praktik jual Beli Tanah Di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara.

4. Muhammad Taufiq Mubarak tahun 2019, meneliti tentang Implementasi akad Bai' Istishna' pada praktik jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS). Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Sistem jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) terdiri dari beberapa tahapan diantaranya: yang pertama, pembeli melihat tanah kavling yang akan dibangun, yang kedua memberikan booking fee yang berlaku selama 7 hari. Yang ketiga, setelah 7 hari pembeli dapat memutuskan untuk melanjutkan dengan pemberian uang muka atau membatalkan pembelian. Yang keempat, pembuatan kesepakatan akta perjanjian pengikat jual beli tanah dan bangunan. Yang kelima, developer memulai proses pembangunan. Yang keenam, setelah rumah yang dipesan

---

<sup>5</sup> Fathor Wali, *Analisis Penerapan Prinsip Khiyar Dalam Transaksi Jual Beli Di Pasar Palengaan Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan*. Diss. Institut Agama Islam Negeri Madura, 2020.102

jadi, akan ada serah terima dari developer kepada pembeli. Kemudian adanya garansi dari pihak Bangun Rumah Sukabumi (BRS) selama 100 hari atau 3 (tiga) bulan apabila ada kecacatan pada barang. (3) Implementasi akad *Istishna'* berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000, yang mana dalam Ketentuan barang (7) pembeli memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan apabila terdapat cacat pada barang yang sudah dipesan akan tetapi pihak PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) dalam pelaksanaannya tidak memberikan Hak *Khiyar* kepada pembeli namun menerima complain dan nantinya akan diperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan.<sup>6</sup> Dari beberapa hasil penelitian yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu. Akan tetapi dalam penelitian yang akan dikaji oleh peneliti ditekankan pada pelaksanaan hak *khiyar* dalam praktik jual Beli Tanah Di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara.

## **B. Landasan Teori**

### **1. Jual Beli**

#### **a. Pengertian Jual Beli**

Sebelum mengkaji secara luas dalam kehidupan sehari-hari, salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan adalah dengan usaha perdagangan atau jual

---

<sup>6</sup> Muhammad Taufiq Mubarak. *Implementasi akad Bai'Istishna' pada praktik jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS)*. Diss. UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2019.

beli, untuk terjadinya usaha tersebut diperlukan adanya hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli.

Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum. Berdasarkan penjabaran di atas terdapat beberapa masalah tentang jual beli, maka terlebih dahulu akan dikemukakan beberapa pengertian jual beli baik secara etimologi maupun secara terminologi. Jual beli menurut istilah atau etimologi Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>7</sup>

Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah sebagaimana di jelaskan berikut ini Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.<sup>8</sup> Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Untuk lebih jelas tentang pengertian jual beli dapat dilihat dibawah ini:

- 1) Menurut Mazhab Hanafi Pengarang kitab Addurul Mukhtar mendefinisikan : *Al Bai'u* adalah pertukaran sesuatu yang disukai dengan semisalnya, sesuai asas manfaat dan tata cara tertentu. Kata-kata yang disukai menunjukkan bahwa sesuatu yang tidak disukai tidak termasuk *Al Bai'u* seperti contohnya debu, bangkai dan darah. Kata-kata yang

<sup>7</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Cet Ke-1 (Jakarta:Amzah,2010),173

<sup>8</sup> Sayyid Sabiq, *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fikih Sunnah*, (Bandung : Alma'rif, 1997) .47

bermanfaat menunjukkan yang tidak manfaat tidak dikategorikan *Al Bai'u*, sehingga tidak sah jual beli dirham dan dirham yang senilai atau pertukaran antar bagian dua orang yang bersekutu dalam tempat tinggal atau pertukaran rumah sewa yang sama dan contoh-contoh sejenis lainnya. Kata-kata tata cara tertentu artinya : dengan ijab *qabul* atau tanpa ijab *qabul*, bukan berupa sumbangan dari masing-masing pihak atau hadiah yang bersyarat. *Al Bai'u* adalah pertukaran antara dua hal yang disukai baik dengan perantara ucapan atau perbuatan. *Al-Bai'u* adalah pertukaran antara dua harta atas dasar suka sama suka dengan cara usaha. Kesimpulannya: obyek jual beli, menurut madzhab Hanafi, apakah sesuatu yang disukai atau semua harta. Adapun hakekat “pertukaran” tersebut menurut mereka, pertukaran dengan cara tertentu. Menurut sebagian yang lain mereka dan sebagian lain mengatakan kepemilikan atau ada sebagian yang mengatakan penyerahan hak milik atas dasar suka sama suka.<sup>9</sup>

- 2) Menurut Mazhab Maliki *Al Bai'u* memiliki pengertian umum dan pengertian khusus. Adapun jual beli dengan pengertian umum adalah akad (transaksi) tukar menukar yang tidak berdasarkan asas manfaat dan kesenangan. Makna ini mencakup *muqoyadhoh* (pertukaran dua benda), *shorf* (pertukaran dua benda berharga yang tidak sejenis atau money changer), atau *murotholah* (pertukaran dua benda yang sejenis), salam (pemesanan dengan uang muka), hibah binatang ternak, dan syirkah

---

<sup>9</sup> Masjid As-Sunah Bintaro, *Daurah Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: E-book) . 2

(persekutuan usaha). Akad sewa tidak termasuk dalam pengertian umum ini, karena transaksi tukar menukar dalam jual beli tidak berdasarkan asas manfaat, sedangkan akad sewa berdasarkan asas manfaat. Demikian juga pernikahan juga tidak termasuk dalam pengertian umum ini. Alasannya, pernikahan ada karena menikmati kesenangan, sedangkan jual beli tidak. Adapun jual beli dalam pengertian khusus adalah sebuah akad pertukaran yang tidak berdasarkan asas manfaat dan kesenangan dengan mukaayashah (jalan kelihaihan). Salah satu alat tukarnya bukan emas atau perak dan dalam bentuk barang.<sup>10</sup>

- 3) Menurut Madzhab Syafi'i Pengarang kitab *mughni al muhtaj* mendefinisikan: *al-bai'u* adalah pertukaran harta dengan harta dengan cara tertentu. Pengarang kitab al Majmu' mendefinisikan: *al-bai'u* adalah pertukaran harta dengan harta atau semisalnya dengan penyerahan hak kepemilikan. Qolyubi mendefinisikan: *al-bai'u* adalah akad (transaksi) pertukaran harta yang berimplikasi pada status kepemilikan barang atau manfaat selama- lamanya dan bukan dalam rangka ketaatan. Ulama mazhab ini berkata : Kata "akad" menunjukkan transaksi jual beli *Al Muathoh* (jual beli tanpa ijab dan kabul ) tidak termasuk jual beli. Kata "pertukaran" menunjukkan hadiah tidak termasuk dalam pengertian ini. Kata "harta" menunjukkan pernikahan di luar definesi ini. kalimat "kepemilikan barang" menunjukkan *al Ijarah* (akad sewa) bukan jual beli. Kalimat "bukan dalam rangka ketaatan" menunjukkan utang piutang tidak

---

<sup>10</sup> Masjid As-Sunah Bintaro, *Daurah Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: E-book) .3

termasuk dalam pengertian ini. Yang dimaksud “manfaat” seperti menjual hak tempat lewat (tanah untuk jalan umum).<sup>11</sup>

- 4) Menurut Mazhab Hanbali pengarang kitab syarhu *muntaha al Iradat* mendefinisikan: *albai’u* adalah segala pertukaran barang yang bernilai atau manfaat yang dibolehkan dengan salah satu keduanya atau dengan harta dalam tanggungan, dalam rangka pemindahan kepemilikan selamanya, tanpa mengandung riba dan utang piutang. Ungkapan “pertukaran barang yang bernilai” artinya: menyerahkan dan mengambil penggantinya. Hal itu hanya bisa dilakukan dua orang atau lebih. Dan barang tersebut adalah barang yang boleh dimanfaatkan dan dimiliki secara mutlak. Dengan pengertian itu, tidak termasuk definisi ini seperti babi, arak (minuman keras), bangkai najis, serangga, anjing (walaupun anjing buruan). Sebagian ulama mazhab Hambali mendefinisikan *Al Bai’u* adalah ijab kabul (serah terima), terkait dua benda untuk pemindahan hak kepemilikan. Meski pengertian demikian banyak, belumlah cukup. Ibnu Qudamah berkata, “Ini adalah definisi yang tidak lengkap, karena jual beli *mu’athoh* (jual beli tanpa ijab kabul) tidak termasuk di dalamnya, sementara justru masih mencakup akad-akad non jual beli.<sup>12</sup>

Dari definisi yang beragam tersebut kami simpulkan bahwa *al-bai’u* dikalangan ahli fiqh adalah : (pertukaran harta dengan harta), dan kadang kadang ditambahkan sebagai penjelas (dalam rangka kepemilikan). Pertukaran

<sup>11</sup> Masjid As-Sunah Bintaro, *Daurah Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: E-book) .4

<sup>12</sup> Masjid As-Sunah Bintaro, *Daurah Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: E-book) .5

ini selesai dengan ijab dan kabul baik secara ucapan lisan, isyarat maupun tulisan atau dengan saling memberi (perbuatan). Sebagaimana pertukaran ini biasanya memerlukan kelihaihan dan selesai dengan saling ridho. Dengan ungkapan “Pertukaran”, maka sumbangan sukarela, pinjaman dan riba tidak termasuk dalam definisi ini. Karena sumbangan sukarela adalah lawan dari pertukaran. Sedangkan pinjaman ada unsur bantuan berupa manfaat sesuatu yang dipinjamkan dan riba adalah tambahan tanpa kompensasi.

#### b. Dasar Hukum Jual Beli

Berdasarkan permasalahan yang dikaji menyangkut masalah hidup dan kehidupan ini, tentunya tidak terlepas dari dasar hukum yang akan kita jadikan sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan yang akan dihadapi. Jual beli sudah dikenal masyarakat sejak dahulu yaitu sejak zaman para Nabi. Sejak zaman itu jual beli dijadikan kebiasaan atau tradisi oleh masyarakat hingga saat ini. Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli dalam Islam yaitu:

Manusia hidup di dunia secara individu mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi, baik itu berupa sandang, pangan papan dan lain sebagainya. kebutuhan seperti itu tidak pernah terputus dan tidak pernah terhenti selama manusia itu hidup. Oleh karena itu, tidak ada satu hal pun yang lebih sempurna dalam memenuhi kebutuhan itu selain dengan cara pertukaran, yaitu dimana seorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan. Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli

ini sebagai pemberian keuangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-hamba-Nya itu dalam surat tentang diperbolehkan jual beli ini didasarkan pada Firman Allah yang berbunyi: Q.S. al-Baqarah ayat: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

Terjemahnya:

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (Q.S. al-Baqarah ayat: 275)<sup>13</sup>

Maksud dari potongan ayat ini yaitu bisa jadi merupakan bagian dari perkataan mereka (pemakan riba) dan sekaligus menjadi bantahan terhadap diri mereka sendiri. Artinya, mereka mengatakan hal tersebut (Innam al-bai'u matsalu al-riba) padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasanya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba.

Dia maha mengetahui lagi maha bijaksana, tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban. Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya maka dia akan membolehkannya bagi mereka. kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya. Kemudian di dalam surat An-Nisa ayat 29 Allah swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

<sup>13</sup> Dapatenen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. (Bandung : CV. Penerbit Diponegoro, 2000), 48

Terjemahnya :

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa ayat 29)<sup>14</sup>

Ayat ini memberikan kesan bahwa dikehidupan konsekuensi iman dan konsekuensi sifat, yang dengan sifat itu Allah memanggil mereka untuk dilarang dari memakan harta sesama secara batil, meliputi semua cara mendapatkan harta yang tidak diizinkan atau tidak diperkenankan Allah. yakni dilarang olehnya diantara dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, serta sebagai pemukanya adalah riba.<sup>15</sup>

#### c. Rukun Dan Syarat Jual Beli.

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.

##### 1) Rukun Jual Beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi. Rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

<sup>14</sup> Dapaten Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* .(Bandung : CV. Penerbit Diponegoro, 2000), 84

<sup>15</sup> Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an, Jilid II*, (Jakarta:Gema Insani, 2001),342

- a) Adanya penjual dan pembeli
- b) Adanya barang yang diperjualbelikan
- c) *Sighat* (kalimat ijab kabul)<sup>16</sup>

Jadi sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa jika suatu pekerjaan tidak terpenuhi rukun-rukunnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan *syara'* begitu juga dalam hal jual beli harus memenuhi ketiga rukun-rukun tersebut.

