

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PEMBATALAN
SEPIHAK
(PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG SUDAH DI DP DI
DESA KALAENA KEC. WOTU KAB. LUWU TIMUR)**

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*



Diajukan Oleh

Haslinda

1803030092

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) PALOPO
2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PEMBATALAN
SEPIHAK
(PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG SUDAH DI DP DI
DESA KALAENA KEC. WOTU KAB. LUWU TIMUR)**

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*



Diajukan Oleh

Haslinda

1803030092

Pembimbing:

- 1. Dr.Rahmawati, M.Ag.**
- 2. Hardianto, S.H., MH**

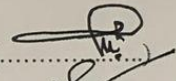
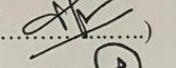
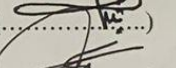
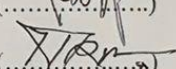
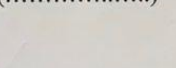
**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) PALOPO
2025**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi syariah terhadap pembatalan sepihak (praktek jual beli tanah yang sudah di Down Payment) di Desa Kalaena Kec. Wotu Desa Kalaena”. ditulis oleh Haslinda, Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 1803030092, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo, yang *dimunakaqasyahkan* pada Hari Senin 28 Agustus 2025 Masehi bertepatan pada 8 Safar 1447 Hijriah telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (S. H).

Palopo, 14 Oktober 2025

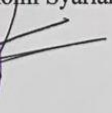
TIM PENGUJI

1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag.	Ketua Sidang	(..... )
2. Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I.	Sekretaris Sidang	(..... )
3. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag.	Penguji I	(..... )
4. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.	Penguji II	(..... )
5. Dr. Rahmawati, M.Ag.	Pembimbing I	(..... )
6. Hardianto, S.H., M.H.	Pembimbing II	(..... )

Mengetahui:


Rektor IAIN Palopo
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag.
NIP 197406302005011004


Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
NIP 199204162018012003

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Haslinda
NIM : 1803030092
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi 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. Segala kekeliruan dan atau kesalahan yang ada di dalamnya adalah tanggungjawab 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 , 14 Agustus 2025



Haslinda
18030300092

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 menganugerahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Pembatalan Sepihak (Praktik Jual Beli Tanah Yang Sudah Di Dp Di Desa Kalaena Kec.Wotu Kab. Luwu Timur)”** 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 manajemen bisnis syari'ah di Universitas Islam Negeri (UIN) 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. Oleh karena itu, teristimewa penulis sampaikan terimakasih kepada kedua orangtua tercinta, Ayah saya Siding dan Ibu saya Risa yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang hingga dewasa, memberikan pengorbanan yang tiada batas dan senantiasa memberikan dorongan dan doa. Selanjutnya penulis yaitu Haslinda juga menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga dengan penuh ketulusan hati dan keikhlasan,

kepada:

1. Bapak Dr. Abbas Langaji, M. Ag., Selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo beserta Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Kelembagaan Bapak Dr. Munir Yusuf, M.Pd., Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan, dan Keuangan Bapak Dr. Masruddin, S.S., M.Hum., Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Bapak Dr. Takdir, S.H., M.H., UIN Palopo.
2. Bapak Dr. Tahmid Nur, M.Ag., Selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Palopo beserta Wakil Dekan Bidang Akademik Bapak Dr. Fasiha, S.El., M.El. Wakil Dekan Bidang Adm. Umum Perencanaan dan Keuangan Bapak Muh. Akbar, S.H., M.H. dan Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Bapak Muh. Darwis, S.Af., M.A., Fakultas Syariah UIN Palopo.
3. Ibu Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Hardianto, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di UIN Palopo yang telah mengarahkan dalam penyelesaian skripsi.
4. Dr. Rahmawati, M.Ag selaku pembimbing I yang telah mengarahkan dalam penyelesaian skripsi, dan Hardianto, S.H, M.H selaku pembimbing II yang telah mengarahkan dalam penyelesaian skripsi.
5. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag., selaku dosen penguji I dan Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H., selaku dosen penguji II yang memberikan kritikan serta arahan untuk penyelesaian skripsi ini.
6. Nurul Adliyah, S.H., M.H., selaku Dosen Penasehat Akademik.

7. Seluruh Dosen beserta seluruh staf pegawai UIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di UIN Palopo dan memberikan bantuan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Zainuddin S, S.E., M.Ak., selaku pimpinan perpustakaan UIN Palopo beserta karyawan dan karyawan dalam ruang lingkup UIN Palopo, yang telah banyak membantu, khususnya dalam mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
9. Kepada semua teman seperjuangan mahasiswa di Hukum Ekonomi Syariah khususnya pada kelas HES C angkatan 2018, yang selalu memberi pelajaran hidup yang nantinya akan dikenang.
10. Kepada saudari dan teman saya, khususnya kepada Weni Dwijayanti S.H, TIRA S.H, Bidayatul Amina S.H, Arisna S.H, Andra Basri S. E, Putri Rahmadani S. Pd, dan Rafika Hukman S. Pd telah memberi dukungan dan semangat kepada penulis, dari awal perkuliahan hingga akhir perkuliahan.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan sumbangsih kepada penulis selama kuliah hingga penulisan skripsi.

Palopo, 16 Juni 2025

Penulis

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
	Alif	-	-
	Ba'	B	Be
	Ta'	T	Te
	Ša'	Š	Es dengan titik di atas
	Jim	J	Je
	Ḥa'	Ḥ	Ha dengan titik di bawah
	Kha	Kh	Ka dan ha
	Dal	D	De
	Žal	Ž	Zet dengan titik di atas
	Ra'	R	Er
	Zai	Z	Zet
	Sin	S	Es
	Syin	Sy	Esdan ye
	Šad	Š	Es dengan titik di bawah
	Ḍaḍ	Ḍ	De dengan titik di bawah
	Ṭa	Ṭ	Te dengan titik di bawah
	Ža	Ž	Zet dengan titik di bawah
	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
	Gain	G	Ge
	Fa	F	Fa
	Qaf	Q	Qi
	Kaf	K	Ka
	Lam	L	El
	Mim	M	Em
	Nun	N	En
	Wau	W	We
	Ha'	H	Ha
	Hamzah	'	Apostrof
	Ya'	Y	Ye

Hamzah () yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fāṭḥah</i>	a	a
اِ	<i>kasrah</i>	i	i
اُ	<i>ḍammah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيَّ	<i>fāṭḥah dan yā'</i>	ai	a dan i
اَوَّ	<i>fāṭḥah dan wau</i>	au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauḷa*

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
	<i>Fathah dan alif atau ya'</i>	A	a garis di atas

	<i>Kasrah dan ya'</i>	I	i garis di atas
و	<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 harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbutah* yang mati atau mendapat harakat 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 : *rabbanā*

نَجِّينَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعِمُّ : *nu‘ima*

عُدُوْ : *‘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-zalزالah* (*az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

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*

أَمْرٌ : *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 perbendaharaan 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 *mudāfilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

بِاللّٰهِ *billāh* دِينَ اللّٰهِ *dīnullāh*

Adapun *tā'marbūtah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafz *al-jalālah*, diteransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī rahmatillāh*

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 Muhammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lallazī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramadān al-lazī unzila fīhi al-Qurān

Nasīr al-Dīn al-Tūsī

Nasr Hāmid Abū Zayd

Al-Tūfī

Al-Maslahah fī al-Tasyrī' al-Islāmī

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abū (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi.

Contoh:

Abū al-Walīd Muhammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad Ibnu)
Nasr Hāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, Nasr Hāmid (bukan, Zaīd Nasr Hāmid Abū)

11. Daftar singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan

Q.S	= Qur'an Surah
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
HR	= Hadis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	I
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PRAKATA	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB DAN SINGKATAN.....	vi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR KUTIPAN AYAT DAN HADIS	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
ABSTRAK.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang.....	
B. Batasan Masalah.....	
C. Rumusan Masalah.....	4
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan	6
B. Deskripsi Teori	10
C. Kerangka Pikir	29
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	30
B. Fokus Penelitian.....	31
C. Lokasi dan Waktu Penelitian	31
D. Definisi Istilah.....	31
E. Desain Penelitian	32
F. Subjek dan Informan Penelitian.....	33
G. Data dan Sumber Data	33
H. Teknik Pengumpulan Data.....	34
I. Pemeriksaan Keabsahan Data.....	36
J. Teknik Analisis Data	38
BAB IV DESKRIPSI DATA DAN PEMBAHASAN	46
A. Deskripsi Data.....	46

B. Pembahasan.....	64
BAB V PENUTUP	77
A. Simpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	81

DAFTAR KUTIPAN AYAT DAN HADIST

Al Quran Surah An-Nisa Ayat 29	4
--------------------------------------	---

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Pikir	28
--	----

ABSTRAK

Haslinda, 2025. *"Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Pembatalan Sepihak (Praktik Jual Beli Tanah Yang Sudah Di Dp Di Desa Kalaena Kec.Wotu Kab. Luwu Timur)".* Skripsi Program Studi Fakultas Syariah Prodi Hukum Ekonomi Syariah. Dibimbing oleh Hardianto dan Rahmawati.

Skripsi ini membahas tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen pada pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP di Desa Kalaena Kec.Wotu Kab. Luwu Timur) . Penelitian ini bertujuan (1) Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang di batalkan sepihak (jual beli tanah yang sudah di *down payment* (DP); (2) Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen terhadap pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di *down payment* (DP). Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode analisa data kualitatif dan disajikan dalam bentuk uraian kalimat yang logis berdasarkan data lapangan. Adapaun pendekatan dalam penelitian dapat dilihat secara menyeluruh dengan metode survei untuk mewakili seluruh objek penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *down payment* (DP) ini sangat merugikan pihak pembeli khawatir jika membeli tanpa sertifikat akan menimbulkan masalah di waktu yang akan datang,terlebih jika tanah tidak mempunyai akta kepemilikan bisa jadi tanah tersebut merupakan asset Negara dan lain sebagainya maka akan sangat merugikan dan juga mengkhawatirkan. 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. Hal tersebut sejalan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terdapat penjelasan terkait uang muka ini pada Pasal 121-123 KHES yaitu, pada Pasal 121 penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat mendatangi kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli murabahah. Kemudian pada Pasal 122 KHES dijelaskan apabila pembeli menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut, kemudian Pasal 123 berbunyi apabila nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut untuk mengganti sisa kerugiannya. Implikasi dari penelitian dengan adanya penelitian ini memberikan pemahaman baru bahwa dalam hukum Islam dan hukum perdata terdapat perlindungan terhadap konsumen juga produsen khususnya dalam hal jual beli tanah khususnya apabila transaksi tersebut dilakukan dengan cara *down payment* (DP).