## 2) Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah penulis uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut.

### a) Baligh

Baligh berarti anak-anak yang sudah sampai pada usia tertentu yang menjadi jelas baginya segala urusan atau persoalan yang dihadapi. Pikirannya telah mampu mempertimbangkan atau memperjelas mana yang baik dan mana yang buruk.

### b) Tidak pemboros

Maksud pemborosan di sini, suatu pekerjaan yang tidak bermanfaat.

### c) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Artinya yaitu prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah.

Adapun syarat-syarat umum suatu akad adalah sebagai berikut.

- a) Pihak-pihak yang melakukan akad telah cukup bertindak hukum.

<sup>16</sup> Rachat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-4 (Bandung:Pustaka Setia,2001),76

- b) Objek akad diakui oleh *syara'*
- c) Akad itu tidak dilarang *syara'*
- d) Akad itu bermanfaat
- e) pernyataan ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya kabul
- f) Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majlis yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- g) Tujuan akad jelas diakui *syara'* dalam jual beli tujuannya memindahkan hak milik penjual ke pembeli.<sup>17</sup>

#### d. Bentuk Jual Beli Yang Dilarang

Jual beli yang batil adalah jual beli yang salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan. Adapun jual beli yang dilarang antara lain :

- 1) Jual beli barang yang tidak ada ( *Bai' al ma'mun* ) Menurut Ibn Taimiyah dan Ibn Qoyyim jual beli yang tidak ada ketika akad adalah boleh sepanjang barang tersebut benar-benar ada menurut perkiraan adat dan dapat diserahkan setelah akad berlansung. Karena sesungguhnya larang menjual barang *ma'dum* tidak terdapat di Al- Qur'an dan sunnah. Yang dilarang adalah jual beli yang mengandung unsur gharar, yakni jual belibarang yang sama sekali tidak mungkin bisa diserahkan.<sup>18</sup>
- 2) Jual beli dengan cara melempar, seperti seseorang mengatakan "aku lempar apa yang ada padaku dan engkau melempar yang ada padamu." Kemudian dari keduanya membeli dari yang lain dan masing-masing tidak mengetahui

<sup>17</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, (Kencana: Jakarta , 2012), 74

<sup>18</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, edisi 1, cet. 1(Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada 2003), 95

jumlah barang pada yang lain. Menjual barang yang tidak dapat diserahkan terimakan. Menjual barang yang tidak dapat diserahkan terimakan kepada pembeli tidak sah. Misalnya, menjual anak binatang yang masih dalam kandungan. Dalam hal ini seluruh ulama fikih sepakat bahwa jual beli ini adalah tidak sah.

#### e. Macam-macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi, jual beli juga ditinjau dari segi hukumnya yaitu:

- 1) Jual beli berdasarkan objek barangnya
- 2) Jual beli berdasarkan batasan nilai tukar barangnya
- 3) Jual beli berdasarkan penyerahan nilai tukar pengganti barangnya
- 4) Jual beli berdasarkan hukumnya<sup>19</sup>

Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Sifat-sifat barang yang diketahui pembeli terhadap barang yang dijual, selain pembelian, jual beli juga ada yang dibolehkan dan ada yang dilarang. Jual beli yang dilarang juga ada yang batal ada pula yang terlarang tetapi sah. Terjadinya jual beli karena adanya perbedaan kebutuhan hidup antara satu orang dengan orang yang lain. Suatu contoh misalnya, satu pihak memiliki barang, tetapi membutuhkan uang, pihak yang lain memiliki uang, tetapi membutuhkan barang. Maka kedua belah pihak tersebut melakukan kerja sama

---

<sup>19</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2021) 45

untuk memenuhi kebutuhannya. Dengan menggunakan sistem jual beli atas dasar sama-sama rela.<sup>20</sup>

Transaksi secara jual beli saat ini merupakan transaksi yang sangat memudahkan bagi penjual dan pembeli, contoh misalnya, sistem jual belinya secara online, pembayaran memakai ATM, dan penghitungan harga barangnya pakai komputer. dalam model bisnis era global yang non face, dengan hanya melakukan transfer data lewat via internet dan kedua belah pihak bisa langsung datang ketempat jual beli., Perkembangan teknologi inilah yang bisa memudahkan transaksi jual beli, dimana manusia dipermudah dengan alat-alat canggih untuk mengatur jual beli, akan tetapi didalam bisnis adalah yang terpenting memberikan informasi dan mencari keuntungan. Dengan melihat keterangan diatas dijadikan sebagai keterlibatan hukum Islam terhadap permasalahan kontemporer. Karena dalam Al-Qur'an permasalahan transaksi online, pembayaran pakai ATM dan penghitungan harga pakai komputer masih bersifat global, selanjutnya hanya mengarahkan pada peluncuran teks hadis yang dikolaborasikan dalam permasalahan sekarang dengan menarik sebuah pengkiyasan.

Kewajiban menjaga hukum halal-haram dalam objek perniagaan tetap berlaku, termasuk dalam jual beli secara online, pembayaran pakai ATM dan penghitungan harga pakai komputer mengingat Islam mengharamkan hasil jual beli barang atau layanan jasa yang haram. Di antara poin penting yang harus Anda perhatikan dalam setiap jual beli adalah kejelasan status. Apakah sebagai

---

<sup>20</sup> Enang Hidayat, Fiqih Jual Beli (Bandung: Remaja Rosdakarya). 46

pemilik, atau paling kurang sebagai perwakilan dari pemilik barang, sehingga berwenang menjual barang. Ataukah Anda hanya menawarkan jasa pengadaan barang, dan atas jasa ini Anda mensyaratkan imbalan tertentu. Ataukah sekadar seorang pedagang yang tidak memiliki barang namun bisa mendatangkan barang yang Anda tawarkan Dalam jual beli online dan menggunakan sistm komputer kerap kali kita jumpai banyak pembeli merasa kecewa setelah melihat pakaian yang telah dibeli secara online atau ijab kabul dipasar. Entah itu kualitas kainnya, ataukah ukurang yang ternyata tidak pas dengan badan. Sebelum hal ini terjadi kembali pada Anda, patutnya anda mempertimbangkan benar apakah harga yang ditawarkan telah sesuai dengan kualitas barang yang akan dibeli.<sup>21</sup>

Maka dalam Islam adanya *khiyar* untuk mempermudah pembeli dan penjual, Agar kedua belah pihak menguntungkan satu sama lain. Apalagi yang terjadi pada era kontemporer ini, semua transaksi yang dilakukan oleh pembeli tidak bisa dikembalikan lagi karna sistem sekarang memakai alat-alat canggih (komputer).

---

<sup>21</sup> Enang Hidayat, Fiqih Jual Beli (Bandung: Remaja Rosdakarya). 47

## b. *Khiyar*

### 1) Pengertian *Khiyar*

*Khiyar* menurut bahasa (Arab) merupakan isim mashdar dari kata ikhtiyar yaitu bermakna pilihan dan bersih. Adapun menurut istilah berarti: Adanya hak bagi kedua belah pihak yang melakukan akad untuk memilih meneruskan atau membatalkan”.<sup>22</sup>

Maksud definisi diatas adalah hukum asal dalam akad setelah disetujui yakni tercegahnya masing-masing pihak (penjual dan pembeli) membatalkannya kecuali terdapat izin syara kepada masing-masing pihak (hak) membatalkannya yaitu dengan cara *khiyar*.<sup>23</sup>

Sesungguhnya agama Islam adalah agama yang penuh kemudahan dan syamil (menyeluruh) meliputi segenap aspek kehidupan, selalu memperhatikan berbagai maslahat dan keadaan, mengangkat dan menghilangkan segala beban umat. Termasuk dalam maslahat tersebut adalah sesuatu yang Allah syariatkan dalam jual beli berupa hak memilih bagi orang yang bertransaksi, supaya dia puas dalam urusannya dan dia bisa melihat maslahat dan mudarat yang ada dari sebab akad tersebut sehingga dia bisa mendapatkan yang diharapkan dari pilihannya atau membatalkan jual belinya apabila dia melihat tidak ada maslahat padanya.

Hak *khiyar* ditetapkan syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan

---

<sup>22</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya). 48

<sup>23</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya). 32

sebaik-baiknya. Tujuan diadakan *khiyar* oleh *syara'* berfungsi agar kedua orang yang berjual beli dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak akan terjadi penyesalan di kemudian hari karena merasa tertipu. Jadi, hak *khiyar* itu ditetapkan dalam Islam untuk menjamin kerelaan dan kepuasan timbal balik pihak-pihak yang melakukan jual beli. Dari satu segi memang *khiyar* (opsi) ini tidak praktis karena mengandung arti ketidakpastian suatu transaksi, namun dari segi kepuasan pihak yang melakukan transaksi.

## 2) Dasar Hukum *Khiyar*

Berdasarkan prinsip wajib menegakkan kejujuran dan kebenaran dalam perdagangan, maka haram bagi penjual menyembunyikan cacat barang. Apabila dalam barang yang akan dijual itu terdapat cacat yang diketahui oleh pemilik barang (penjual), maka wajiblah dia menerangkan hal itu dan tidak boleh menyembunyikannya. Menyembunyikan cacat barang dengan sengaja termasuk penipuan dan kecurangan.<sup>24</sup>

*Khiyar* hukumnya boleh berdasarkan sunnah Rasulullah saw. Diantara sunnah tersebut adalah hadis yang diriwayatkan oleh AlBukhari dari Abdullah bin Al-Harits:

حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ بْنُ حَرْبٍ حَدَّثَنَا شُعْبَةُ عَنْ قَتَادَةَ عَنْ صَالِحِ أَبِي الْخَلِيلِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْحَارِثِ رَفَعَهُ إِلَى حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيْنَا بُورِكَ لُهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَهُ بَيْعِهِمَا

<sup>24</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992). 408

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Sulaiman bin Harb telah menceritakan kepada kami Syu'bah dari Qatadah dari Shalih Abu Al Khalil dari 'Abdullah bin Al Harits yang dinisbatkannya kepada Hakim bin Hizam *radliyallahu 'anhu* berkata: Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda: "Dua orang yang melakukan jual beli boleh melakukan *khiyar* (pilihan untuk melangsungkan atau membatalkan jual beli) selama keduanya belum berpisah." Atau sabda Beliau: "hingga keduanya berpisah. Jika keduanya jujur dan menampakkan dagangannya maka keduanya diberkahi dalam jual belinya dan bila menyembunyikan dan berdusta maka akan dimusnahkan keberkahan jual belinya."<sup>25</sup>

Adapun hadis lain yang menjelaskan dasar hukum akad *khiyar* yaitu:

حَدَّثَنَا صَدَقَةُ أَخْبَرَنَا عَبْدُ الْوَهَّابِ قَالَ سَمِعْتُ يَحْيَى بْنَ سَعِيدٍ قَالَ سَمِعْتُ نَافِعًا عَنْ  
ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِنَّ الْمُتَبَايِعِينَ  
بِالْخِيَارِ فِي بَيْعِهِمَا مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ يَكُونَ الْبَيْعُ خِيَارًا قَالَ نَافِعٌ وَكَانَ ابْنُ عُمَرَ إِذَا  
اشْتَرَى شَيْئًا يُعْجِبُهُ فَارَقَ صَاحِبَهُ

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Shadaqah telah mengabarkan kepada kami 'Abdul Wahhab berkata: aku mendengar Yahya bin Sa'id berkata: aku mendengar Nafi' dari Ibnu 'Umar *radliyallahu 'anhuma* dari Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda: "Dua orang yang melakukan jual beli boleh melakukan *khiyar* (pilihan untuk melangsungkan atau membatalkan) dalam jual beli selama keduanya belum berpisah, atau jual beli menjadi *khiyar* (terjadi dengan pilihan)." Nafi' berkata: Adalah Ibnu 'Umar bila membeli sesuatu, baru menganggapnya telah terjadi jual beli bila sudah berpisah dari penjualnya.<sup>26</sup>

Dari kitab hadis tersebut jelaslah bahwa *khiyar* dalam akad jual beli hukumnya dibolehkan. Apalagi apabila dalam barang yang dibeli terdapat cacat (aib) yang bisa merugikan kepada pihak pembeli. Hak *khiyar* ditetapkan oleh syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi

<sup>25</sup> Syaikh Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijri, *Ringkasan Fiqh Islam Bab Muamalah*, 1

<sup>26</sup> Syaikh Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijri, *Ringkasan Fiqh Islam Bab Muamalah*, 1

perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Status *khiyar*, menurut ulama fiqih adalah disyariatkan atau dibolehkan karena masing-masing pihak yang melakukan transaksi supaya tidak ada pihak yang merasa tertipu.

### 3) Tujuan dan Hikmah *Khiyar*

Tujuan *khiyar* menurut *syara'* yaitu memberikan hak kepada para pihak agar tidak mengalami kerugian atau penyesalan di belakang hari oleh sebab-sebab tertentu yang timbul dari transaksi yang dilakukannya, baik mengenai harga, kualitas, atau kuantitas barang tersebut. Disamping itu, hak *khiyar* juga dimaksudkan untuk menjamin agar akad yang diadakan benar – benar terjadi atas keadaan penuh dari para pihak bersangkutan karena sukarela itu merupakan asas bagi sahnya suatu akad *Khiyar* dalam jual termasuk dari keindahan Islam. Karena terkadang terjadi jual beli secara mendadak tanpa berfikir dan merenungkan harga dan manfaat barang yang dibeli. Karna alasan itulah Islam memberikan kesempatan untuk mempertimbangkan suatu kesepakatan yang dinamakan *khiyar*. Keduanya bisa dipilih diselasejanya yang sesuai salah satu dari keduanya untuk meneruskan jual beli atau membatalkannya suatu kesepakatan.<sup>27</sup>

### 4) Macam-macam *Khiyar*

Salah satu prinsip dalam jual beli menurut syariat Islam adalah adanya hak kedua belah pihak yang melakukan transaksi untuk meneruskan atau

---

<sup>27</sup> Syaikh Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijri, *Ringkasan Fiqh Islam Bab Muamalah*, 2

membatalkan transaksi. Hak tersebut dinamakan *khiyar*. Hikmahnya adalah untuk kemaslahatan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi itu sendiri, memelihara kerukunan, hubungan baik serta menjalin cinta kasih di antara sesama manusia. Adakalanya seseorang sudah terlanjur membeli barang, sekiranya hak *khiyar* ini tidak ada, maka akan menimbulkan penyesalan salah satu pihak dan dapat menjurus pada kemarahan, kedengkian, dendam dan persengketaan dan juga perbuatan buruk lainnya yang dilarang oleh agama. Syariat bertujuan melindungi manusia dari keburukankeburukan itu, maka syariat menetapkan adanya hak *khiyar* dalam rangka tegaknya keselamatan, kerukunan dan keharmonisan dalam hubungan antar manusia.<sup>28</sup>

Berdasarkan dari hal tersebut ada beberapa macam *khiyar* yang perlu untuk diketahui. Adapun macam *khiyar* tersebut antar lain:

a) *Khiyar* Majelis

Majlis secara bahasa adalah bentuk masdar mimi dari julus yang berarti tempat duduk, dan maksud dari majlis akad menurut kalangan ahli fiqih adalah tempat kedua orang yang berakad berada dari sejak mulai berakad sampai sempurna, berlaku dan wajibnya akad. Dengan begitu majlis akad merupakan tempat berkumpul dan terjadinya akad apapun keadaan pihak yang berakad.<sup>29</sup>

Adapun menurut istilah *khiyar* majelis adalah *khiyar* yang ditetapkan oleh *syara'* bagi setiap pihak yang melakukan transaksi, selama para pihak

---

<sup>28</sup> Hamzah Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup dalam Berekonomi)*, (Bandung: CV.Diponegoro, 1992), 101.

<sup>29</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu As-Syafi'i Al-Muyassar*, Terj. Muhammad Afifi, Abdul Hafiz, *Fiqh Imam Syafii*, (Jakarta: Almahira, 2010). 676.

masih berada di tempat transaksi. *Khiyar* majelis berlaku dalam berbagai macam jual beli, seperti jual beli makanan dengan makanan, akad pemesanan barang (salam), syirkah. Ketika jual beli telah berlangsung, masing-masing pihak berhak melakukan *khiyar* antara membatalkan atau meneruskan akad hingga mereka berpisah atau menentukan pilihan. Perpisahan terjadi apabila kedua belah pihak telah memalingkan badan untuk meninggalkan tempat transaksi. Pada prinsipnya *khiyar* majlis berakhir dengan adanya dua hal:

- (1) Keduanya memilih akan terusnya akad
- (2) Di antara keduanya terpisah dari tempat jual beli.

Tidak ada perbedaan di antara kalangan ahli fiqih yang mengatakan bolehnya *khiyar* majlis, bahwa akad dengan *khiyar* ini adalah akad yang boleh, dan bagi masing-masing pihak yang berakad mempunyai hak untuk mem-fasakh atau meneruskan selama keduanya masih dalam majlis dan tidak memilih meneruskan akad.<sup>30</sup>

#### b) *Khiyar* Syarat

Menurut Sayyid Sabiq *khiyar* syarat adalah suatu *khiyar* dimana seseorang membeli sesuatu dari pihak lain dengan ketentuan dia boleh melakukan *khiyar* pada masa atau waktu tertentu, walaupun waktu tersebut lama, apabila ia menghendaki maka ia bisa melangsungkan jual beli dan apabila ia mengendaki ia bisa membatalkannya.

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa *khiyar* syarat adalah suatu bentuk *khiyar* dimana para pihak yang melakukan akad jual beli

---

<sup>30</sup> Gemala Dewi, Widrdyaningsih dan Yeni Salma Barlianti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006). 78

memberikan persyaratan bahwa dalam waktu tertentu mereka berdua atau salah satunya boleh memilih antara meneruskan jual beli atau membatalkannya.

*Khiyar* syarat disyariatkan untuk menjaga kedua belah pihak yang berakad, atau salah satunya dari konsekuensi satu akad yang kemungkinan di dalamnya terdapat unsur penipuan dan dusta. Oleh karena itu, Allah SWT memberi orang yang berakad dalam masa *khiyar* syarat dan waktu yang telah ditentukan satu kesempatan untuk menunggu karena memang diperlukan. Kalangan ulama fiqih sepakat bahwa *khiyar* syarat sah jika waktunya diketahui dan tidak lebih dari tiga hari dan barang yang dijual tidak termasuk barang yang cepat rusak dalam tempo ini.<sup>31</sup>

Adapun berakhirnya *khiyar* syarat, ialah:

- (1) Terjadi penegasan pembatalan akad atau penetapannya.
- (2) Berakhir batas waktu *khiyar*.
- (3) Terjadi kerusakan pada objek akad. Jika kerusakan tersebut terjadi dalam penguasaan pihak penjual, maka akadnya batal dan berakhirilah *khiyar*. Namun, apabila kerusakan tersebut terjadi dalam penguasaan pembeli, maka berakhirilah *khiyar* namun tidak membatalkan akad.
- (4) Terjadi penambahan dan pengembangan dalam penguasaan pihak pembeli, baik dari segi jumlah seperti beranak, bertelur atau mengembang.

---

<sup>31</sup>Gemala Dewi, Widrdyaningsih dan Yeni Salma Barlianti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006). 79

(5) Wafatnya, shahibul *khiyar*, ini menurut pendapat mazhab hanafiyah dan pendapat hanabilah. Sedangkan Syafi'iyah dan Malikiyah berpendapat bahwa *khiyar* dapat berpindah kepada ahli waris ketika shahibul *khiyar* berakhir.<sup>32</sup>

*Khiyar* syarat disyariatkan dalam bertransaksi untuk menjaga orang-orang yang melakukan transaksi tersebut dari unsure paksaan dan penipuan, agar tujuan dari bertransaksi yaitu kerelaan yang sempurna bisa tercapai dengan sebaik-baiknya, dengan tercapainya kerelaan maka tercapai pulalah suatu

c) *Khiyar Aib*

*Khiyar aib* termasuk dalam jenis *khiyar naqishah* (berkurangnya nilai penawaran barang). *Khiyar aib* berhubungan dengan ketiadaan kriteria yang diduga sebelumnya. *Khiyar aib* merupakan hak pembatalan jual beli dan pengembalian barang akibat adanya cacat dalam suatu barang yang belum diketahui, baik aib itu ada pada waktu transaksi atau baru terlihat setelah transaksi selesai disepakati sebelum serah terima barang. Yang mengakibatkan terjadinya *khiyar* disini adalah aib yang mengakibatkan berkurangnya harga dan nilai bagi para pedagang dan orang-orang yang ahli dibidangnya. Jika akad telah dilakukan dan pembeli telah mengetahui adanya cacat pada barang tersebut, maka akadnya sah dan tidak ada lagi *khiyar* setelahnya.

---

<sup>32</sup> Gemala Dewi, Widrdyaningsih dan Yeni Salma Barlianti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006). 80

Alasannya ia telah rela dengan barang tersebut beserta kondisinya. Namun jika pembeli belum mengetahui cacat barang tersebut dan mengetahuinya setelah akad, maka akad tetap dinyatakan benar dan pihak pembeli berhak melakukan *khiyar* antara mengembalikan barang atau meminta ganti rugi sesuai dengan adanya cacat. Dimyauddin Djuwaini mengatakan bahwa *khiyar* „aib bisa dijalankan dengan syarat sebagai berikut:

- (1) Cacat sudah ada ketika atau setelah akad dilakukan sebelum terjadi serah terima, jika aib muncul setelah serah terima maka tidak ada *khiyar*.
- (2) Aib tetap melekat pada obyek setelah diterima oleh pembeli.
- (3) Pembeli tidak mengetahui adanya aib atas obyek transaksi, baik ketika melakukan akad atau setelah menerima barang. Jika pembeli mengetahui sebelumnya, maka tidak ada *khiyar* karena itu berarti telah meridhoinya.
- (4) Tidak ada persyaratan *bara'ah* (cuci tangan) dari aib dalam kontrak jual beli, jika dipersyaratkan, maka hak *khiyar* gugur.
- (5) Aib masih tetap sebelum terjadinya pembatalan akad.

Pembeli diperbolehkan memilih antara mengembalikan yang telah dibeli dan mengambil harganya, atau tetap menahan barang tersebut tanpa memperoleh ganti apapun dari pihak penjual. Jika kedua belah pihak sepakat bahwa pembeli tetap membawa barang yang dibelinya sedang penjual memberikan ganti rugi cacatnya kebanyakan fuqaha anshar membolehkannya.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Abdul Wahid Muhammad Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid, Ghazali Said, Terj. "Bidayatul Mujtahid"*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007).815

Hukum kerusakan barang baik yang rusak seluruhnya atau sebagian, sebelum akad dan sesudah akad terdapat beberapa ketentuan yaitu:

- (1) Barang rusak sebelum diterima pembeli
  - (a) Barang rusak dengan sendirinya atau rusak oleh penjual, maka jual beli batal.
  - (b) Barang rusak oleh pembeli, maka akad tidak batal dan pembeli harus membayar.
  - (c) Barang rusak oleh orang lain, maka jual beli tidaklah batal, tetapi pembeli harus *khiyar* antara melanjutkan atau membatalkan akad jual beli.<sup>34</sup>
- (2) Jika barang rusak semuanya setelah diterima oleh pembeli
  - (a) Barang rusak dengan sendirinya atau rusak yang disebabkan oleh penjual, pembeli atau orang lain, maka jual beli tidaklah batal sebab barang telah keluar dari tanggung jawab penjual. Akan tetapi jika yang merusak orang lain, maka tanggungjawabnya diserahkan kepada perusakanya.
  - (b) Jika barang rusak oleh penjual maka ada dua sikap yaitu: a) Jika pembeli telah memegangnya baik dengan seizin penjual maupun tidak, tetapi telah membayar harga, maka penjual yang bertanggung jawab. b) Jika penjual tidak mengizinkan untuk memegangnya dan harga belum diserahkan, maka akad menjadi batal.
- (3) Barang rusak sebagian setelah dipegang oleh pembeli
  - (a) Tanggung jawab bagi pembeli, baik rusak oleh sendirinya ataupun orang lain.