Kata Kunci : jual beli, *down payment* (DP), jual beli islam, *khiyar*, *Ghahar*.

ABSTRACT

Haslinda, 2025. *“Review of Sharia Economic Law on Consumer Protection in Unilateral Cancellation (Practice of Land Purchase and Sale with Down Payment in Kalaena Village, Wotu District, East Luwu Regency)”*. Thesis of the Faculty of Sharia Study Program, Sharia Economic Law Study Program. Supervised by Hardianto and Rahmawati.

This thesis discusses the review of Islamic economic law on consumer protection against unilateral cancellation (the practice of buying and selling land that has been paid a down payment in Kalaena Village, Wotu District, East Luwu Regency). This study aims to (1) find out the practice of buying and selling land that is canceled unilaterally (selling and buying land that has been paid a down payment (DP)); (2) find out the review of Islamic economic law on consumer protection against unilateral cancellation (the practice of buying and selling land that has been paid a down payment (DP)). The research method used is a qualitative research method with the type of empirical legal research using qualitative data analysis methods and presented in the form of logical sentence descriptions based on field data. The approach in the research can be seen as a whole with the survey method to represent all research objects. The results of this study indicate that this down payment (DP) is very detrimental to the buyer, worried that buying without a certificate will cause problems in the future, especially if the land does not have a deed of ownership, it could be that the land is a state asset and so on, it will be very detrimental and also worrying. In this case, the essence of the right of *khiyar* contained in the sale and purchase is to guarantee the buyer's satisfaction with the right to ownership of the goods. However, the right of *khiyar* in this sale and purchase is not fulfilled because the seller is not responsible for the losses experienced by the buyer. This is in line with the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) there is an explanation regarding this down payment in Articles 121-123 KHES, namely, in Article 121 the seller may ask the buyer to pay a down payment when signing the initial agreement for ordering in a *murabahah* sale and purchase. Then in Article 122 KHES it is explained that if the buyer refuses to buy the goods, the seller's real costs must be paid from the down payment, then Article 123 states that if the value of the down payment from the buyer is less than the loss that must be borne by the seller, the seller can sue to replace the remaining loss. The implications of the research with this research provide a new understanding that in Islamic law and civil law there is protection for consumers and producers, especially in terms of land sales and purchases, especially if the transaction is carried out by way of down payment (DP).

Keywords: sales and purchases, down payment (DP), Islamic sales and purchases, *khiyar*, *Ghahar*.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli pada hari ini masih menjadi hal yang lumrah terjadi kalangan masyarakat, mengapa tidak jual beli merupakan aktivitas ekonomi yang tiap hari berlangsung guna memenuhi kebutuhan sehari-hari baik kebutuhan primer maupun sekunder. Transaksi jual beli pada hari ini juga menjadi perjanjian bisnis yang paling simple dan mudah untuk melakukan perpindahan kepemilikan barang yang didasarkan saling butuh dan juga saling rela atas transaksi yang dilakukan tersebut.

Jual beli yang dilakukan dengan jalan melepaskan hak milik dari satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan, dalam transaksi jual beli ada dua belah pihak yang terlibat, transaksi terjadi pada benda atau harta yang membawa kemaslahatan bagi kedua belah pihak harta yang diperjual-belikan itu halal dan kedua belah pihak mempunyai hak atas kepemilikannya untuk selamanya.

Selain itu pada fenomena hari ini kita sering menjumpai transaksi jual beli benda tidak bergerak seperti misalnya transaksi jual beli tanah, kita tau sebagian masyarakat lebih menyukai aset harta pada benda yang tidak bergerak seperti tanah misalnya dengan alasan di tiap tahunnya harga tanah terus meningkat dan jual beli tanah tidak pernah sepi pembeli. Maka sebaiknya pada transaksi tersebut haruslah transaksi yang benarkan dan disepakati secara syara' sesuai dengan ketentuan hukum.

Kegiatan dalam melakukan jual beli ini diharapkan menimbulkan keseimbangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen. Di Indonesia saat ini perlindungan konsumen mendapat perhatian yang cukup baik karena menyangkut aturan untuk menciptakan kesejahteraan. Dengan adanya keseimbangan antara pelaku usaha dan konsumen dapat menciptakan rakyat yang sejahtera dan makmur.

Namun jika melihat aktivitas transaksi jual beli hari ini, masih ada saja masyarakat yang terjebak pada transaksi jual beli yang bersifat negatif, seperti produk yang tidak jelas, barang yang tidak layak diperjual-belikan, memiliki unsur riba, kedzaliman, monopoli, penipuan, dan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual. Tindakan semacam ini sangat melenceng dari jenis transaksi yang di perbolehkan dalam islam.

Secara umum pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Jual beli harus memenuhi prinsip muamalah, salah satunya yaitu muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.¹

Dari tinjauan Hukum perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yakni cakap bagi mereka yang membuatnya, harus tercapainya kata sepakat mereka yang mengikat dirinya, adanya persoalan tertentu, dan sebab yang halal. Syarat tersebut merupakan landasan seseorang perjanjian. Apabila salah satu syarat di atas tidak terpenuhi

¹ I Putu Gede Suantara (Pemilik Toko), *Wawancara*, Mataram 20 Januari 2022.

maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan.² Dengan demikian setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan undang-undang dan adat kebiasaan di tempat tertentu. Atas dasar pasal ini kebiasaan juga ditunjuk sebagai sumber hukum disamping undang-undang, sehingga kebiasaan itu turut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian.³

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali ataupun dibatalkan secara sepihak saja, jika ingin menarik kembali ataupun membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, oleh karenanya harus diperjanjikan lagi. Namun demikian apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.⁴

Perjanjian yang sah dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdato menyebutkan bahwa: “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁵ Dari pasal yang telah dijelaskan tersebut bahwa perjanjian di atas tidak dapat dibatalkan

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2019), 83.

³ Gerry R. Weydekamp, “Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.1, Nomor 4, Oktober 2020, 149.

⁴ Mujahidin, *Journal Of Islamic Economic and Business*, Al- Kharaj, Vol.7, No.2, 2025

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) Pasal 1338.

sepihak, dengan demikian perjanjian itu tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya.

Dalam Hukum Ekonomi Islam diutamakan kemaslahatan dalam melakukan muamalah agar terciptanya ketertiban dalam sosial masyarakat sedangkan dalam Hukum Positif diatur tentang undang-undang perlindungan konsumen pada pasal 4 No. 8 tahun 1999 dijelaskan bahwa konsumen atau pembeli properti memiliki hak antara lain, kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi produk maupun jasa serta memilihnya sesuai dengan nilai tukar dan kondisi sesuai perjanjian.

Berdasarkan fenomena yang terjadi dan pentingnya transaksi jual beli ini Allah Swt, berfirman pada Al – Qur'an surah An-Nisa Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا خُذُوا زِينَتَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلُوا وَشَرِبُوا لَا تُسْرِفُوا لَا يَرْضَى الْبَاطِلُ إِلَّا سُفُوفًا ۚ ذَٰلِكُمْ بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁶

⁶ Kementrian Agama Republik Indonesia, “Al-Qur’an Al-Karim dan Terjemahan” (Semarang:Asy-Syifa,2019), 155.

Menurut Tafsir Tahlili Kementerian Agama (Kemenag RI), ulama tafsir mengartikan larangan memakan harta orang lain mengandung pengertian yang luas serta mendalam, antara lain: Islam mengakui adanya hak milik pribadi yang berhak mendapat perlindungan dan tidak boleh diganggu gugat, hak milik pribadi, jika memenuhi nisabnya, wajib dikeluarkan zakatnya dan kewajiban lainnya untuk kepentingan agama, negara, dan lain sebagainya, sekalipun seseorang mempunyai harta yang banyak dan banyak pula yang memerlukan dari golongan-golongan yang berhak menerima zakatnya, harta tersebut tidak boleh diambil begitu saja tanpa seizin pemilik atau prosedur yang sah.

Selain itu pada surat An-Nisa ayat 29 ini Allah SWT juga melarang untuk mendapat kekayaan dengan unsur zalim kepada orang lain. Contoh dari tindakan memperoleh harta secara batil, yaitu seperti mencuri, riba, berjudi, korupsi, menipu, berbuat curang, hingga suap-menyuap.⁷

Berdasarkan uraian dan masalah-masalah seperti yang telah dijelaskan di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul ***“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Konsumen Terhadap Pembatalan Sepihak (Praktik Jual Beli Tanah Yang Sudah Di DP di Desa Kalaena Kec. Wotu Kab. Luwu Timur)”***.

B. Batasan Masalah

Agar penelitian ini dapat dilakukan dengan lebih fokus, sempurna dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang dilakukan perlu dibatasi variabelnya. Oleh sebab itu, penulis membatasi diri hanya berkaitan

⁷<https://www.detik.com/hikmah/khazanah/d-6655892/surat-an-nisa-ayat-29-larangan-mengambil-harta-orang-lain-dan-bunuh-diri>, (diakses pada tanggal 2 Agustus 2024).

dengan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen terhadap pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP).

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan pokok masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yg dibatalkan sepihak (jual beli tanah yang sudah di DP)?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen terhadap pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP)?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yg dibatalkan sepihak (jual beli tanah yang sudah di DP)
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen terhadap pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP)

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini maka diharapkan dapat berguna dan bermanfaat untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan serta bermanfaat untuk penelitian selanjutnya sebagai bahan referensi.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Dengan adanya penelitian ini maka dapat menambah pengalamandan wawasan dalam pengembangan ilmu. Selain sebagai pengembangan ilmu juga sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di kampus.

b. Bagi Masyarakat Yang Melakukan Tansaksi Jual Beli

Dengan adanya penelitian ini, maka dapat membantu masyarakat untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan dari transaksi jual beli yang tidak jelas atau transaksi yang tidak sehat.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti berharap hasil dari penelitian “tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen terhadap pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP)”, dapat dijadikan sebagai bahan referensi serta acuan bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian ini selanjutnya

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu yang relevan dibutuhkan untuk membandingkan penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian yang akan kita lakukan. Penelitian terdahulu yang relevan juga dapat digunakan untuk membantu memperoleh teori- teori yang dibutuhkan dalam penelitian kita, selain itu kita juga dapat memperoleh pengetahuan baru yang sesuai dengan apa yang diteliti nantinya.