---

<sup>34</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001). 89

- (b) Jika disebabkan oleh pembeli, maka perlu dilihat dari dua segi. Jika dipegang atas seizin penjual, hukumnya sama seperti barang yang dirusak oleh orang lain. Jika dipegang bukan atas seizinnya, maka jual beli batal atas barang yang dirusaknya.<sup>35</sup>

Dalam kaitan hal ini Sayyid Sabiq menjelaskan mengenai barang yang rusak sebelum serah terima ada enam alternatif yaitu:

- (1) Jika kerusakan mencakup semua atau sebagian barang sebelum terjadi serah terima yang disebabkan perbuatan pembeli, maka jual beli tidak batal, akad berlaku seperti semula.
- (2) Apabila kerusakan barang diakibatkan perbuatan pihak lain (selain pembeli dan penjual), maka pembeli boleh menentukan pilihan, antara menerima atau membatalkan akad.
- (3) Jual beli akan batal apabila kerusakan barang sebelum terjadi serah terima akibat perbuatan penjual atau rusak dengan sendirinya.
- (4) Apabila kerusakan barang sebagian lantaran perbuatan penjual, pembeli tidak wajib membayar atas kerusakan barang tersebut, sedangkan untuk lainnya ia boleh menentukan pilihan antara mengambilnya dengan potongan harga.
- (5) Apabila barangnya rusak dengan sendirinya, maka pembeli tetap wajib membayar harga barang. Sedangkan penjual boleh menentukan pilihan antara membatalkan akad dengan mengambil sisa barang dan membayar semuanya

---

<sup>35</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001). 90

(6) Apabila kerusakan barang terjadi akibat bencana dari Tuhan sehingga berkurang kadar dan harga barang tersebut pembeli boleh menentukan pilihan antara membatalkan atau dengan mengambil sisa dengan pengurangan pembayaran.

Sedangkan barang yang rusak setelah serah terima, Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa barang yang rusak setelah serah terima maka menjadi tanggung jawab pembeli, dan ia wajib membayar harga barang, apabila tidak ada alternatif lain dari pihak penjual. Dan jika ada alternatif lain dari pihak penjual, maka pihak pembeli mengganti harga barang atau mengganti barang yang serupa.<sup>36</sup>

d) *Khiyar Ru'yah*

*Khiyar Ru'yah* adalah hak pembeli untuk membatalkan akad atau tetap melangsungkannya ketika ia melihat obyek akad dengan syarat ia belum melihatnya ketika berlangsung akad atau sebelumnya ia pernah melihatnya dalam batas waktu yang memungkinkan telah jadi batas perubahan atasnya. Konsep *khiyar* ini disampaikan oleh fuqoha Hanafiyah, Malikiyah, Hanabilah dan Dhahiriyah dalam kasus jual beli benda yang ghaib (tidak ada ditempat) atau benda yang belum pernah diperiksa. Sedangkan menurut Imam Syafi'i *khiyar Ru'yah* ini tidak sah dalam proses jual beli karena menurutnya jual beli terhadap barang yang ghaib (tidak ada ditempat) sejak semula dianggap tidak sah.

Syarat *Khiyar Ru'yah* bagi yang membolehkannya antara lain:

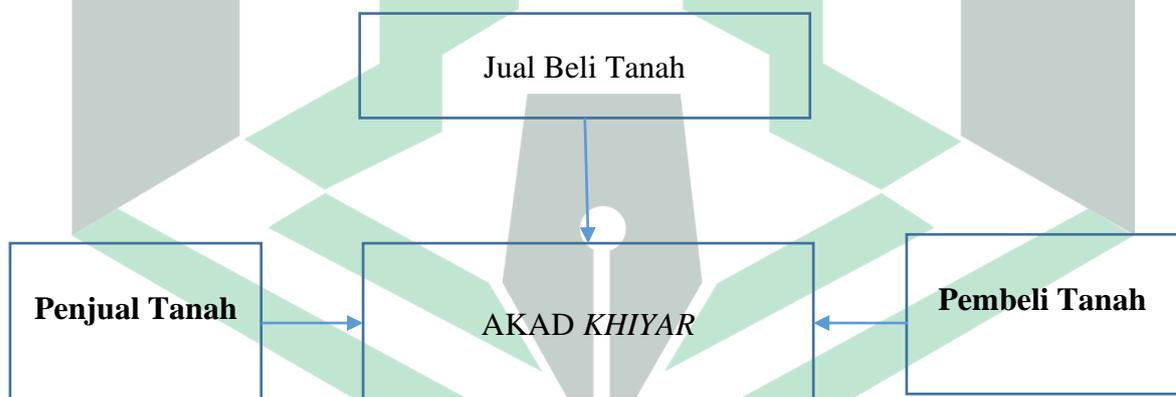
---

<sup>36</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001). 91

- (1) Barang yang akan ditransaksikan berupa barang yang secara fisik ada dan dapat dilihat berupa harta tetap atau harta bergerak.
- (2) Barang dagangan yang ditransaksikan dapat dibatalkan dengan mengembalikan saat transaksi.
- (3) Tidak melihat barang dagangan ketika terjadi transaksi atau sebelumnya, sedangkan barang dagangan tersebut tidak berubah.<sup>37</sup>

### C. Kerangka Pikir

Kerangka berpikir merupakan serangkaian konsep dan juga kejelasan hubungan antar tiap konsep tersebut yang dirumuskan seorang peneliti berdasarkan tinjauan pustaka, dengan cara meninjau teori yang telah disusun serta hasil-hasil dari penelitian yang terdahulu yang saling berkaitan. Adapun kerangka pikir penelitian dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 2.1 Kerangka Pikir

Dari alur kerangka pikir penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu kesimpulan dan rekomendasi yang bertujuan untuk mendeskripsikan

<sup>37</sup>Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001). 92

penerapan akad *khiyar* dalam jual beli tanah di desa cenning Kabupaten Luwu utara. Hal ini akan didapat melalui analisis deskripsi pada hasil wawancara, pengamatan ataupun pada hasil survey pada pelaksanaan jual beli tanah di desa cenning Kabupaten Luwu utara.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) artinya data-data yang digunakan dalam penelitian diperoleh melalui studi lapangan dengan mengambil dari berbagai sumber dan literatur yang terkait dengan rumusan masalah, yakni mengenai jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara dan penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Kemudian hasil penelitian tersebut dilengkapi dengan data yang diperoleh dari studi pustaka.<sup>38</sup>

#### B. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus kepada intisari permasalahan yang sedang terjadi. Hal tersebut harus dilakukan dengan cara yang eksplisit agar kedepannya dapat meringankan peneliti selanjutnya sebelum melakukan pengamatan atau observasi.<sup>39</sup> Fokus pada penelitian ini terletak pada penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

---

<sup>38</sup> Lexy J.Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, (Bandung: PT Remaja Posdakarya, 1998), 3.

<sup>39</sup>Nurfutri Utami, Fokus penelitian kualitatif. docx, 16 April, 2017, <https://www.scribd.com/document/345271997/Fokus-penelitian-kualitatif-docx>. 2 Sukirman, Cara Kreatif Menulis Karya Ilmiah, 1 ed. (Makassar: Penerbit Aksara Timur, 2015): 237.

### C. Definisi Istilah

Penelitian ini berjudul Penerapan Akad *Khiyar* Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara. Untuk lebih memahami dan tidak terjadi kesalahpahaman, maka penulis akan mendeskripsikan definisi operasional variabel.

#### 1. Akad

Akad adalah menghubungkan suatu kehendak suatu pihak dengan pihak lain dalam suatu bentuk yang menyebabkan adanya kewajiban untuk melakukan suatu hal.

#### 2. *Khiyar*

Secara bahasa "*khiyar*" berarti pilihan. Sedangkan menurut istilah *khiyar* adalah hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang telah disepakati, yang disebabkan oleh hal-hal tertentu yang membuat diantara kedua belah pihak melakukan pilihan tersebut.

#### 3. Jual beli

Jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang lain yang berupa tukar menukar barang suatu barang dengan barang yang lain dengan cara dan akad tertentu.

### D. Desain Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian menggunakan penelitian kualitatif atau yang lebih dikenal dengan istilah pencarian alamiah (*Naturalistic Inquiry*) karena menekankan pada pemahaman situasi alamiah partisipan, lingkungan dan tempat

penelitian. Penelitian sangat bergantung pada kondisi atau situasi yang benar-benar terjadi pada apa yang sedang berlangsung sesuai dengan keadaan dan kenyataan lingkungan. Penelitian berangkat dari lingkungan, pengalaman dan keadaan faktual bukan dari praduga, asumsi, maupun konsep peneliti. Hal tersebut mengharuskan penulis masuk dan mendalami situasi politik, ekonomi, budaya, yang berlaku di lingkungan penelitian. Tujuan utama dari penelitian ini ialah menemukan pemahaman yang baru dari situasi ataupun gejala yang diteliti.<sup>40</sup>

#### **E. Data dan Sumber Data**

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data pada penelitian ini, data diperoleh dari data primer dan data sekunder.

##### **1. Data primer**

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti yang berasal dari responden baik yang dilakukan melalui wawancara maupun observasi.<sup>41</sup>

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan kegiatan penelitian yaitu pemilik tanah dan pembeli tanah.

##### **2. Data sekunder**

Data sekunder ialah data atau informasi yang didapatkan dari pihak kedua, seperti literature, jurnal, artikel, situs internet, dan informasi lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

---

<sup>40</sup> J. R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : PT Gramedia, (2010). 10

<sup>41</sup> M. Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet 1 (Jakarta: Kencana, 2005).134

## F. Instrumen Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan ialah penelitian kualitatif yaitu dengan melakukan observasi dan wawancara. Dalam hal ini untuk memudahkan peneliti melakukan pengumpulan data peneliti menggunakan instrumen pendukung pengumpulan data seperti, pedoman wawancara dan dokumentasi (video maupun suara).<sup>42</sup>

## G. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan dengan mengamati ruang lingkup penelitian sekitar. Wawancara ditujukan langsung kepada aparat desa untuk mengetahui seberapa dalam pemahaman pengelola keuangan desa dalam memahami cara pengelolaan keuangan desa yang baik dan benar. Peneliti juga akan melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat untuk mengetahui keefektifan data tersebut. Dokumentasi dilakukan untuk semua tahap.

### 1. Observasi

Observasi yaitu adanya pengamatan yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek penelitian. Sehingga dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian secara langsung di lapangan.

### 2. Wawancara

Wawancara dilakukan secara bebas terbuka kepada pihak-pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan informasi yang real dengan menggunakan

---

<sup>42</sup>Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, (Jakarta: Alfabeta), 245-246

alat berupa daftar pertanyaan yang tidak menutup kemungkinan akan menambah pertanyaan lain ketika proses wawancara berlangsung.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi berbentuk seperti tulisan, seperti catatan sejarah dan lain sebagainya, serta dokumentasi berbentuk gambar seperti foto penelitian dan lain lain.<sup>43</sup>

## H. Pemeriksaan Keabsahan Data

Penelitian perlu yang namanya keabsahan data supaya mendapatkan tingkat kevalidan dan kepercayaan sebarapa jauh kebenaran dari hasil penelitian. Uji keabsahan data dalam penelitian dapat menggunakan beberapa cara di antaranya:

### 1. *Credibility* (Kredibilitas)

Uji *credibility* merupakan ukuran tentang kebenaran data yang di peroleh menggunakan instrumen, jika instrumen itu keliru dalam mendapatkan data, maka data yang di peroleh tidak mendapatkan data yang sesungguhnya.

### 2. *Transferbility* (Transferbilitas)

Transferbilitas berkenaan dengan generalisasi. Sampai dimana generalisasi yang di rumuskan juga dapat berlaku bagi kasus-kasus lain di luar penelitian. Dalam penelitian kualitatif peneliti tidak dapat menjamin keberlakuan penelitian pada subjek lain. Penelitian kualitatif tidak bertujuan untuk menggeneralisasi hasil penelitian sebab penelitian kualitatif tidak menggunakan purposive sampling.

---

<sup>43</sup>Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, (Jakarta: Alfabeta), 248

### 3. *Dependability* (Dependabilitas)

Dependabilitas adalah indeks yang menampilkan seberapa efektif mana alat pengukuran bisa dipercaya dan bisa diandalkan. Penelitian dependabilitas adalah penelitian yang dilakukan dengan penelitian yang sama dan bisa mendapatkan hasil yang sama pula.