1. Penelitian yang berjudul **“Panjar Sewa menyewa Rumah Dalam Konteks Hukum Islam”**. Penelitian ini ditulis oleh **Muhd. Farabi Dinata (2022)**, penelitian ini berfokus pada penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah, dimana pemilik rumah sewa tidak mengembalikan panjar dan cenderung memamfaatkannya. Dapat diketahui bahwa sebenarnya panjar yang tidak dikembalikan oleh pemilik rumah merupakan hak oleh penyewa. Namun jika dikembalikan maka pemilik rumah akan mengalami banyak kerugian.⁸ Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana tinjauan hukum ekonomi islam terhadap penerapan panjar sewa menyewa rumah. Serta apakah yang menyebabkan terjadinya pembatalan dan berakhirnya ijarah dalam sewa menyewa. Adapun penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan dengan berpatokan literatur, artikel, jurnal yang sekaitan dengan masalah penelitian yang dilakukan oleh Muh Farabi Dinata tahun 2022. Hasil penelitian

⁸ Muhd.Farabi Dinata, *Panjar Sewa menyewa Rumah Dalam Konteks Hukum Islam* ,(Semarang:Arjis, 2022) 1.

ini menunjukkan adanya faktor yang menjadi latar belakang sewa menyewa dengan sistem tersebut adalah karena sistem telah menjadi suatu budaya, lebih menyakinkan, dapat menjadi pengikat tanda jadi transaksi antara pemilik rumah sewa, lebih cepat dan memberikan sedikit waktu untuk pelunasan.

Adapun perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu lokasi penelitian. Lokasi penelitian penulis bertempat di Desa Kalaena Kecamatan Wotu Kab. Luwu Timur dan juga penelitian terdahulu berfokus pada hangusnya uang panjar sewa menyewa rumah sedangkan penelitian yang dilakukan penulis berfokus pada masalah uang muka dan juga pembatalan akad jual beli tanah yang sudah di DP ditinjau hukum ekonomi syariah.

2. Penelitian yang berjudul **“Analisis Hukum Islam dan Hukum positif Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa”**. Penelitian yang diteliti oleh **Dian restu salsabila, Mohammad Fateh, Henny Rahmawati (2022)**, Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, karena data utama bersumber dari data lapangan. Adapun pendekatan yang dilakukan yaitu kualitatif, yang didasarkan pada temuan-temuan di lapangan. Adapun penelitian terdahulu yang dilakukan di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No. 16 Desa Kalisalak Kecamatan Batang untuk mengetahui analisis hukum positif dan hukum islam terhadap pembatalan sepihak sewa menyewa. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 N0. 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang telah sesuai dengan syarat rukun perjanjian sewa menyewa dalam

hukum islam dan juga syarat.⁹

Adapun perbedaan penelitian ini adalah penelitian terdahulu yaitu fokus penelitian dimana penelitian terdahulu berfokus pada analisis hukum islam dan hukum positif sedangkan penelitian penulis berfokus pada tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pembatalan sepihak akad jual beli tanah yang sudah di DP di Desa Kalaena Kecamatan Wotu. Adapun persamaan dengan penulis yaitu lebih mengarah kepada pemahaman terhadap uang muka ataupun sejenis akad dengan sistem DP.

3. Penelitian ini yang berjudul **“Analisis Penerapan Ijarah Bil Manfaah pada Sewa Menyewa Rumah(studi Kasus di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh)”**. Penelitian yang diteliti oleh Nada Batavia (2022), penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimanakah sistem panjar dalam sewa-menyewa rumah di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, sumber pengumpulan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan studi kepustakaan¹⁰.

Hasil dari penelitian yaitu praktik sewa-menyewa rumah yang terjadi atau beralamatkan di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dimana yang menyewa dalam hal ini diwajibkan untuk membayar uang panjar sebanyak 20% dari harga keseluruhan, dan jika terjadi pembatalan akad maka dalam hal ini uang panjar tersebut tidak dikembalikan kepada penyewa tersebut alias hangus.

⁹ Dian Restu Salsabila dkk, *Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa*, (pekalongan : IAIN Pekalongan, 2022), 5.

¹⁰ Nada Batavia, *Analisis penerapan ijarah bil manfaah pada sewa menyewa Rumah (studi Kasus di kacamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh*, (Aceh :UPT.Perpustakaan, 20210), 7.

Adapun persamaan dari penelitian penulis yaitu tentang pembatalan akad yang pokok pembahasannya mengenai uang sewa-menyewa ataupun dalam penelitian penulis diistilahkan dengan uang DP. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini yaitu mengenai tentang permasalahannya di penelitian terdahulu, pokok permasalahannya yaitu tentang uang sewa-menyewa sebesar 20% yang hangus apabila akad tersebut tidak dilanjutkan sedangkan penelitian yang dilakukan penulis tentang pembatalan akad terhadap jual beli tanah yang sudah di DP.

4. Penelitian yang berjudul **“Praktek jual beli tanah dengan memakai uang panjar (Uang Muka) di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa Provinsi Sumatra Utara (Perspektif Fiqh Syafi’i dan Fiqh Hanbali)”**. Penelitian yang diteliti oleh Riaka Aini (2023), dalam penelitiannya menggunakan metode komperatif, yaitu metode perbandingan dan juga menggunakan metode analisis kualitatif yaitu dengan menggunakan analisa data kasus sehingga menghasilkan kesimpulan yang valid.¹¹

Adapun hasil dari penelitian ini membahas perbedaaan pendapat dari 2 jenis fiqh dalam praktek jual beli tanah dengan memakai uang panjar (uang muka) yaitu pemahaman fiqh As-syafi’i dan fiqh Hanbali dan sekaligus memahami ataupun mengetahui bagaimanakah praktik jual beli tersebut terjadi di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa. Menurut pengetahuan dan informasi bahwa penelitian ini lebih kepada penghangusan uang muka diawal bahwa dari hasil observasi menunjukan ada salah satu pihak yang

¹¹ Agung Suryono, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Uang Muka Jual Beli Mobil Bekas Yang Dibatalkan”*(Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2019).

membatalkan transaksi, sehingga menimbulkan masalah-masalah seperti hilangnya keharmonisan antara pemilik *showroom* dengan pemesan, kurang diminatinya *showroom* karena ada beberapa kejadian merugikan khususnya pihak pemesan.

Perbedaan penelitian ini dengan penulis yaitu penelitian terdahulu mengkaji tentang perbedaan dua pemahaman tentang jual beli tanah menggunakan sistem uang sewa sedangkan penelitian penulis lebih mengarah ke Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembatalan akad jual beli tanah yang sudah di DP. Adapun persamaan dalam penulisan ini adalah terhadap penggunaan uang muka atau uang sewa yang didalam penelitian penulis dikenal dengan istilah uang DP.

B. Deskripsi Teori

1. Jual beli

a. Pengertian jual beli

Pengertian jual beli adalah suatu transaksi ekonomi dimana satu pihak (penjual) menawarkan barang atau jasa kepada pihak lain (pembeli) dengan imbalan tertentu yang biasanya berupa uang. Transaksi jual beli merupakan salah satu bentuk dasar dalam sistem perekonomian dan telah menjadi bagian penting dari kehidupan manusia sejak zaman dahulu. Tujuan utama dari jual beli adalah untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan pembeli serta mendapatkan keuntungan bagi penjual.¹²

Dalam transaksi jual beli harus menerapkan syarat agar transaksi jual beli

¹² Mankiw, N. G. *Principles of Economics*, Cengage Learning, (2014), 153.

berjalan aman dan tidak ada pihak yang dirugikan, berikut beberapa syarat jual beli:

- 1) Pihak-pihak yang terlibat: Setiap transaksi jual beli melibatkan minimal dua pihak; penjual dan pembeli.
- 2) Objek transaksi: transaksi jual beli harus memiliki objek yang jelas dan dapat diidentifikasi. Ini bisa berupa barang fisik, jasa, hak milik intelektual, atau aset lainnya.
- 3) Kesepakatan harga: harga yang disepakati untuk barang atau jasa harus jelas dan tegas. Ini mencegah ambiguitas atau kebingungan dikemudian hari.
- 4) Kondisi barang: kondisi barang atau jasa yang diperdagangkan harus dijelaskan secara akurat. Misalnya, jika barang bekas atau rusak, pembeli harus diberitahu.
- 5) Pembayaran: pembayaran harus diatur dengan jelas, termasuk metode pembayaran, waktu pembayaran, dan mata uang yang digunakan.
- 6) Penyerahan barang: cara dan tempat penyerahan barang atau penyediaan jasa harus disepakati. Ini bisa mencakup pengiriman fisik, pengiriman digital, atau metode lainnya.
- 7) Pemenuhan kontrak: setiap pihak harus memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Ini mencakup penyediaan barang atau jasa sesuai dengan kesepakatan.
- 8) Ganti rugi: kontrak jual beli biasanya mencakup ketentuan mengenai ganti rugi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

- 9) Penghentian kontrak: kontrak juga harus mencakup ketentuan mengenai bagaimana dan kapan kontrak dapat diakhiri oleh salah satu atau kedua belah pihak.
- 10) Hukum yang berlaku: kontrak harus mencantumkan hukum yang mengatur kontrak tersebut dan yurisdiksi yang berlaku jika terjadi perselisihan.

b. Menurut KUHP Indonesia

Menurut KUHPPerdata pasal 1457 tentang ketentuan umum tentang jual beli adalah “suatu perjajian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.¹³ Dalam Pasal 1458 KUHPPerdata bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar”.¹⁴

Pasal 1458 KUHPPerdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensus dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.

Pasal 1513 KHUPerdata tentang Kewajiban si Pembeli bahwa “kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di

¹³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 356.

¹⁴ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 357.

tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”.¹⁵ Pasal 1514 KUHPerdato menyatakan bahwa “jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan”.

Sedangkan Pasal 1516 KUHPerdato menyatakan bahwa jika si pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan di ganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan.¹⁶

Pasal 1519 KUHPerdato tentang hak membeli kembali bahwa “kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji”. Dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532. Pasal 1532 KUHPerdato menyatakan bahwa Si penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu

¹⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 358.