### 4. *Confirmability* (Objektifitas)

Uji confirmability berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan usaha yang sudah dilakukan, apabila hasil penelitian merupakan hasil proses dan kegunaan dari penelitian maka bisa dikatakan penelitian tersebut telah sesuai standar *confirmability*.<sup>44</sup>

## I. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Dalam hal ini Nasution menyatakan “analisis telah mulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus-menerus sampai penulisan hasil penelitian. Analisis data menjadi pegangan bagi penelitian selanjutnya.

### 1. Analisis Sebelum Lapangan.

Setelah melakukan analisis data sebelum peneliti memasuki lapangan, analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan, atau data sekunder, yang akan digunakan untuk fokus penelitian. Namun fokus penelitian ini

---

<sup>44</sup>Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, (Jakarta: Alfabeta), 251

masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah peneliti masuk dan selama dilapangan.

## 2. Analisis Data di Lapangan Model Miles dan Huberman

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Ketika hasil yang didapat belum memuaskan maka proses wawancara akan terus menerus dilakukan sampai tuntas sampai mendapatkan data yang cukup untuk diolah selanjutnya.

### b. Analisis Data Selama di Lapangan Model Spardley

Proses penelitian kualitatif setelah memasuki lapangan, dimulai dengan menetapkan informan yang dapat dipercaya dan memberikan informasi yang akurat dan membukakan jalan bagi sipeneliti untuk memasuki objek penelitian. Ketika sudah memasuki objek penelitian maka peneliti melakukan wawancara terhadap informan yang telah dipercayakan.<sup>45</sup> Setelah mendapatkan data yang cukup maka peneliti melakukan analisis data untuk memilah data yang tepat akan dimasukkan kedalam hasil penelitian.

---

<sup>45</sup>Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, (Jakarta: Alfabeta), 253

## BAB IV

### DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA

#### A. Deskripsi Data

##### 1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

###### a. Sejarah Desa

Awal terbentuknya Desa Cening Kecamatan Malangke Barat Kabupaten Luwu Utara terjadi sekitar tahun 1960 luas wilayah Desa Cening seluas  $\pm$  12.000 Ha. Namun seiring dengan perkembangan Desa Cening mengalami beberapa kali pemekaran sehingga luas Desa Cening saat ini adalah 5.200 Ha.

Sejak berdiri tahun 1960, Desa Cening dipimpin oleh Kepala Desa Cening yaitu M. Said pada Tahun 1945 sampai dengan 1949, Kemudian Pada Tahun 1949 dipimpin oleh seorang Pejabat Kepala Desa yaitu Bapak Pocca. Pada tahun 1949-1954, dan diganti oleh kepala Desa baru Bapak Said Anduru Pada Tahun 1954-1959, kemudian dipimpin oleh Kepala Desa baru bapak Lanto pada tahun 1959-1964, dan diganti lagi dengan kepala desa baru bapak Padiman Pada Tahun 1964-1969. Setelah itu dilakukan lagi pergantian kepala desa baru bapak Abd. Majid pada tahun 1969-1986. Setelah menjabat selama 18 tahun dilakukan lagi pergantian kepala desa oleh bapak Abd. Muin Waga pada tahun 1986-2004, dan dilakukan pergantian kepala desa Depinitif hasil pemilihan Kepala Desa yang dimenangkan oleh Bapak Djumadin pada tahun 2004-2009 dengan masa jabatan 9 Tahun. Pada tahun 2009 Kepala

Desa Definitif Bapak Djumading habis masa periodenya kemudian pada tahun 2009-2014 terpilih kepala desa baru yaitu Bapak Takdir SE. Pada Tahun 2014-2020 dipimpin oleh Kepala desa depinitif hasil Pemilihan Kepala Desa yang dimenangkan oleh Bapak Jusman. A, SH dengan masa jabatan 6 Tahun.<sup>46</sup>

Sejak resmi menjadi Desa hingga saat ini tahun 2021 telah melakukan pemilihan kepala desa sebanyak 10 (Sepuluh) kali seperti table berikut;

Tabel 4.1 Pemilihan Kepala Desa

No	Nama Kepala Desa	Waktu pemilihan	Periode
1	M.Said		1945 - 1949
2	Pocca		1949 - 1954
3	Said Anduru		1954 - 1959
4	Lanto		1959-1964
5	Padiman		1964-1969
6	Abd. Majid		1969-1986
7	Abd. Muin Waga		1986-2004
8	Djumadin		2004-2009
9	Takdir, SE		2009-2014
10	Jusman, A. SH		2014-2020

b. Demografi

1) Letak Wilayah

Desa Cening adalah sebuah desa yang berada di Kecamatan Malangke Barat, Kabupaten LUWU UTARA Provinsi Sulawesi selatan. Desa

<sup>46</sup> Arsip Kantor Desa Cening Kecamatan Malangke Barat Kabupaten Luwu Utara, "Dokumentasi" Pada Tanggal 14 Maret 2022.

Cenning memiliki luas wilayah 5.200 ha. batas-batas wilayah administrasi Pemerintahan Desa Cenning adalah:

- ) Sebelah Utara : berbatasan dengan Desa Lembang-lembang
- a) Sebelah Timur : berbatasan dengan Desa Pembuniang
- b) Sebelah Selatan : berbatasan dengan Desa Pombakka
- c) Sebelah Barat : berbatasan dengan Desa Wara

Topografi dan kontur tanah Desa Cenning secara umum berupa areal daratan rendah dan wilayah pantai dengan ketinggian rata-rata 3 m dari permukaan laut. luas lahan yang ada terbagi dalam beberapa peruntukan, dapat di kelompokkan seperti untuk pemukiman, persawahan, perkebunan, pekarangan, tambak, dan prasarana umum.

## 2) Demografi Wilayah Administratif Desa Cenning

Berdasarkan pemutakhiran data pada tahun (tahun terdekat) jumlah penduduk Desa Cenning terdiri dari 3.175 Jiwa dengan rincian sebagai berikut:<sup>47</sup>

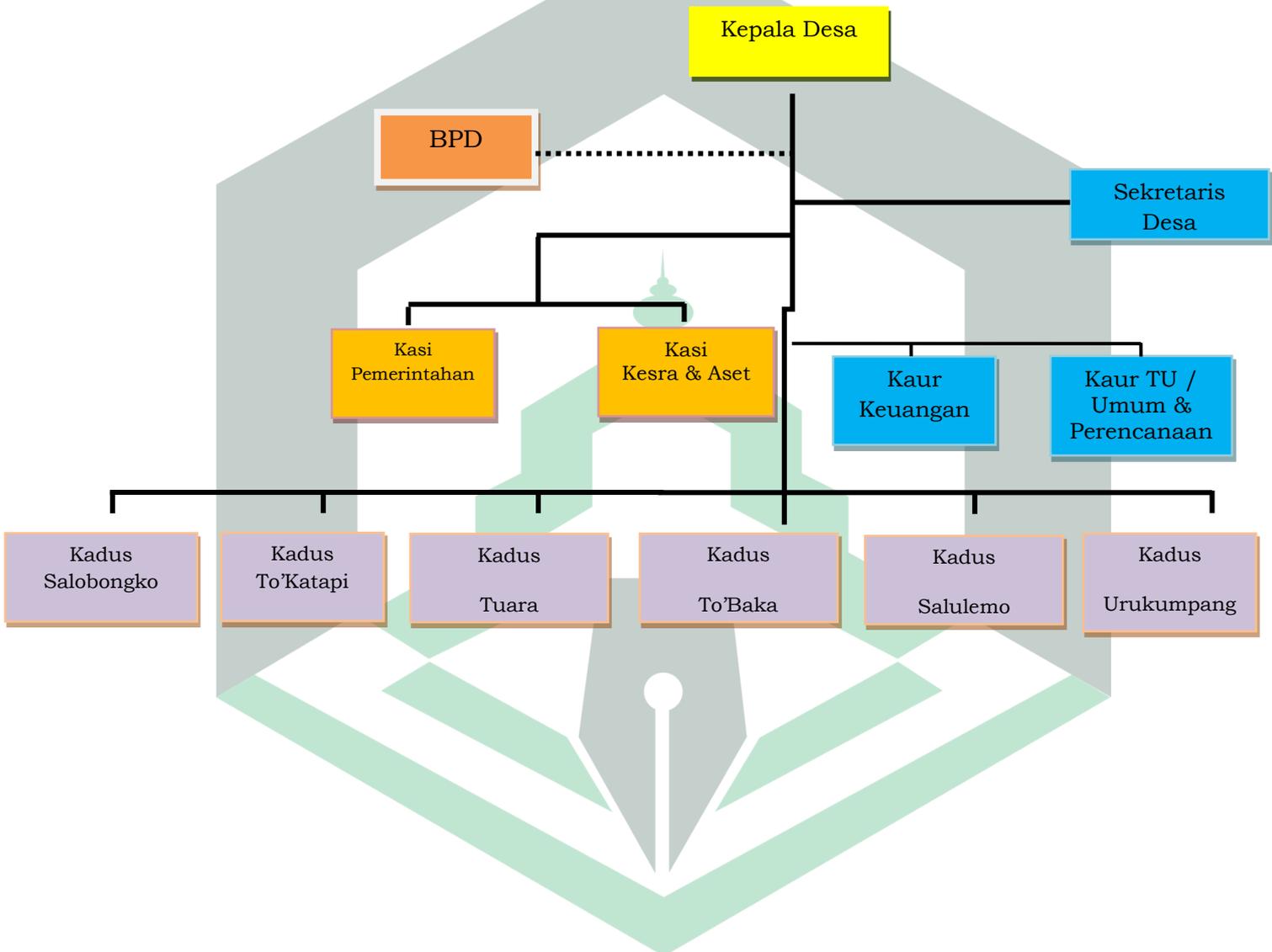
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-Laki	1.621 Orang
2.	Perempuan	1.554 Orang
3.	Kepala Keluarga	825

<sup>47</sup> Arsip Kantor Desa Cenning Kecamatan Malangke Barat Kabupaten Luwu Utara, "Dokumentasi" Pada Tanggal 14 Maret 2022.

## c. Struktur organisasi Pemerintah Desa

**STRUKTUR ORGANISASI  
PEMERINTAH DESA CENNING  
KECAMATAN MALANGKE BARAT KABUPATEN LUWU UTARA<sup>48</sup>**



<sup>48</sup>Arsip Kantor Desa Cenning Kecamatan Malangke Barat Kabupaten Luwu Utara, "Dokumentasi" Pada Tanggal 14 Maret 2022.

Tabel 4.3 Daftar Aparatur Pemerintah Desa Cenning  
Kecamatan Malangke Barat Kabupaten LUWU UTARA<sup>49</sup>

No	Nama	Jenis Kelamin	Jabatan	Keterangan
	2	3	4	5
1	Harmiadi, SH	Laki-laki	Kepala Desa	
2	Rusyanto, SE	Laki-laki	Sekretaris Desa	
3	Akmal	Laki – Laki	Kaur Keuangan	
4	Aminuddin	Laki-Laki	Kaur Umum & Perencanaan	
5	Adi Salam P	Laki-laki	Kasi Pemerintahan	
6	Asriadi Ardi	Laki-laki	Kasi Kesra & Aset	
7	Sumardin	Laki-laki	Kadus Salobongko	
8	Sapriadi	Laki-laki	Kadus Tuara	
9	Mas'un	Laki-laki	Kadus To'Katapi	
10	Taslim	Laki-Laki	Kadus To'Baka	
11	Riswan	Laki –Laki	Kadus Salulemo	
12	Hartin	Laki-Laki	Kadus Urukumpang	

## 2. Proses Jual Beli Tanah Yang Sah Menurut Peraturan Perundang-Undangan dan Proses Penyelesaiannya

Apabila Terjadi Sengketa Proses jual beli tanah dimulai dari calon pembeli yang menyatakan minatnya untuk membeli tanah. Calon pembeli

<sup>49</sup>Arsip Kantor Desa Cenning Kecamatan Malangke Barat Kabupaten Luwu Utara, "Dokumentasi" Pada Tanggal 14 Maret 2022.

melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang menjadi objek jual beli. Calon pembeli dan penjual melakukan kesepakatan tentang harga tanah kemudian menunjuk salah satu PPAT untuk melakukan jual beli tanah. Sebagai perbuatan hukum, pemindahan hak milik atas tanah jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

”Setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT”.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>50</sup>

Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat. Apabila terjadi

---

<sup>50</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 298.

sengketa dalam jual beli tanah tersebut, maka perlu dilakukan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sengketa dalam jual beli tanah dapat terjadi karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.<sup>51</sup>

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya. Proses penyelesaian sengketa jual beli tanah di pengadilan dapat diuraikan sebagai berikut: Langkah pertama: menyusun gugatan. Langkah kedua mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri. Langkah ketiga, pemanggilan Para Pihak, Langkah keempat pemeriksaan perkara: upaya mendamaikan para pihak, pembacaan gugatan yang diajukan penggugat, jawaban tergugat atas gugatan pihak penggugat, jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat (replik), jawaban atas replik yang disebut duplik, pembuktian, pengambilan kesimpulan dari hasil pembuktian. Langkah kelima adalah Putusan Hakim.