¹⁶ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 359.

untuk pembetulan- pembetulan, dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahnya ini.¹⁷ Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atas barang yang dibeli kembali, selain setelah memenuhi segala kewajiban ini. Apabila si penjual, sebagai akibat janji beli kembali, memperoleh kembali barangnya, maka barang itu harus diserahkan kepadanya bebas dari semua beban dan hipotik yang diletakkan oleh si pembeli di atasnya, namun itu diwajibkan menepati perjanjian-perjanjian sewa yang dengan itikad baik telah dibuat oleh si pembeli.

c. Menurut hukum ekonomi syariah

Dalam hukum ekonomi syariah, konsep jual beli memiliki prinsip-prinsip dan aturan-aturan yang berbeda dengan hukum ekonomi konvensional. Prinsip-prinsip ini didasarkan pada ajaran agama Islam dan ditujukan untuk memastikan bahwa transaksi ekonomi berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan etika.¹⁸

Beberapa prinsip penting dalam jual beli menurut hukum ekonomi syariah meliputi:

- 1) Gharar (Ketidakpastian atau Unsurnya Spekulasi): Transaksi yang mengandung ketidakpastian yang berlebihan dihindari dalam ekonomi syariah. Ini mencakup transaksi yang mengandung elemen spekulasi dan resiko yang tidak dapat diperkirakan secara wajar.

¹⁷ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 360.

¹⁸ Chapra, M. U, "The Future of Economics: An Islamic Perspective." The Islamic Foundation, (2000), 178.

- 2) Riba (Bunga): Riba adalah praktik mengambil atau memberikan tambahan dalam transaksi keuangan, seperti bunga pada pinjaman. Riba dianggap sebagai perbuatan yang melanggar prinsip keadilan dan menguntungkan satu pihak dengan merugikan pihak lainnya.
- 3) Maisir (Perjudian): Transaksi yang bersifat perjudian atau spekulatif dihindari, karena tidak sesuai dengan prinsip keadilan dan memperkuat ketidakpastian.
- 4) Syubhah (Keraguan atau Ketidakjelasan): Transaksi yang berada dalam keraguan atau ketidakjelasan hukumnya juga harus dihindari, karena dalam hukum Islam, prinsip kehati-hatian sangat ditekankan.
- 5) Mu'amalat (Interaksi Ekonomi): Prinsip ini mengacu pada interaksi ekonomi yang adil, jujur, dan menghormati hak-hak individu dan masyarakat. Transparansi dan kejujuran dalam transaksi ditekankan.¹⁹

2. Uang muka (*Down Payment*)

Uang muka atau dikenal dengan istilah *Down Payment* adalah pembayaran awal yang bertujuan sebagai tanda jadi atas transaksi jual beli yang biasanya dilakukan pada barang yang dijual secara kredit. Umumnya sisa uang yang dibayarkan dengan cara menyicil atau diangsur.²⁰ Fungsi dari uang muka pada transaksi yaitu untuk mengamankan produk yang diinginkan pembeli, serta meminimalisir resiko yang berkaitan dengan penjualan.²¹

Pada dasarnya uang muka sangat erat kaitannya dengan pembelian

¹⁹ Chapra, M. U, "The Future of Economics: An Islamic Perspective." The Islamic Foundation, (2000), 188.

²⁰ Muhamad Toyib Daulay, Annisa Sanny, *Kewirausahaan dari Indutry 4.0 Menuju Society 5.0* Cet 1 (Medan: Cv. Cattleya Darmaya Fortuna 2021), 213.

²¹ Yusuf Mahesa, *Pengertian Uang Muka (Down Payment)*, <https://belajarekonomi.com/uang-muka-down-payment/> (diakses pada tanggal 12 maret 2022 pukul 09.36 AM).

barang secara kredit. Meskipun dalam hal perkreditan masih banyak perbedaan pendapat diantara para ulama apakah diperbolehkan atau tidak. Sebagian ulama yang memperbolehkan dengan alasan untuk memberikan kemudahan kepada orang lain dengan tujuan saling membantu untuk mendapatkan suatu barang. Namun, ulama yang melarang dengan alasan karena mengandung unsur riba. Untuk pembahasan perbedaan pendapat tentang perkereditan ini, penulis tidak akan memaparkan lebih luas dikarenakan fokus penelitian penulis adalah uang muka.

Tujuan uang muka yaitu pembeli mengikat dirinya dalam sebuah perjanjian untuk membeli barang dengan memberikan sejumlah uang di awal pembelian. Serta siap kehilangan uang muka jika ia melanggar perjanjian. Jika ia memenuhi perjanjian maka sejumlah uang pada awal perjanjian akan terhitung pada harga keseluruhan barang.²²

Permasalahan uang muka muncul karena adanya penghangusan uang mukadi awal sehingga memunculkan dua perbedaan pendapat yang pertama yaitu Madzhab Hambali memperbolehkan adanya uang muka sebagai ganti rugi menahan waktu tunggu, sedangkan pendapat ulama Hanafi dan Shafi'i mengharamkan uang muka dengan alasan dianggap memakan harta orang lain secara batil karena adanya ketidak ridhoan pembeli terhadap hilangnya uang muka. Sehingga menjadipermasalahan *khilafiah* (perbedaan cara pandang). Sebab-sebab perbedaan pendapat yaitu penggunaan dalil dan riwayat.

Pada dasarnya uang muka tidak diperbolehkan pada akad-akad tertentu

²² Sobirin Asnawi, Dkk, *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik* (Bandung: Nusamedia, 2007), 189.

yang mewajibkan pembayaran di muka misalnya akad *bai ur salam* (jual beli pesan), *sarf* (pertukaran mata uang, jual beli emas dan perak). Jual beli merupakan masalah yang sering terjadi, diharapkan umat Islam khususnya para ulama untuk dapat membahas lebih lanjut mengenai masalah jual beli dengan sistem ini.

Uang muka dalam istilah fiqih Islam dikenal dengan *bai'i arbun*, yaitu pembeli membayarkan uang muka kepada penjual untuk menahan barang dengan ketentuan; jika pembeli barang datang pada waktu yang ditentukan, maka uang muka yang dibayarkan dihitung sebagian harga. Jika pembeli tidak datang pada waktunya, maka uang muka yang dibayarkan menjadi milik penjualnya. Dengan kata lain hangus. Jual beli dengan syarat seperti ini dinyatakan sah.

Adapun syarat jual beli uang muka sebagai berikut:

- a. Objek barang harus jelas dan dapat ditransaksikan menurut syariah.
- b. Jangka waktu yang diberikan untuk menentukan sikap, jadi atau tidak jadinya membeli suatu barang harus diberikan batasan secara jelas, agar terhindar dari *gharar*. Misalnya jangka waktu 1 hari, 2 hari, atau 3 hari, yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad.
- c. Uang muka sebagai tanda jadi atau tanda komitmen harus berdasarkan kesepakatan, yang jumlahnya merupakan perkiraan kerugian riil penjual, apabila nantinya pembeli tidak jadi membeli.
- d. Uang muka yang akan menjadi milik penjual, ketika pembeli tidak jadi membeli barangnya merupakan uang ganti rugi. Apabila dihitung masih ada sisanya, maka sisanya harus dikembalikan kepada calon pembeli.²³

²³ Rikza Maulan. *Mengenal Jual Beli Urbun, dan Hukum Praktik Jual Beli Urbun*. <https://www.dakwatuna.com/2015/03/17/65864/mengenal-jual-beli-urbun-dan-hukum-praktik->

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata menjelaskan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak ketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar kemudian Pasal 1464 KUH Perdata menyatakan jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.²⁴ Dapat ditarik kesimpulan bahwa pembeli hanya bisa membatalkan perjanjian jual beli saja tanpa meminta kembali atau menarik kembali uang muka yang telah diberikan kepada penjual.²⁵ Pada hukum positif uang panjar didefinisikan sebagai uang muka sehingga Pasal di atas merupakan penjelasan mengenai aturan transaksi hukum uang muka.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terdapat penjelasan terkait uang muka ini pada Pasal 121-123 KHES yaitu, pada Pasal 121 penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat mendatangi kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli murabahah. Kemudian pada Pasal 122 KHES dijelaskan apabila pembeli menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut, kemudian Pasal 123 berbunyi apabila nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut untuk mengganti sisa kerugiannya.²⁶

Sedangkan menurut Fatwa DSN-MUI tentang uang muka yaitu Negara

jual-beli-urbun/ (diakses pada 23 Desember 2021 pukul 18:00).

²⁴ Tim Redaksi Bip, 3 *Kitab Undang-Undang KUHPer-KUHP-KUHAP Beserta Penjelasannya*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017), 394-395.

²⁵Fepi Patriani, *Down Payment (Uang Muka) dalam Jual Beli*. <https://konspirasikeadilan.id/artikel/down-payment-uang-muka-dalam-jual-beli7802> (diakses 16 juni 2022 pukul 16.30).

²⁶ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah , Bab V, Pasal 121-123.

yang mayoritasnya penduduk muslim, Indonesia memiliki potensi dalam mengembangkan perkembangan uang muka. Fatwa DSN-MUI bersifat mengikat karena berhubungan dengan peraturan perundang-undangan dan menjadi pedoman bagi pemerintah dan LKS. Fatwa DSN-MUI mengenai uang muka dalam murabahah yaitu:

Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah disebutkan bahwa:

- a. Bahwa untuk menunjukkan kesungguhan nasabah dalam permintaan pembiayaan murabahah dari lembaga keuangan syariah (LKS), LKS dapat meminta uang muka.
- b. Bahwa agar dalam pelaksanaan akad murabahah dengan memakai uang muka tidak ada pihak yang dirugikan sesuai prinsip ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang uang mukadalam murabahah untuk dijadikan pedoman oleh LKS.²⁷

Menurut Fatwa DSN No. 13 bahwa para ulama sepakat meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh. LKS diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah apabila mereka sepakat. Apabila LKS terlaksana maka uang muka akan menjadi bagian dari harga yang dibayarkan. Apabila pembiayaan akad murabahah tidak jadi dilaksanakan karena dibatalkan nasabah. Uang muka tersebut untuk mengganti kerugian, apabila uang muka jumlahnya lebih besar dari kerugian, maka LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah. Namun, jika uang muka lebih besar dari kerugian maka LKS harus mengembalikan kelebihanannya

²⁷ Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah

kepada nasabah.²⁸

Fatwa merupakan salah satu institusi dalam hukum Islam untuk memberikan jawaban dan solusi terhadap problem yang dihadapi umat Islam. Bahkan umat Islam pada umumnya menjadikan Fatwa sebagai rujukan dalam bersikap dan bertingkah laku dikalangan masyarakat umum.

3. Pembatalan sepihak dalam jual beli

Pembatalan sepihak merujuk pada tindakan membatalkan atau menghentikan suatu perjanjian, kontrak, atau kesepakatan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan atau konsensus dari pihak lain yang terlibat. Ini berarti bahwa salah satu pihak membuat keputusan untuk mengakhiri situasi tersebut tanpa mempertimbangkan opini atau persetujuan dari pihak lain yang mungkin terpengaruh oleh keputusan tersebut. Pembatalan sepihak seringkali dapat menimbulkan konsekuensi hukum atau konflik antara pihak-pihak yang terlibat.

a. Pengertian dan jenis pembatalan sepihak dalam hukum ekonomi syariah

Perjanjian adalah suatu persetujuan baik dalam bentuk tertulis maupun lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih dan berjanji akan mentaati apa yang disebutkan dalam persetujuan tersebut. Janji atau dalam bahasa Arab disebut dengan *al-wa'du* yang bermakna untuk sesuatu yang baik dan sesuatu yang buruk, namun lebih banyak digunakan untuk sesuatu yang baik. sedangkan menurut istilah adalah merupakan bagian - bagian yang nantinya akan dilakukan dengan

²⁸Abdul Rasyid, *Uang Muka dalam Pembiayaan Murabahah* [https://business-law.binus.ac.id/2018/08/15/uang-muka-dalam-pembiayaan-murabahah/#:~:text=Menurut%20Fatwa%20DSN%20No.%2013,juga%20ditentukan%20sesuai%20dengan%20kesepakatan](https://business-law.binus.ac.id/2018/08/15/uang-muka-dalam-pembiayaan-murabahah/#:~:text=Menurut%20Fatwa%20DSN%20No.%2013,juga%20ditentukan%20sesuai%20dengan%20kesepakatan.). (diakses pada tanggal 15 juni 2022 pukul 11.24 AM).

ijab dan qabul sesuai dengan syariatnya.²⁹

Pembatalan dalam Islam disebut dengan *iqalah*. *Iqalah* secara bahasa dapat diartikan sebagai menghilangkan sedangkan terminasi akad dengan kesepakatan (*al-iqalah*) merupakan tindakan para pihak berdasarkan kesepakatan bersama untuk mengakhiri suatu akad yang telah mereka tutup dan menghapus akibat hukum yang timbul sehingga status para pihak kembali seperti sebelum terjadinya suatu akad yang telah diputuskan tersebut. Dengan kata lain, terminasi akad dengan kesepakatan adalah kesepakatan bersama para pihak untuk menghapus akad dengan segala akibat hukumnya, sehingga seperti tidak pernah terjadi berlangsungnya akad. Dengan demikian, akibat hukum dari *iqalah* tidak berlakunya sejak dilakukan keputusan akad, tetapi juga pada saat dibuatnya akad tersebut. Dengan katalain *iqalah* mempunyai akibat hukum berlaku surut.³⁰

Pengertian *iqalah* secara istilah didefinisikan sebagai membatalkan akad, dengan tidak memberlakukan hukum dan konsekuensinya dengan kerelaan kedua belah pihak. Ulama berbeda pendapat dalam memahami *iqalah*, pertama menurut pendapat Syafiiyah, Hambali, dan Muhammad bin Hasan *iqalah* adalah pembatalan akad dan bukan akad yang baru, mereka beralasan bahwa *iqalah* secara makna bahasa artinya menghilangkan. Kedua, menurut pendapat Abu Yusuf, Imam Malik, dan Dzahiriyah *iqalah* adalah transaksi jual beli baru, mereka beralasan bahwa hakikat jual beli adalah tukar menukar (ada yang diserahkan dan

²⁹ Zaenudin Mansyur, Kontrak Bisnis Syariah dalam Tataran Konsep dan Implementasi, (Lombok: Pustaka Lombok, 2020), 20.

³⁰ Muhammad Ruslan Abdullah, Journal Of Islamic Economic Law, Al-Amwal, Vol.10 , No 1, 2025.

ada yang diterima).³¹

Akad apabila telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya sesuai dengan ketentuan hukum, maka akad-akad tersebut dikatakan mengikat. Ikatan dalam akad tersebut menunjukkan arti bahwa akad tersebut tidak dapat diubah atau bahkan diputus oleh para pihak yang telah menyetujuinya secara sepihak berdasarkan kehendak sepihak. Akan tetapi apabila akad tersebut terbentuk berdasarkan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam *ijab* dan *qabul*, maka pemutusan akad dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, yang dalam hukum Islam dikenal dengan istilah *al- iqalah*.

Pemutusan akad tersebut dikatakan sah apabila telah dipenuhi beberapa syarat sebagai berikut :

- 1) *Iqalah* terjadi atas akad yang termasuk jenis akad yang dapat di *fasakh*.
- 2) Adanya persetujuan (kesepakatan) kedua belah pihak.
- 3) Objek masih utuh dan berada ditangan salah satu pihak, yang berarti bila objek telah musnah, *iqalah* tidak dapat dilakukan terhadap bagian yang masih utuh dengan menghitung harga secara proporsional.
- 4) Tidak boleh menambah harga dari harga pokok, karena *iqalah* adalah suatu pembatalan; namun biaya pembatalan dibebankan kepada yang meminta pembatalan.

Beberapa ketentuan hukum mengenai terminasi akad melalui kesepakatan bersama (*al-iqalah*), antara lain:

³¹ Abdullah bin Muhammad, Miftaul Khairi, Ensiklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), 202.

- 1) Karena akad terjadi antara *ijab* dan *qabul* para pihak, maka yang berlakukannya adalah para pihak, maka yang berlakukannya adalah para pihak yang bersangkutan. Namun demikian, hak ini juga diperluas kepada ahli waris, wali (penerima kuasa) dengan kuasa dari pihak yang berhak serta fudhuli (pelaku tanpa kewenangan) dengan ketentuan akibat hukumnya yang baru berlaku setelah mendapat ratifikasi dari yang berhak.
- 2) Hapusnya akad yang telah dibuat berakibat hukumnya dan para pihak dikembalikan kepada status semula seperti sebelum terjadi akad. Karena itu untuk dapat dilakukan *iqalah* disyaratkan bahwa objek akad itu masih ada.
- 3) Segala yang berkaitan dengan akad juga bubar, seperti akad penanggungan yang mengikuti akad pokok.
- 4) Bagi pihak ketiga, *iqalah* merupakan suatu akad baru dalam rangka memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga tersebut.
- 5) Bagi *iqalah* berlaku *khiyar* syarat, misalnya penjual menemukan cacat yang terjadi ditangan pembeli pada barang yang dikembalikan pembeli yang tidak diketahui oleh penjual saat melakukan *iqalah*, maka ia berhak mengembalikan barang tersebut kepada pembeli (tidak jadi melakukan *iqalah*).³²

Islam juga mengenal istilah lain yang memiliki kemiripan mengenai pembatalan atas persetujuan para pihak untuk melakukan perjanjian atau tidak dalam hal ini yang disebut dengan *khiyar*. *Khiyar* secara bahasa adalah kata nama dari *ikhtiyar* yang berarti mencari yang baik dari dua urusan baik meneruskan akad

³² Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", Jurnal Peradaban dan Hukum Islam, Vol. 3, Nomor 2, Oktober 2020, 26.

atau membatalkannya. Sedangkan menurut istilah kalangan ulama fiqh yaitu mencari yang baik dari dua urusan baik berupa meneruskan akad atau membatalkannya. Sebagian ulama mendefinisikan *khiyar* secara syar'i sebagai hak orang yang berakad dalam membatalkan akad atau meneruskan karena ada sebab-sebab secara syar'i yang dapat membatalkannya sesuai dengan kesepakatan ketika berakad.

b. Faktor Penyebab atau Timbulnya Pembatalan Perjanjian Menurut Hukum Ekonomi Syariah

Istilah yang digunakan oleh para ahli hukum Islam untuk pemutusan atau pembatalan akad adalah *fasakh*. Kata "*fasakh*" terkadang digunakan untuk menyebut berbagai bentuk putusan akad. Secara umum *fasakh* (pemutusan) akad dalam hukum Islam meliputi: *fasakh* terhadap akad *fasid*, *fasakh* terhadap akad yang tidak mengikat, *fasakh* terhadap akad karena adanya kesepakatan para pihak untuk memutuskan atau karena adanya *urbun*, *fasakh* terhadap akad karena salah satu pihak tidak melaksanakan aliansi baik karena tidak ingin melaksanakannya maupun karena kontrak tidak mungkin dilaksanakan.³³

Hal-hal yang menyebabkan timbulnya *fasakh* adalah:

1) *Fasakh* terhadap akad *fasid*

Fasakh terhadap akad *fasid* adalah akad yang tidak memenuhi syarat-syarat keabsahan akad menurut ahli hukum Hanafi, meskipun telah memenuhi syarat pembentukan akad.²² Jika suatu akad berlangsung secara *fasid* seperti *bai' al amajhul* atau *bai al-muaqqat*, maka akad harus di *fasakhkan* baik oleh para pihak

³³ Akmad Sobrun Jamil, "Pembatalan Kontrak dalam Hukum Transaksi Islam", Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 7, Nomor 1, Juni 2015, 59.

yang berakad maupun oleh keputusan *qadhi*. Kecuali terdapat halangan *fasakh*, misalnya jika pihak pembeli telah menjual atau menghibahkan kepada pihak lain.

2) *Fasakh* terhadap akad yang tidak mengikat

Fasakh terhadap akad yang tidak mengikat (*ghairlazim*) baik tidak mengikatnya akad tersebut karena adanya hak *khiyar* bagi salah satu pihak dalam akad maupun karena sifat akad itu sendiri yang sejak semula tidak mengikat.

3) *Fasakh* terhadap akad karena kesepakatan para pihak untuk mem*fasakh*nya

Pembatalan akad bisa terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membatalkannya, keadaan seperti demikian disebut dengan istilah *iqalah*.