### **3. Praktik Jual Beli Tanah Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara**

Jual-beli tanah merupakan salah satu cara peralihan hak milik atas tanah yang berakibat hukum pada berpindahnya kepemilikan dan penguasaan

---

<sup>51</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. Hak Atas Tanah dan Peralihannya. (Yogyakarta: Liberty, 2013),7

tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam hal jual-beli tanah ini harus disertai dengan bukti transaksi yang otentik dan juga pembuatan atau balik nama sertifikat hak milik. Namun, lain halnya dengan transaksi jual-beli tanah yang dilakukan di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara, yaitu jual-beli tanah tanpa sertifikat.

Beberapa tanah diperjual belikan tanpa sertifikat oleh si penjual. Warga yang membeli tanah tersebut pun mengaku bahwa ketika terjadinya transaksi, mereka tidak mendapatkan bukti otentik jual beli. Seperti halnya jual beli yang pernah dilakukan seorang muslim yaitu Bapak Andi. Beliau membeli tanah berukuran 50 m<sup>2</sup> seharga Rp 6.500.000-, pada usia 35 tahun. Tanah tersebut dibelinya pada tahun 2002. Jadi, terhitung sudah 20 tahun beliau menempati tanah yang dibelinya yang di atasnya dibangun sebuah rumah untuknya bermukim.

Beliau menjelaskan bahwa tanah yang ditempati ini dibeli dari seorang ibu yang dahulu tinggal di tanah tersebut yaitu Bu Marwah (berusia 35 tahun). Bu Marwah bukanlah pemilik pertama dari tanah yang dibelinya. Jadi, tanah ini sudah berpindah kepemilikan beberapa kali dari satu orang ke orang lain hingga akhirnya Bapak Andi yang membelinya. Penjual tersebut kini tidak diketahui keberadaannya. Ketika proses jual-beli tanah ini, Bapak Andi mengaku hanya diberikan SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) dari tahun 1994 hingga 1999 dan dua lembar STTS (Surat Tanda Terima Setoran) tahun 1997 dan 1998, tanpa diberikan

bukti transaksi berupa kwitansi sehingga hanya ada penyerahan pembayaran secara langsung dari pembeli kepada penjual.<sup>52</sup>

Hingga saat ini Bapak Andi memiliki SPPT-PBB. Namun tidak rutin dibayarnya Terhitung sudah empat kali tunggakan pembayaran. Bapak Andi mengatakan bahwa ia mengetahui bahwa tanah yang dibelinya adalah tanah ilegal. Namun ia tetap memilih untuk membelinya disebabkan harganya yang murah pada saat itu saudaranya bernama Pak hali (berusia 30 tahun) pada tahun 2003 dengan harga Rp 3.000.000-, yang di atasnya dibangun sebuah rumah.<sup>53</sup>

Kemudian narasumber selanjutnya ibu Hasniati beliau menceritakan bahwa tanah yang beliau beli sudah terhitung 5 tahun Bu Hasniati menempati tanah tersebut. Namun, beliau menceritakan bahwa sanak saudaranya tersebut sudah meninggal beberapa tahun lalu. Bu Hasniati mengaku bahwa ketika ia membeli tanah ini tidak diberikan bukti transaksi apapun. Hal tersebut dikarenakan sanak saudaranya yang saat itu sebagai penjual tanah, juga tidak mendapatkan bukti otentik apapun dari penjual tanah yang pertama. Jadi, antara Bu Hasniati dan sanak saudaranya tadi hanya melakukan jual beli tanah atas dasar kepercayaan semata. Begitupun dalam hal pembayarannya, hanya diserahkan secara langsung tanpa mendapatkan kwitansi pembayaran.<sup>54</sup>

Bu Hasniati mengaku tidak mendapatkan SPPT-PBB hingga saat ini, sehingga iadak berkewajiban membayarnya. Beliau sudah mengetahui bahwa tanah yang dibelinya adalah tanah ilegal. Alasan beliau membelinya karena

---

<sup>52</sup> Andi, *Pembeli tanah di Desa Cening*, wawancara pada tanggal 15 Maret 2022

<sup>53</sup> Andi, *Pembeli tanah di Desa Cening*, wawancara pada tanggal 15 Maret 2022

<sup>54</sup> Hasniati, *Pembeli tanah di Desa Cening*, wawancara pada tanggal 18 Maret 2022

saat itu beliau membutuhkan tanah untuk hidup bersama keluarganya setelah menikah dan saat itu sanak keluarganya yang menjual tanah tersebut sangat membutuhkan uang untuknya berobat.

Ibu Hasnawati, seorang muslim yang memberikan keterangan bahwa beliau pernah membeli sebidang tanah berukuran 11 m x 4 m dengan harga Rp 5.000.000,- yang dibangun sebuah rumah di atasnya. Beliau membeli tanah tersebut pada tahun 2016 yang saat itu berusia 31 tahun, dan terhitung sudah 7 tahun beliau menempatinya. Tanah tersebut dibeli pada seorang temannya yang kini sudah tidak diketahui keberadaannya dikarenakan merantau yang bernama Pak Pide (berusia 50 tahun). Berdasarkan cerita beliau, temannya tersebut membeli dari orang lain yang bukan pemilik pertama dari tanah yang dibelinya. Ibu Hasnawati mengatakan bahwa ia tidak mendapatkan SPPT-PBB hingga sekarang. Ia mengetahui bahwa tanah yang dibelinya adalah ilegal. Namun Ibu Hasnawati tetap membelinya, karena pada saat itu ia sangat membutuhkan tempat berteduh dengan dibangun sebuah rumah baginya sekeluarga. Ketika transaksi dilakukan, beliau menuturkan tidak diberikan bukti transaksi apapun, walaupun selembar kwitansi. Melainkan penyerahan pembayaran hanya dilakukan berdasar kepercayaan antarannya dengan temannya.<sup>55</sup>

Ibu Mina yang membeli tanah di desa Cening dengan ukuran 11 m x 6 m seharga Rp 12.000.000-. Tanah tersebut dibelinya pada tahun 2015 ketika berusia 51 tahun yang kemudian dibangun rumah di atasnya oleh beliau.

---

<sup>55</sup> Hasnawati, *Pembeli tanah di Desa Cening*, wawancara pada tanggal 2 Juli 2022

Terhitung sudah 8 tahun berjalan beliau menempatnya. Ibu Mina menjelaskan bahwa ketika transaksi jual-beli tanah beliau ditawari untuk mengurus surat pernyataan kepemilikan oleh penjual. Namun, untuk pengurusan surat tersebut beliau diharuskan membayar uang sebesar Rp 4.000.000,-. Saat itu Ibu Mina setuju untuk diuruskan surat pernyataan kepemilikan oleh penjual. Tambahan pembayaran pembuatan surat pernyataan kepemilikan tersebut tentunya diluar dari harga jual tanah. Sehingga apabila pembeli tidak bersedia membayar tambahan uang yang diminta penjual, ia tidak bisa mendapatkan surat pernyataan kepemilikan. Akibatnya pembeli tidak akan mendapatkan bukti transaksi jual-beli apapun. Ibu Mina mengatakan bahwa ia tidak mendapatkan kwitansi pembayaran. Namun ia mendapatkan surat pernyataan kepemilikan yang diuruskan oleh penjual sebagai bukti adanya transaksi jual-beli tanah.<sup>56</sup>

Hingga saat ini beliau tidak mendapatkan SPPT-PBB, sehingga tidak berkewajiban membayarnya. Beliau menuturkan telah mengetahui bahwa tanah yang dibelinya adalah tanah ilegal. Namun tanah tersebut tetap dibeli karena beliau membutuhkan lahan yang dapat digunakan untuknya bermukim sekaligus sebagai tempatnya mengembangkan usaha.

Kemudian keterangan dari Ibu Marana. Bu Marana menceritakan bahwasannya beliau menjual tanah pada pembeli atas nama Ibu Pina, Ibu Marana menjual tanahnya dengan ukuran 10 m x 4 m seharga Rp 18.500.000,-. Bu Marana menjualnya pada tahun 2018. Namun beliau menjualnya tanpa memberikan sertifikat kepada pembeli. Karena beliau menjual tanah tanpa

---

<sup>56</sup> Mina, *Pembeli tanah di Desa Cening*, wawancara pada tanggal 3 Juli 2022

bersertifikat. Hal tersebut menyebabkan Bu Pina tidak memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tidak adanya sertifikat tanah yang diberikan oleh penjual tanah yaitu Ibu Marana.<sup>57</sup>

Dari beberapa narasumber yang telah menjelaskan beberapa hal, menyebutkan bahwa mereka mengetahui mengenai tanah yang mereka beli adalah tanah tidak resmi. Tanah tidak resmi ini menurut mereka adalah tanah yang belum bersertifikat. Mengenai asal-usul tanah yang mereka beli ini, mereka menyebutkan bahwa pemilik asli tanah sudah meninggal. Hingga tanah ini disebut sebagai tanah yang tidak ada pemiliknya yang pada akhirnya

Dari beberapa narasumber yang telah menjelaskan beberapa hal, menyebutkan bahwa mereka mengetahui mengenai tanah yang mereka beli adalah tanah tidak resmi. Tanah tidak resmi ini menurut mereka adalah tanah yang belum bersertifikat. Mengenai asal-usul tanah yang mereka beli ini, mereka menyebutkan bahwa pemilik asli tanah sudah meninggal. Hingga tanah ini disebut sebagai tanah yang tidak ada pemiliknya yang pada akhirnya.

Berdasarkan uraian tersebut dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara melakukan jual-beli tanah atas dasar kepercayaan semata. Begitupun dalam hal pembayarannya, hanya diserahkan secara langsung tanpa mendapatkan kwitansi pembayaran. Hal tersebut bisa menimbulkan masalah kedepannya bagi yang membeli tanah salah satunya yaitu terjadi sengketa tanah. Apabila Terjadi Sengketa Proses jual beli tanah dimulai dari calon pembeli yang

---

<sup>57</sup> Marana, *Penjual tanah di Desa Cening*, wawancara pada tanggal 19 Maret 2022

menyatakan minatnya untuk membeli tanah. Calon pembeli melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang menjadi objek jual beli. Calon pembeli dan penjual melakukan kesepakatan tentang harga tanah kemudian menunjuk salah satu PPAT untuk melakukan jual beli tanah.

## B. Pembahasan

Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda. Jual beli menurut istilah atau etimologi Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>58</sup> Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah sebagaimana di jelaskan berikut ini Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.<sup>59</sup> Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Kasus jual-beli tanah yang berlokasi di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara adalah jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh warga setempat. Tanah yang menjadi obyek jual-beli ini merupakan tanah yang belum jelas pemiliknya sehingga warga menyebutnya tanah yang tidak ada pemiliknya. Karena ketidakjelasan tersebut, masih ada kemungkinan jika tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Oleh warga sekitar, tanah tersebut dipatoki yang menandakan bahwa tanah itu telah menjadi miliknya tanpa mencari tahu siapa pemilik aslinya. Dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara melakukan jual-beli tanah atas dasar kepercayaan

---

<sup>58</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Cet Ke-1 (Jakarta:Amzah,2010),173

<sup>59</sup> Sayyid Sabiq, *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fikih Sunnah*, (Bandung : Alma'rif, 1997) .47

semata. Begitupun dalam hal pembayarannya, hanya diserahkan secara langsung tanpa mendapatkan kwitansi pembayaran.