4) *Fasakh* terhadap akad karena adanya *urbun*

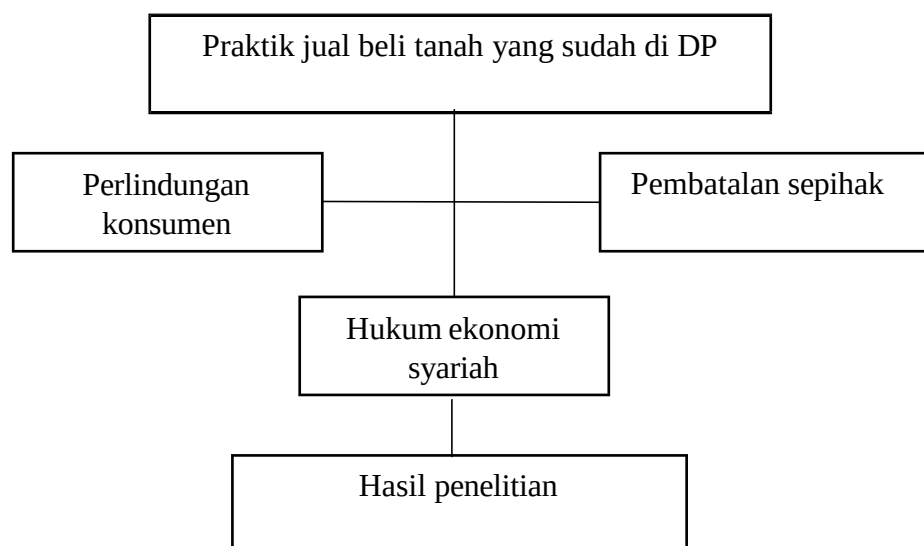
Faktor salah satunya yang dibahas dalam kontrak adalah pembayaran barang yang dijual. Pada dasarnya pembayaran dilakukan pada saat terjadi transaksi yang lebih dikenal dengan istilah jual beli tunai. Seiring berjalannya waktu permintaan barang yang pembeli inginkan semakin banyak, sehingga pembeli lebih berhati-hati untuk membeli maupun memilih barang. Berkaitan dengan hal tersebut, tidak jarang apabila seorang pembeli yang melakukan transaksi jual beli barang dengan satu pihak membatalkan keinginannya untuk membeli produk tersebut, ataupun karena faktor lain di luar keinginan penjual dan pembeli, meskipun pada dasarnya faktor pembatalan perjanjian jual beli tidak terbatas. Untuk menyikapi hal tersebut, *urbun* dinilai memberikan kepercayaan pada salah satu pihak atas kepastian pembelian suatu barang.

5) *Fasakh* terhadap akad yang tidak mungkin untuk dilaksanakan

Kontrak apabila dilakukan oleh salah satu pihak karena alasan tertentu, maka dengan sendirinya kontrak tersebut tidak mungkin dilaksanakan tanpa perlu adanya keputusan hakim.

C. Kerangka Pikir

Berdasarkan uraian teori di atas, maka penulis memberikan gambaran kerangka fikir sebagai alur dalam melakukan penelitian.



Gambar 3.1 Kerangka Pikir

Kerangka pikir ini menjelaskan mengenai perspektif sistem jual beli dengan uang muka, pembatalan pembelian sepihak yang dilakukan oleh penjual, perlindungan konsumen serta bagaimana hukum ekonomi syariah memandang fenomena ini.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode analisa data kualitatif dan disajikan dalam bentuk uraian kalimat yang logis berdasarkan data lapangan yang ada kemudian setelah itu yakni setelah di tafsirkan maka dapat menghasilkan kesimpulan. Penelitian hukum empiris merupakan suatu metode dalam penelitian hukum yang dimana menggunakan fakta fakta empiris yang di dapatkan dari hasil wawancara maupun perilaku nyata dilakukan melalui pengamatan secara langsung.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan maka penulis akan memperoleh data dengan salah satu metode wawancara yang akan dilakukan langsung di lokasi penelitian di Desa Kalaena Kec. Wotu Kb. Luwu Timur.

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yaitu prosedur penelitian yang lebih menekankan pada aspek proses suatu tindakan yang dapat dilihat secara menyeluruh, dimana cara atau waktu proses, waktu dan keadaan yang berkaitan dengan memakai metode survey yang dibatasi pada penelitian yang datanya di kumpulkan dari sample untuk mewakilinya dari keseluruhan objek.

Dalam pendekatan penelitian ini ada beberapa metode yang digunakan:

a. Pendekatan yuridis normatif

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dimana sebagai sumber bahan utama dalam kajian penelitian ini yaitu Hukum Positif KUH Perdata Pasal 1320, 1458, 1464, KHES Pasal 121-123 dan Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah³⁴ serta memperoleh informasi dari jurnal, buku, internet, untuk mempermudah penulis dalam menyelesaikan skripsi.

b. Pendekatan studi kasus

Selain pendekatan yuridis normatif penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus dimana menempatkan sesuatu atau obyek yang diteliti sebagai kasus dengan tujuan mendapatkan pemahaman secara mendalam terhadap kasus yang diteliti.³⁵ Kemudian dianalisis untuk menghasilkan teori, data tersebut diperoleh dari informan.

B. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen terhadap pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP).

C. Definisi Istilah

Definisi istilah digunakan untuk memberikan penegasan terhadap beberapa istilah yang digunakan dalam judul penelitian ini. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari kesalahpahaman pembaca dalam memahami dan

³⁴ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet I (Makassar: Syakir Media Press, 2020), 90.

³⁵ Soerjono Soekanto Dan Sry Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), 13-14.

memaknai isi dari penelitian ini. Adapun istilah yang digunakan yaitu :

1. Hukum

Hukum adalah seperangkat aturan dan norma yang mengatur perilaku dan interaksi antara individu, kelompok, dan lembaga dalam suatu masyarakat. Tujuan utama hukum adalah menjaga keteraturan, keadilan, dan perlindungan hak-hak setiap individu. Hukum mencakup berbagai aspek kehidupan, seperti hukum pidana, hukum perdata, hukum konstitusi, hukum internasional, dan lain-lain.³⁶

Thomas Aquinas mendefinisikan hukum sebagai rasionalitas yang ada dalam pikiran ilahi yang mengarahkan semua tindakan dan gerakan. Bagi Aquinas, hukum adalah manifestasi dari prinsip-prinsip moral yang bersumber dari Tuhan.

2. Ekonomi syariah

Ekonomi Syariah adalah sistem ekonomi yang didasarkan pada prinsip-prinsip Islam, yang mencakup panduan dari Al-Quran dan Sunnah (tradisi) Nabi Muhammad. Prinsip-prinsip ini mengatur berbagai aspek ekonomi dan keuangan, dengan tujuan menciptakan keadilan, kesetaraan, dan kesejahteraan sosial dalam kerangka yang sesuai dengan ajaran Islam.³⁷

Menurut Muhammad Nejatullah Siddiqi, Ia mendefinisikan ekonomi syariah sebagai sebuah sistem ekonomi yang dibangun di atas dasar ajaran Islam yang melarang riba dan mengajak pada suatu sistem keadilan distribusi, kebebasan yang bertanggung jawab, serta partisipasi aktif dalam kegiatan

³⁶ Albert A. Ehrenzweig, "Introduction to the Study of Law", desember 2017. 371.

³⁷ Mohammed Obaidullah, "Islamic Financial Services." Occasional Paper No. 6. Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank. (2005). 271.

ekonomi.

3. Hukum ekonomi syariah

Hukum Ekonomi Syariah adalah cabang hukum yang mengatur segala aspek aktivitas ekonomi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Ini mencakup ketentuan-ketentuan tentang bagaimana bisnis, perdagangan, investasi, dan transaksi keuangan harus dilakukan agar sesuai dengan ajaran Islam. Tujuan utama dari hukum ekonomi syariah adalah memastikan adanya keadilan, etika, dan kesejahteraan dalam semua transaksi ekonomi.³⁸

Menurut Dr. Wahbah al-Zuhaili Hukum Ekonomi Islam adalah pengetahuan yang mengatur hubungan-hubungan hukum yang timbul dalam aspek-aspek ekonomi sesuai dengan ajaran Islam, serta penerapannya dalam kehidupan ekonomi.

4. Perlindungan konsumen

Perlindungan konsumen merujuk pada rangkaian tindakan, peraturan, dan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah atau lembaga terkait untuk melindungi hak dan kepentingan konsumen dalam interaksi mereka sebagai pembeli atau pengguna layanan. Tujuan utama perlindungan konsumen adalah untuk memastikan bahwa konsumen memiliki akses yang adil, informasi yang memadai, dan perlindungan dari praktik bisnis yang merugikan atau menipu. Perlindungan konsumen juga bertujuan untuk mendorong praktik bisnis yang etis dan bertanggung jawab.

Menurut Michael R. Solomon bahwa perlindungan konsumen adalah

³⁸ Hossein Askari, Abbas Mirakhor, and Zahedan Mohammad, Springer, "Introduction to Islamic Economics: Theory and Application" (2005), 172.

tindakan dan upaya yang diambil untuk memastikan bahwa konsumen memiliki hak untuk mengharapkan keamanan, informasi, pilihan, serta kemampuan untuk mengemukakan keluhan mereka tentang produk atau layanan yang mereka beli.

D. Desain Penelitian

Desain penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif dilakukan dengan cara menggambarkan subjek atau objek yang berupa masyarakat sekitar, lembaga-lembaga dan yang lainnya berdasarkan fakta-fakta yang tampak serta apa adanya.

E. Data dan Sumber Data

1. Data primer

Data primer (*primary data*) merupakan data yang dikumpulkan oleh peneliti atau organisasi secara langsung dari objek yang akan diteliti dan untuk kepentingan studi yang bersangkutan yang dapat berupa interview dan observasi.³⁹ Hasil dari data primer ini digunakan dalam menjawab permasalahan yang terdapat pada penelitian terkhusus.

2. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari jurnal-jurnal relevan terdahulu yang berkaitan dengan judul yang akan diteliti, buku dan buku elektronik dan ayat Al-Quran yang berkaitan dengan judul yang telah diangkat.

3. Informan

Informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian. Dari penjelasan tersebut

³⁹ Situmorang Syafrizal, *Analisis Data untuk Riset Manajemen dan Bisnis*, Edisi 1 (Medan: USU Press, 2010), 2.

penulis memahami bahwa informan adalah atasan dan bawahan dimana terjadi komunikasi yang langsung terus menerus, karena informan adalah orang yang terlibat langsung dalam kegiatan yang akan di teliti.

F. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, yang menjadi instrument atau alat penelitian adalah peneliti itu sendiri. Peneliti bertindak sebagai *human instrument* yang berfungsi menetapkan fokus penelitian, pemilihan informan, melakukan pengumpulan data, menilai kualitas data, menafsirkan data dan membuat kesimpulan.

G. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

1. Tehnik Observasi

Observasi merupakan proses pengamatan terhadap suatu kegiatan yang sedang berlangsung atau yang sedang terjadi. Observasi penelitian kualitatif dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung untuk mendapatkan gambaran kondisi teradap kejadian yang sebenarnya dan mengetahui objek penelitian secara nyata sehingga peneliti dapat mengetahui hambatan-hambatan yang akan dihadapiselama proses penelitian berlangsung.⁴⁰ Observasi dilakukan untuk mendapatkan gambaran secara jelas mengenai situasi tentang dampak keberadaan dengan melakukan pengamatan secara langsung untuk mengetahui dampak sosial dan dampak ekonomi apa yang telah ada selama PT. Masmino

⁴⁰ Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 60.