Perkara batas tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara yaitu praktik yang menggunakan akad *khiyar*, dimana *khiyar* adalah hak pilih untuk membatalkan atau melangsungkan jual beli. Jadi orang yang melakukan akad jual beli bisa memilih antara dua hal tersebut. penerapan praktik jual beli tanah di Desa Cenning menggunakan akad *khiyar* diterapkan di awal akad. Pihak penjual dan pembeli melakukan transaksi mulai dari pengecekan lokasi, kesepakatan harga, dan dibutuhkan saksi. Sebelum terjadinya kesepakatan harga tentunya sudah ada pengukuran tanah yang dilakukan. Pengukuran tersebut dilakukan secara manual, sehingga kurang detailnya dalam proses pengukuran. Dalam hal ini pihak pembelipun hanya bermodalkan kepercayaan saja. Hal tersebut ternyata tak berjalan dengan mulus.

Menurut Hukum Ekonomi Syariah praktik jual beli tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara pada dasarnya sama dengan hukum Islam yaitu adanya penjual, pembeli dan barang yang akan diperjualbelikan. Namun didalam praktik jual beli tanah di Desa Cenning tersebut terdapat hak *khiyar* yang tercantum didalam sertifikat tanah yaitu mengenai “Ketentuan P.P 24 tahun 1997” yang secara tidak langsung ketentuan yang ada didalam sertifikat tanah tersebut sudah disepakati dan sudah mengikat secara otomatis terjadinya akad. Akan tetapi dalam pelaksanaannya tidak sesuai hukum Islam karena pihak penjual tidak memberikan hak *khiyar* nya kepada pembeli atas terjadinya permasalahan tumpang tindih tanah yang sudah berbentuk bangunan. Hal ini sangat merugikan pihak pembeli karena

harus membongkar bangunannya yang menumpang tanah milik orang lain secara paksa. Dan seluruh biaya pembongkaran dibebankan kepada pembeli tanpa ada bantuan biaya dari orang yang telah ditumpang tanahnya. Karena tidak adanya pengecekan dari awal pembelian tanah maka terjadilah permasalahan tumpang tindih seperti ini. Dalam hal ini inti dari hak *khiyar* yang terdapat dalam jual beli adalah untuk menjamin kepuasan pembeli atas hak kepemilikan barang. Akan tetapi, hak *khiyar* dalam jual beli ini tidak terpenuhi sebab pihak penjual tidak bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pembeli.

Islam menempatkan kejujuran dalam aktivitas perdagangan dengan maksud agar pelaku ekonomi dapat menempatkan dua kebutuhannya secara proporsional, yaitu kebutuhan materian dan spiritual, Islam menganggap keduanya penting untuk mewujudkan tujuan-tujuan kemanusiaan secara luhur.<sup>60</sup>

Rasulullah saw bersabda didalam hadisnya

حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ بْنُ حَرْبٍ حَدَّثَنَا شُعْبَةُ عَنْ قَتَادَةَ عَنْ صَالِحِ أَبِي الْخَلِيلِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْحَارِثِ رَفَعَهُ إِلَى حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيْنَا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Sulaiman bin Harb telah menceritakan kepada kami Syu'bah dari Qatadah dari Shalih Abu Al Khalil dari 'Abdullah bin Al Harits yang dinisbatkannya kepada Hakim bin Hizam radliyallahu 'anhu berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Dua orang yang melakukan jual beli boleh melakukan *khiyar* (pilihan untuk melangsungkan atau membatalkan jual beli) selama keduanya belum berpisah." Atau sabda Beliau: "hingga keduanya berpisah. Jika keduanya jujur dan menampakkan dagangannya maka keduanya diberkahi dalam jual belinya dan bila menyembunyikan dan

<sup>60</sup> Muhammad, *Aspek Hukum dalam Muamalat*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 95

berdusta maka akan dimusnahkan keberkahan jual belinya." (H.R Shahih Bukhari No. 1937)<sup>61</sup>

Hadis tersebut berbicara berkenaan dengan *khiyar* majelis atau suatu *khiyar* (hak pilih) yang masih berada pada tempat akad. Pakar hadis menyatakan bahwa yang dimaksudkan Rasulullah Saw dengan kalimat "berpisah badan" adalah setelah melakukan akad jual beli, barang diserahkan kepada pembeli dan harga barang diserahkan kepada penjual. Imam anNawawi, muhakdis dan pakar fiqih Syafi'i, menyatakan bahwa untuk menyatakan penjual dan pembeli telah berpisah badan, seluruhnya diserahkan pada kebiasaan masyarakat setempat dimana jual beli itu berlangsung.<sup>62</sup>

Proses akad itu terjadi secara cepat tanpa ada interval waktu dan tanpa pertimbangan mengenai harganya, hal ini menyebabkan nuansa kebaikan yang terkandung dalam syariat yang sempurna ini, menuntut akad yang dijaga kedua pihak tetap dijaga kehormatannya dengan adabnya selang waktu. Tujuannya untuk meninjau kembali keputusannya dan meninjau semua kesepakatan yang terjadi di antara kedua pihak. Berdasarkan hadis ini, maka kedua belah pihak memiliki hak memilih, selama keduanya secara fisik belum terpisah dari tempat terjadinya transaksi .

Al-Allamaah Ibnu Qayyim al-Jauziyyah berpendapat, "ketetapan Allah tentang disyariatkannya *khiyar* majelis dalam jual beli mengandung hikmah maslahat yang dalam bagi kedua pihak yang melakukan transaksi."<sup>63</sup> Selain itu

<sup>61</sup> Zainudin Hamidi et.al, *Terjemahan Hadits Shahih Bukhari*, (Jakarta: Widjaya, 1992), 256.

<sup>62</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 130

<sup>63</sup> Saleh al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani et.al. dari judul asli Al-Mulakhkhasul Fiqihi*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 377

bertujuan agar keridhoan kedua pihak dapat dicapai dengan sempurna sebagaimana yang telah disampaikan oleh Allah dalam al-Qur'an surah an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan :

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Melalui ayat tersebut Allah swt. mengingatkan hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan yakni memperoleh harta yang merupakan sarana kehidupan kamu, diantara kamu dengan jalan batil, yakni tidak sesuai dengan tuntunan syariat, tetapi hendaknya kamu peroleh harta itu dengan jalan perniagaan yang berdasar kerelaan diantara kamu, kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan tersebut maka simpulan dalam penelitian ini yakni:

1. Kasus jual beli tanah yang berlokasi di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara adalah jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh warga setempat. Dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara melakukan jual-beli tanah atas dasar kepercayaan semata. Begitupun dalam hal pembayarannya, hanya diserahkan secara langsung tanpa mendapatkan kwitansi pembayaran.
2. Perkara batas tanah di Desa Cenning Kabupaten Luwu Utara yaitu praktik yang menggunakan akad *khiyar*, dimana *khiyar* adalah hak untuk memilih meneruskan atau membatalkan jual beli. Jadi orang yang melakukan akad jual beli bisa memilih antara dua hal tersebut. Penerapan praktik jual beli tanah di Desa Cenning menggunakan akad *khiyar* diterapkan di awal akad.

#### **B. Saran**

Lebih baik kepada semua pihak dalam hal ini, tidak mudah percaya dalam memilih sesuatu yang diperjualbelikan ataupun dalam memilih penjual ataupun pembeli. Harus disertakan bukti yang kongkrit dan surat-surat perjanjian yang berkekuatan hukum. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah seharusnya

dilakukan pengukuran yang secara detail agar menghindari sesuatu yang terjadi dikemudian hari, seperti ukuran tanah yang tidak sesuai dengan ukuran yang dikatakan di awal. Dalam menyelesaikan permasalahan ekonomi hendaknya menggunakan perdamaian dan jika tidak berhasil maka lewat jalur yang berkekuatan hukum, sehingga tidak ada yang saling dirugikan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Cet Ke-1 Jakarta:Amzah, 2010
- Departemen Agama RI .*Al-Qur'an dan Terjemahnya*,. Bandung: Syaamil Cipta Media, 2005
- Dapatenen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung : CV. Penerbit Diponegoro, 2000
- Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994
- Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* . Bandung: Remaja Rosdakarya
- J. R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta : PT Gramedia, 2010
- Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Posdakarya, 1998
- M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, edisi 1, cet. 1 Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada 2003)
- M. Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet 1 (Jakarta: Kencana, 2005)
- M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Kencana: Jakarta , 2012
- Rachat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-4 Bandung:Pustaka Setia,2001
- Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an, Jilid II*, Jakarta:Gema Insani, 2001
- Sayyid Sabiq, *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fikih Sunnah*, Bandung : Alma'rif, 1997
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, Jakarta: Alfabeta, 2010

**JURNAL**

Ayatusyifa, *Penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan)*. Diss. IAIN Pekalongan, 2019)

Dewi Sri Indriati. "Penerapan *Khiyar* Dalam Jual Beli." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 2.2 (2016)

Fathor Wali, *Analisis Penerapan Prinsip Khiyar Dalam Transaksi Jual Beli Di Pasar Palengaan Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan*. Diss. Institut Agama Islam Negeri Madura, 2018.





**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **PEDOMAN WAWANCARA**

### **A. WAWANCARA DENGAN MASYARAKAT DESA CENNING**

1. Bagaimana praktik dalam jual beli tanah yang bapak/ibu lakukan?
2. Bagaimana peroses transaksi dalam jual beli tanah yang bapak/ibu lakukan?
3. Berapakah harga jual beli tanah yang di perjual belikan?
4. Berapakah ukuran tanah yang di perjual belikan?
5. Apakah bapak/ibu tauh syarat dan rukun dalam jual beli menurut syariat Islam?

### **B. OBSERVASI**

1. Mengamati praktik dalam jual beli tanah di desa cening
2. Mengamati dan berinteraksi dengan tokoh masyarakat yang terkait praktik dalam jual beli tanah di desa cening
3. Mengamati praktik dalam jual beli tanah di desa cening yang berakibat kerugian oleh para pihak







## Lampiran 2. Surat Keterangan Penelitian



### PEMERINTAH KABUPATEN LUWU UTARA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU (DPMPTSP)

Jalan Simpursiang Kantor Gabungan Dinas No.27 Telp/Fax 0473-21536 Kode Pos 92961 Masamba

#### SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 19187/01428/SKP/DPMPTSP/III/2022

Membaca : Permohonan Surat Keterangan Penelitian an. Kusmaica beserta lampirannya.  
Menimbang : Rekomendasi Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Luwu Utara Nomor 070/095/III/Bakesbangpol/2022  
Mengingat :  
1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementrian Negara;  
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;  
3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah;  
4. Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;  
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2018 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;  
6. Peraturan Bupati Nomor 17 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bupati Luwu Utara Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pelimpahan Kewenangan Perizinan, Non Perizinan dan Penanaman Modal Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : Memberikan Surat Keterangan Penelitian Kepada :  
Nama : Kusmaica  
Nomor : 082232346118  
Telepon  
Alamat : Dsn. To Katapi, Desa Cenning Kecamatan Malangke Barat, Kab. Luwu Utara Provinsi Sulawesi Selatan  
Sekolah / : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo  
Instansi  
Judul : Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah di Desa Cenning Kab. Luwu Utara  
Penelitian  
Lokasi : Cenning, Desa Cenning Kecamatan Malangke Barat, Kab. Luwu Utara Provinsi Sulawesi Selatan  
Penelitian

Dengan ketentuan sebagai berikut

1. Surat Keterangan Penelitian ini mulai berlaku pada tanggal 12 Maret s/d 12 April 2022 (1 Bulan).
2. Mematuhi semua peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
3. Surat Keterangan Penelitian ini dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila pemegang surat ini tidak mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surat Keterangan Penelitian ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan batal dengan sendirinya jika bertentangan dengan tujuan dan/atau ketentuan berlaku.

Diterbitkan di : Masamba  
Pada Tanggal : 10 Maret 2022

KEPADA DINAS

AHMAD ANI, ST

NIP. 196804151998031007

Retribusi : Rp. 0,00  
No. Seri : 19187

### Lampiran 3. Berita Acara Seminar Proposal



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO  
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276  
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : [www.syariah.iainpalopo.ac.id](http://www.syariah.iainpalopo.ac.id)

#### BERITA ACARA

Pada hari ini Kamis tanggal dua puluh tujuh bulan Januari tahun dua ribu dua puluh dua telah dilaksanakan Seminar Proposal mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Penerapan Akad Khiyar dalam Jual beli Tanah di Desa  
Cenning Kab. Luwu Utara.