Dwi Area ini beroperasi.

2. Wawancara (Interview)

Teknik pengumpulan data dengan metode wawancara merupakan metode yang dilakukan peneliti dengan menyiapkan beberapa pertanyaan yang bersifat terbuka agar narasumber dapat menjawabnya dengan lebih menyeluruh dan terbuka.

3. Dokumentasi

Dalam melakukan penelitian ini peneliti akan melakukan dokumentasi untuk mengabadikan beberapa moment yang terjadi dilapangan yang berkaitan dengan judul yang diangkat.

H. Pemeriksaan Keabsahan Data

Pemeriksaan terhadap keabsahan data penelitian kualitatif terdiri atas tiga jenis yaitu.⁴¹

1. Uji Kreadibilitas

Uji kreadibilitas data atau kepercayaan terhadap data dari hasil penelitian kualitatif dapat digunakan dengan cara:

- a. Perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali melakukan pengamatan ke lokasi penelitian dengan mewawancarai kembali subjek penelitian yang sebelumnya ditemui maupun yang baru ditemui.⁴²
- b. Meningkatkan Ketekunan

Meningkatkan ketekunan artinya melakukan pengamatan dengan lebih cermat serta bersikembungan, dalam hal ini peneliti melakukan

⁴¹ Sugiono, "memahami penelitian kualitatif", (Bandung, Alfabeta, 2014), 120.

⁴² Sugiono, "memahami penelitian kualitatif" (Bandung: Alfabeta, 2014), 121

dengan cara membaca berbagai bentuk referensi seperti buku ataupun hasil penelitian-penelitian sertadokumentasi-dokumentasi yang ada kaitanya temuan yang diteliti.⁴³

c. Triangulasi

Triangulasi adalah pengecekan data yang dilakukan dengan berbagai cara dan waktu. Adapun triangulasi atau pengecekan data dapat dilakukan dengan cara:

1) Triangulasi sumber

Triangulasi sumber dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber data. Data yang diperoleh dari berbagai sumber tersebut diuraikan mengenai pandangan yang sama dan berbeda sehingga data yang telah dianalisis dapat ditarik sebuah kesimpulan.

2) Triangulasi teknik

Triangulasi Teknik dilakukan dengan cara mengecek data kepada naraasumber yang sama tetapimenggunakan teknik yang beda. Contohnya data dari hasil Observasi lalu dicek melalui Wawancara, apabila data yang diperoleh dari masing-masing teknik berbeda, maka dilakukan disdusi lebih lanjut kepada sumber data atau yang lainnya untuk mendapatkan kesimpulan mengai data yang dianggap benar.

3) Triangulasi waktu

Triangulasi Waktu dalam pengujian Kreadibitas dapat dilakukan dengan cara pengecekan data dengan Wawancara dan Observasi, namun dalam waktu dan situasi yang berbeda. Apabila hasil yang diperoleh berbeda maka harus

⁴³Sugiono, “*memahami penelitian kualitatif*,” (Bandung: Alfabeta, 2014), 124

dikakukan berulang-ulang sampai diperoleh kepastian.

I. Teknik Analisi Data

Analisis data adalah rumusan terpenting dalam sebuah penelitian, baik itu penelitian kuantitatif maupun kualitatif. Analisis data merupakan suatu hal yang harus ada dalam sebuah penelitian karena dengan melakukan analisis data peneliti bisa menghasilkan informasi valid yang dapat dipertanggung jawabkan dan bisa menjadi pegangan untuk peneliti itu sendiri. Adapun analisis data yang digunakan adalah sebagai berikut:⁴⁴

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang peneliti dalam memperoleh informasi dengan menggunakan berbagai tehnik. Biasanya peneliti akan lebih memfokuskan informasi agar lebih terarah, kemudian membagiatas beberapa bagian menurut golongannya masing-masing, setelah itu peneliti akan mengarahkan dan menghilangkan informasi yang tidak penting. Data yang direduksi adalah data yang hanya berkaitan dengan permasalahan yang diperoleh peneliti.

2. Penyajian Data

Dalam penyajian data peneliti akan menentukan pola-pola yang dianggap berarti untuk kemudian dapat menentukan beberapa informasi yang akan menjadi hasil akhir. Dalam analisis ini informasi yang ada merupakan informasi yang sistematis, dapat berupa bagan, grafik, matriks dan lain-lain yang disusun agar menjadi berita yang padu dan lengkap.

⁴⁴ V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian* , Edisi 1 (Yogyakarta: Pustaka Baru press, 2014), 35.

3. Kesimpulan

Kesimpulan merupakan sebuah informasi dalam bentuk utuh dan disajikan atas dasar reduksi dan penyajian data secara lebih singkat dan rinci.⁴⁵

⁴⁵Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi penelitian kualitatif*, Edisi 1(Sukabumi CV Jejak,2018),243.

BAB IV

DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA

A. Deskripsi Data

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

a. Profil Desa

Desa Kalaena merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur. Desa kalaena ini memiliki luas wilayah sebesar 7,3 KM², terdiri dari 5 dusun yaitu dusun kalaena, dusun kunyi-kunyi, dusun bunga tana, dusun poleonro dan dusun pawosoi, dengan total jumlah penduduk sebanyak 1.176 jiwa.

Desa Kalaena ini dipimpin oleh seorang kepala desa bernama bapak Ibrahim, S.AN. Desa Kalaena memiliki beberapa fasilitas umum seperti 1 Sekolah Dasar, 1 TK, 4 Masjid, 1 Aula Desa, dan 1 Pustu.

Desa Kalaena memiliki Visi dan Misi sebagai berikut :

Visi, "Desa Kalaena maju dan berkembang dalam konteks pembangunan berkelanjutan periode 2021 sampai 2027".

Misi:

- 1) Meningkatkan profesionalitas dan mengaktifkan seluruh perangkat desa serta membangun sinergitas dengan BPD (Badan Permusyawaratan Desa)
- 2) Melanjutkan pemerataan pembangunan infrastruktur disemua dusun yang ada di Desa Kalaena
- 3) Meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan warga desa khususnya petani
- 4) Meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat

- 5) Meningkatkan pengembangan kegiatan keagamaan dan mengoptimalkan kesejahteraan pengurus keagamaan desa kalaena
 - 6) Mengoptimalkan peran serta unsur kepemudaan dan PKK dalam pembangunan berkelanjutan Desa Kalaena
- b. Sturktur Pemerintahan Desa



- 1) Ibrahim, S.AN (Kepala Desa Kalaena)
- 2) Rahmadana, S.AN (Sekdes Kalaena)
- 3) Nurmayanti Hasan (Kaur Perencanaan)
- 4) Nirma, S.AN (Kaur Pelayanan)
- 5) Nirwana, S.AN (Kaur TU & Umum)
- 6) Hastuti (Kasi Pelayanan)
- 7) Hamka (Kasi Pemerintahan)
- 8) Sartika, Skm (Kasi Kesejahteraan)
- 9) Muhajirin (Kadus Kakaena)
- 10) Basoruddin (Kadus Pawosoi)

- 11) Sofyan (Kadus Poleonro)
 - 12) Andi Massiare (Kadus Kunyi - Kunyi)
 - 13) Sudirman (Kadus Bunga Tana)
 - 14) Hadrawati (Staf Perpustakaan)
 - 15) Riska Haeruddin (Staf Pengelola Aset)
 - 16) Wulan Sari Hasan (Staf Operator Desa)
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 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.⁴⁶

Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat. Apabila terjadi 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.⁴⁷

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,

⁴⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 298.

⁴⁷ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. (Yogyakarta: Liberty, 2013), 7.

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 Yang Sudah Di DP Di Desa Kalaena Kec. Wotu Kab. Luwu Timur

Jual-beli tanah merupakan salah satu cara peralihan hak milik atas tanah yang berakibat hukum pada berpindahnya kepemilikan dan penguasaan 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 Kalaena Kec. Wotu Kab. Luwu Timur, yaitu jual-beli tanah tanpa sertifikat.

Alur proses dari transaksi jual beli ini bermula pada saat pembeli yakni Bapak Aji Abbas berencana untuk membeli sebuah tanah yg hendak di jual oleh Bapak Samsul di salah satu desa di Kecamatan Wotu yakni di Desa Kalaena. Setelah mendapatkan informasi tentang tanah yang akan dijual tersebut terjadilah pertemuan antara penjual dan pembeli di rumah kediaman Bapak Aji Abbas guna membicarakan proses transaksi jual tersebut dan mengetahui detail mulai dari luas, kondisi tanah tersebut hingga proses tawar menawar harga. Tidak lupa pula untuk mengecek secara langsung tanah tersebut.

Bapak Aji Abbas dengan tanpa banyak pertimbangan memutuskan untuk melanjutkan untuk membeli tanah tersebut dengan cara *credit* dalam jangka waktu satu tahun pelunasan dengan uang muka atau *down payment* sebesar 30% dari

harga tanah tersebut. tanah yang akan dibeli Oleh Bapak Aji Abbas berukuran 1 hektar seharga Rp 65.000.000-, pada tahun 2023 silam yang berencana akan melunasinya setahun setelah perjanjian yg di buat dengan pemilik tanah.

Setelah Beliau mengatakan bahwa tanah yang akan ini dibeli dari penjual adalah tanah yg akan di isi tanaman kelapa sawit akan tetapi mengalami kendala karena tidak adanya waktu akibat pekerjaan yang sangat padat hingga si penjual memutuskan untuk menjual tanah tersebut. Tanah tersebut adalah tanah warisan dari ayah dari Bapak Samsul selaku penjual yang tidak pernah di jamah sekalipun.

Sampailah pada proses jual-beli tanah ini, Bapak Aji Abbas hanya akan di berikan kwintasi bukti pembayaran yang mejadi awal dari akad transaksi jual beli tersebut. Tanda jadi yang di terima oleh Bapak Aji Abbas hanya berisikan tanda tangan antara pembeli dan penjual, nominal uang muka, tanggal serah uang muka, keterangan luas tanah dan lokasi tanah tersebut dengan menggunakan materai sepuluh ribu.