Dengan Pembimbing/Pengarah:

1. Nama : Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.  
(Pembimbing I)
2. Nama : Hardianto, S.H., M.H.  
(Pembimbing II)

Dengan hasil Seminar Proposal:

- Proposal ditolak dan seminar ulang
- Proposal diterima tanpa perbaikan
- Proposal diterima dengan perbaikan
- Proposal tambahan tanpa seminar ulang

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 27 Januari 2022

Pembimbing I

**Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI**  
NIP 19680507 199903 1 004

Pembimbing II

**Hardianto, S.H., M.H**  
NIP 19890424 201903 1 002



**Mengetahui,**  
Ketua Prodi HES

**Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag**  
NIP 19701231 200901 1 049

## Lampiran 4. Halaman Persetujuan Pembimbing



### HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah menelaah dengan seksama proposal penelitian skripsi berjudul:

“Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Cenning Kab.Luwu Utara”

Yang ditulis oleh :

Nama : Kusmaica  
Nim : 18 0303 0084  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa penelitian skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada ujian/ seminar proposal.

Demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



Dr. Mustaming.S.Ag..M.HI  
NIP 19680507 199903 1 004  
Tanggal:

Pembimbing II



Hardianto.S.H..M.H.  
NIP 19890424 201903 1 002  
Tanggal:

## Lampiran 5. Nota Dinas Pembimbing

Dr. Mustaming,S.Ag.,M.HI  
Hardianto,S.H.,M.H.

---

### NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : -  
Hal : Skripsi an.Kusmaica  
Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah  
Di\_  
Palopo

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Setelah melakukan bimbingan,baik dari segi isi,bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

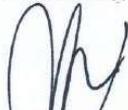
Nama : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah Di desa Cening  
Kab.Luwu Utara

Menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada Ujian Munaqasyah.

Demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Pembimbing I



Dr. Mustaming,S.Ag.,M.HI  
NIP. 19680507 199903 1 004

Pembimbing II



Hardianto,S.H.,M.H  
NIP. 19890424 201903 1 002

## Lampiran 6. Berita Acara Seminar Hasil



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO  
FAKULTAS SYARIAH  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276  
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : [www.syariah.iainpalopo.ac.id](http://www.syariah.iainpalopo.ac.id)

### BERITA ACARA

Pada hari ini Rabu tanggal 20 April 2022 telah dilaksanakan Seminar Hasil Skripsi atas:

Nama : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Penerapan Akad Khiyar dalam Jual beli Tanah di Desa Cenning Kab. Luwu Utara.

Dengan Penguji dan Pembimbing :

Penguji I : Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI.

Penguji II : H. Hamsah Hasan, Lc., M.Ag.

Pembimbing I : Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.

Pembimbing II : Hardianto, S.H., M.H.

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Palopo, 20 April 2022  
Ketua Program Studi,

**Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag**  
NIP 19701231 200901 1 049

## Lampiran 7. Penilaian Seminar Hasil

### PENILAIAN SEMINAR HASIL

Nama Mahasiswa : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Hari/ Tanggal Ujian : Rabu/20 April 2022  
Judul Skripsi: : Penerapan Akad Khiyar dalam Jual beli Tanah di Desa  
Cenning Kab. Luwu Utara.

Keputusan Sidang : 1. Lulus Tanpa Perbaikan  
②. Lulus dengan Perbaikan  
3. Tidak Lulus

Aspek Perbaikan : A. Materi Pokok  
B. Metodologi Penelitian  
C. Bahasa  
D. Teknik Penulisan

Lain-lain : A. Jangka Waktu Perbaikan:

Palopo, 20 April 2022

Penguji I



**Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI**  
NIP 19820124 200901 2 006

Penguji II



**H. Hamsah Hasan, Lc., M.Ag**  
NIP 19700610 200801 1 023

## Lampiran 8. Nota Dinas Penguji

Dr. Anita Marwing, S.HI.,M.HI.

H. Hamsah Hasan, Lc.,M.Ag.

Dr. Mustaming, S.Ag.,M.HI.

Hardianto, S.H., M.H

---

### NOTA DINAS TIM PENGUJI

Lamp. : -

Hal : Skripsi an. kusmaica

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Di-

Palopo

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Setelah menelaah naskah perbaikan berdasarkan seminar hasil penelitian terdahulu, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama	: Kusmaica
NIM	: 18 0303 0084
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah di Desa Cenning Kab Luwu Utara

Maka naskah skripsi tersebut dinyatakan sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian munaqasyah.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

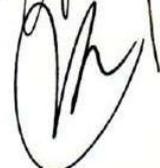
*Wassalamu 'alaikum wr. wb.*

1. Dr. Anita Marwing, S.HI.,M.HI.  
Penguji I

2. H. Hamsah Hasan, Lc.,M.Ag.  
Penguji II

3. Dr. Mustaming, S.Ag.,M.HI.  
Pembimbing I

4. Hardianto, S.H., M.H  
Pembimbing II

(  )  
(  )  
(  )  
(  )  
6.

## Lampiran 9. Berita Acara



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO  
FAKULTAS SYARIAH  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

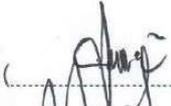
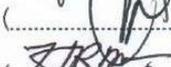
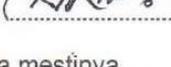
Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276  
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : [www.syariah.iainpalopo.ac.id](http://www.syariah.iainpalopo.ac.id)

### BERITA ACARA

Pada hari Kamis tanggal 24 November 2022 telah dilaksanakan Ujian Munaqasyah atas:

Nama : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Penerapan Akad Khiyar dalam Jual beli Tanah di Desa Cening Kab. Luwu Utara.

Dengan Penguji dan Pembimbing :

Penguji I	: Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI.	(  )
Penguji II	: H. Hamsah Hasan, Lc., M.Ag.	(  )
Pembimbing I	: Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.	(  )
Pembimbing II	: Hardianto, S.H., M.H.	(  )

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Palopo, 24 November 2022  
Ketua Program Studi,

  
Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag  
NIP. 19701231 200901 1 049

## Lampiran 10. Penilaian Ujian Munaqasyah

### BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH

Pada Hari ini Tanggal 24 November 2022 telah diadakan Ujian Munaqasyah, **Kusmaica, NIM 18 0303 0084** dengan **Judul Skripsi** "Penerapan Akad Khiyar dalam Jual beli Tanah di Desa Cenning Kab. Luwu Utara."

Dinyatakan telah **LULUS UJIAN** dengan **NILAI.....96.....** masa Studi Selama **4 Tahun 2 Bulan 21 Hari**, merupakan lulusan Prodi HES **Ke- 123** dan berhak menyandang gelar **Sarjana Hukum**, dengan **IPK**

- |                                     |      |                                       |
|-------------------------------------|------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3.56 | (Nilai Skrip A+ (Nilai Ujian 95-100)) |
| <input type="checkbox"/>            | 3.55 | (Nilai Skrip A (Nilai Ujian 90-94))   |
| <input type="checkbox"/>            | 3.54 | (Nilai Skrip A- (Nilai Ujian 85-89))  |
| <input type="checkbox"/>            | 3.54 | (Nilai Skrip B+ (Nilai Ujian 80-84))  |
| <input type="checkbox"/>            | 3.53 | (Nilai Skrip B (Nilai Ujian 75-79))   |

#### Predikat

- |                                     |                  |                 |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Dengan Pujian    | (IPK 3.5-4.00)  |
| <input type="checkbox"/>            | Sangat Memuaskan | (IPK 3.01-3.49) |
| <input type="checkbox"/>            | Memuaskan        | (IPK 2,76-3,00) |
| <input type="checkbox"/>            | Cukup            | (IPK , ≤ 2,75)  |

Pimpinan Sidang,



**Muh. Darwis. S.Ag., M.Ag**  
NIP 19701231 200901 1 049

## Lampiran 11. Penilaian Ujian Munaqasyah

### PENILAIAN UJIAN MUNAQASYAH

Nama Mahasiswa : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Hari/ Tanggal Ujian : Kamis/24 November 2022  
Judul Skripsi: : Penerapan Akad Khiyar dalam Jual beli Tanah di Desa Cenning  
Kab. Luwu Utara.

NO	ASPEK PENILAIAN	NILAI
<b>A. NILAI TULISAN</b>		
1	Pemilihan dan Perumusan Masalah Serta Relevansi Kerangka Teoritik dan Hipotesis (kalau ada) dengan Permasalahan	
2	Ketepatan Aspek Metodologi	
3	Kualitas Sumber Data dan Bahan Hukum	
4	Kemampuan Menganalisis dan Menjelaskan	
5	Kedalaman pembahasan dan ketepatan serta kecermatan pengambilan kesimpulan dan saran	
6	Tata tulisan	
<b>Jumlah Nilai A:</b>		
<b>B. NILAI LISAN</b>		
1	Kemampuan mengemukakan dan menguraikan pemikiran/pendapat	
2	Ketepatan dan relevansi jawaban	
3	Penguasaan Materi skripsi	
4	Penampilan (sikap, emosi dan kesopanan)	
<b>Jumlah Nilai B:</b>		96

Penguji I

**Dr. Hj. Ahita Marwing, S.HI., M.HI**  
NIP 19820124 200901 2 006

Palopo, 24 November 2022

Penguji II

**H. Hamsah Hasan, Lc., M.Ag**  
NIP 19700610 200801 1 023

Catatan: Nilai Maksimal 100

## Lampiran 12. Surat Keterangan Tim Verifikasi Naskah Skripsi

### TIM VERIFIKASI NASKAH SKRIPSI FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO

NOTA DINAS

Lamp. :  
Hal : Skripsi a.n Kusmaica

Yth. Dekan Fakultas Syariah  
Di  
Palopo

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Tim Verifikasi Skripsi Fakultas Syariah IAIN Palopo setelah menelaah naskah skripsi sebagai berikut:

Nama : Kusmaica  
NIM : 18 0303 0084  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul skripsi : Praktik Jual Beli Tanah di Desa Cening Kabupaten Luwu Utara dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

menyatakan bahwa penulisan naskah skripsi tersebut

1. Telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam *Buku Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah* yang berlaku pada Fakultas Syariah IAIN Palopo
2. Telah sesuai dengan kaidah tata Bahasa sebagaimana diatur dalam Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

**Tim Verifikasi**

1. Muh. Darwis, S. Ag., M. Ag  
tanggal :

(  )

2. Fitriani Jamaluddin, S. H., M. H  
tanggal :

(  )

## Lampiran 13. Cek Plagiasi

Ica skripsi 3

ORIGINALITY REPORT

<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<a href="http://repository.uinbanten.ac.id">repository.uinbanten.ac.id</a> Internet Source	<b>4%</b>
<b>2</b>	<a href="http://repository.radenintan.ac.id">repository.radenintan.ac.id</a> Internet Source	<b>3%</b>
<b>3</b>	<a href="http://digilib.uinsby.ac.id">digilib.uinsby.ac.id</a> Internet Source	<b>3%</b>
<b>4</b>	<a href="http://repository.iainpalopo.ac.id">repository.iainpalopo.ac.id</a> Internet Source	<b>2%</b>
<b>5</b>	<a href="http://ayutrianurjannah.blogspot.com">ayutrianurjannah.blogspot.com</a> Internet Source	<b>2%</b>
<b>6</b>	<a href="http://eprints.ums.ac.id">eprints.ums.ac.id</a> Internet Source	<b>2%</b>
<b>7</b>	<a href="http://docplayer.info">docplayer.info</a> Internet Source	<b>2%</b>
<b>8</b>	<a href="http://satriasaep.blogspot.com">satriasaep.blogspot.com</a> Internet Source	<b>2%</b>

## RIWAYAT HIDUP



Kusmaica, lahir di Salobongko pada tanggal 18 Januari 2000. Penulis merupakan anak ke lima dari Sembilan bersaudara dari pasangan seorang ayah bernama Ahmad dan ibu Mardiani. Saat ini, penulis bertempat tinggal di Dea Permai Rampoang Kec Bara Palopo. Pendidikan dasar penulis di selesaikan pada tahun 2012 di SDN 144 Salubongko. Kemudian di tahun yang sama menempuh pendidikan di MTS Salubongko hingga tahun 2015. Pada tahun 2015 melanjutkan pendidikan di SMKN 6 Malangke Barat. Setelah lulus di SMKN 6 di tahun 2018, penulis melanjutkan pendidikan di bidang yang ditekuni, yaitu di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Pada akhirnya penulis membuat tugas akhir skripsi untuk menyelesaikan pendidikan S1 dengan judul skripsi "Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah di Desa Cenning Kab Luwu Utara".