Setelah terjadi kesepakatan jual beli berlangsung Bapak Samsul mengatakan akan memberikan surat keterangan kepemilikan tanah yang akan di keluarkan dari pihak desa setempat ketika telah melunasinya setahun dari perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut di lakukan pada tanggal 1 januari tahun 2023 dan akan di lunasi di januari tahun 2024

Bapak Aji Abbas mengatakan bahwa ia mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya belum mempunyai sertifikat secara resmi dan mengandalkan surat keterangan dari desa dan juga pengakuan warga sekitar. Namun di akhir

perjanjian ada permintaan dari Bapak Aji Abbas ada yang harus di usahakan Bapak Samsul yaitu mengeluarkan surat kepemilikan tanah secara resmi yg dikeluarkan oleh dinas pertanahan karena perlu kita ketahui bahwa proses jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli adalah proses jual beli yang sudah di terapkan oleh warga tersebut dari tahun ketahun. Namun karena perkembangan zaman dan aturan, Bapak Aji Abbas selaku pembeli menginginkan surat secara resmi dan di setujui oleh Bapak Samsul untuk mengusahakannya

Namun ia tetap memilih untuk membelinya disebabkan lokasi yg sangat strategis untuk bertani karena tanah tersebut memang sangat subur dan dekat dari sumber mata air yang menunjang profesi dari pekerjaan Bapak Aji Abbas yg notabenenya sebagai petani dan juga harga dari tanah yang akan dibeli sangat murah dan dapat di *credit*.

Kemudian setelah perjanjian tersebut tidak ada kendala sama sekali sampai tepat pada tanggal 24 april 2023 tiga bulan perjanjian tersebut ketika berencana untuk membayar separuh dari sisa dari harga tanah tersebut senilai Rp 32.500.000,- dari Rp 65.000.000,- yang harus di bayarkan Bapak Aji Abbas mengatakan bahwa akan membayarkan cicilan jika Bapak Samsul telah memberikan kepastian sertifikat kepemilikan yang resmi dikeluarkan oleh dinas pertanahan. Namun karena Bapak Samsul belum mengurus hal tersebut dikarenakan sedang berada diluar kota untuk berobat.

setelah mengetahui bahwa ternyata bapak samsul tengah menjalani proses pengobatan di luar kota maka pembayaran selanjutnya belum dilakukan karena ada beberapa hal yang ingin dicari kejelasannya kepada bapak samsul dan

menunggu hingga kondisi bapak samsul membaik, juga pembeli mengatakan bahwa setelah perjanjian tersebut terjadi komunikasi antara penjual dan pembeli hanya sesekali saja terlebih ketika pembeli mengetahui bahwa penjual sedang dalam masa pengobatan.

Setelah beberapa bulan kemudian pembeli sudah dapat berkomunikasi dengan penjual dan membicarakan terkait sertifikat tanah, namun pada saat menjelaskan bahwa Bapak Samsul hanya bisa mengeluarkan surat keterangan dari desa namun ternyata pembeli menaruh harapan besar kepada penjual untuk dibuatkan sertifikat yang sebelumnya sudah Bapak Samsul janjikan namun tidak menjadikannya sebagai syarat mutlak. Dalam perkembangannya ternyata tidak menemui titik terang sehingga pembayaran credit untuk sementara tidak dilanjutkan pembeli hingga permintaannya di penuhi. Karena terjadi perdebatan yang tidak menemukan titik terang maka pada saat itu komunikasi pun terputus untuk beberapa bulan sampai pada akhirnya bapak aji abbas mendengar cerita dari salah satu warga yang merupakan kerabatnya sendiri bahwa tanah yang sementara ia credit akan di jual.

Adanya isu tersebut langsung saja bapak Aji abbas mengonfirmasi berita burung yang beredar untuk mendapatkan informasi yang valid langsung dari bapak samsul. Ternyata berita yang beredar adalah fakta ,benar bahwa tanpa sepengetahuan pembeli ,penjual malah berencana untuk mencari pembeli baru dengan alasan pribadi bahwa pada dasarnya ia takkan mengurus sertifikat tanah tersebut dan hanya menyediakan surat keterangan dari desa. karena isu yang beredar membuat bapak aji abbas sangat kecewa dengan tindakan yang di lakukan

oleh penjual. setelah pembahasan yang panjang penjual menawarkan bahwa dalam jual beli ini tetap berlangsung jika meyetujui pilihan tersebut atau berhenti.

Dari keterangan pembeli bahwa ia ingin tetap melanjutkan credit tersebut namun tidak semua keinginannya di kabulkan mengingat bahwa di jaman sekarang sertifikat adalah tanda bukti yang sangat penting dimiliki untuk menghindari hal hal yang tidak di inginkan di waktu mendatang. sampai pada akhirnya ternyata penjual sama sekali tidak melirik permintaan tersebut dan berita pejualan itu tetap beredar. Karena masalah ini pembeli, mempertanyakan tentang uang tanda jadi yang sudah di terima oleh bapak samsul dalam permintaannya ia meminta di kembalikan saja sesuai nominal yang telah diberikan pada waktu perjanjian di setujui.

Tidak ada upaya hukum yang dilakukan pembeli dengan alasan tidak ingin maslah ini berlaurut larut dan berkepanjangan .karena bapak aji abbas diketahui pribadi yang sangat baik di lingkungannya dan terkenal tidak pernah mempunyai masalah apapun apalagi maslah pidana jadi langkah yang dilakukan hanya meminta uang muka yang di berikan. namun pada saat itu penjual tak ingin tanahnya bermaslah dan menimbulkan efek terhadap pejualan maka ia dengan tegas akan mengembalikan uang tersebut namun meminta untuk diberikan estimasi waktu sekitar dua bualn sampai ada pembeli yang akan membeli tanah tersebut di karenakan uang yg pernah ia terima dipakai untuk bianya pengobatan.

Bapak aji abbas memberikan estimasi waktu pengembalian uang muka dengan jangka waktu satu bulan dangan catatan tidak menerima pembeli sebelum uang tersebut di kembalikan karena bapak aji abbas memiliki hak dari

tanah tersebut. setelah beberapa pekan akhirnya bapak samsul mengembalikan uang tersebut dan meminta maaf karena telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan hati.

B. Analisis Data

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.⁴⁸ Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah sebagaimana di jelaskan berikut ini Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.⁴⁹

Mengenai penjelasan di atas bahwa dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah proses tukar menukar barang atau jasa antara dua belah pihak yang kita kenal sebagai pembeli atau penjual. Dalam jual beli ada berbagai macam bentuk mulai dari transaksi yang sangat sederhana sampai transaksi yang melibatkan pihak pihak tertentu. dalam jual beli ada beberapa tahap yg harus diketahui mulai dari penentuan harga yang melewati tahap tawar menawar juga tahap pembayaran baik berupa credit atau cash samapi tahap penyerahan barang yang akan di jual belikann.

Proses jual beli yang terjadi di desa kalaena kec. wotu yang dibalatkan sepihak yang di lakukan dilakukan oleh warga setempat. Tanah yang menjadi obyek jual-beli ini merupakan tanah yang belum mempunyai sertifikat dan akan di perjual belikan dengan hanya menggunakan kwintasi sebagai buikti otentik yang akan di terima pembeli. Karena ketidakjelasan tersebut, masih ada kemungkinan

⁴⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Cet Ke-1 (Jakarta: Amzah, 2010), 173.

⁴⁹ Sayyid Sabiq, *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fikih Sunnah*, (Bandung : Alma'rif, 1997) .47.

jika tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Tanah tersebut dipatokinya yang menandakan bahwa tanah itu telah menjadi miliknya tanpa mencari tahu siapa pemilik aslinya. Dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di Desa kalaena Kabupaten Luwu Timur, melakukan jual-beli tanah atas dasar kepercayaan semata. Begitupun dalam hal pembayarannya, hanya diserahkan secara langsung tanpa mendapatkan kwitansi pembayaran.

Perkara batas tanah di Desa Kalaena Kabupaten Luwu Timur 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 dari dua hal tersebut penerapan akad ini dilakukan di awal terjadinya akad. Penjual dan pembeli melakukan transaksi mulai dari pengecekan lokasi, dan kesepakatan harga. 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 Kalaena Kabupaten Luwu Timur pada dasarnya sama dengan hukum Islam yaitu adanya penjual, pembeli dan barang yang akan diperjual belikan. Namun didalam praktik jual beli tanah di Desa Kalaena 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 dengan adanya kejelasan sertifikat.

Hal ini sangat merugikan pihak pembeli khawatir jika membeli tanpa sertifikat akan menimbulkan masalah di waktu yang akan datang, terlebih jika tanah tidak mempunyai akta kepemilikan bisa jadi tanah tersebut merupakan aset Negara dan lain sebagainya maka akan sangat merugikan dan juga mengkhawatirkan. 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.⁵⁰

Rasulullah saw bersabda didalam hadisnya:

ن ب ن ا ي ل س ا ن ث د ح
 ع ب ش ا ن ث د ح ب ر ح
 ل ا ص ن ع ة دا ت ق ن ع
 د ب ع ن ع ل ل خ لا ي ب ا
 ع ف ر ث را ح لا ن ب ه لا
 م ا ز ح ن ب م ي ك ح ي ل ا
 لا ق لا ق ن ع ه لا ي ض ر
 ه لا ل ص ه لا لو س ر

⁵⁰ Muhammad, *Aspek Hukum dalam Muamalat*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 95.

م ل س و ه ي ل ع
 ا م ر ا ي خ ل ا ب ن ا ع ي ب ل
 لا ق و ا ا ق ر ف ت ي م ل
 ن ا ف ا ق ر ف ت ي ت ح
 ك ر و ب ا ن ي ب و ا ق د ص
 ن ا و ا م ه ع ي ب ي ف ا م ه ل
 ت ق ح م ا ب ذ ك و ا م ت ك
 م ه ع ي ب ة ك ر ب

Terjemahannya:

“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." (H.R Shahih Bukhari No. 1937).⁵¹

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

⁵¹ Zainudin Hamidi et.al, *Terjemahan Hadits Shahih Bukhari*, (Jakarta: Widjaya, 1992), 256.

berpisah badan, seluruhnya diserahkan pada kebiasaan masyarakat setempat dimana jual beli itu berlangsung.⁵²

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.⁵³ Selain itu bertujuan agar keridhoan kedua pihak dapat dicapai dengan sempurna sebagaimana yang telah disampaikan oleh Allah dalam al-Qur’an surah An-Nisa ayat 29:

اَوْنَمَانِيذِلَا هِيَاي
مَكَلَاوَمِااَوَلَكَا
اَلَالطَبَلَابَمَكَنِيَب
نَعَرَاَجَتَنوَكَتَن
اَلوَمَكَنَمَضَار
مَكَسَفَااَوَلَتَقَت

⁵² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 130.

⁵³ 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.

ا م ك ب ن ا ك ه ل ل ا ن ا
ا م ي ح ر

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. Kesimpulan

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

1. Praktik jual beli yang terjadi di desa kalena Kec. Wotu Kabupaten Luwu Timur adalah praktik jual beli dengan menggunakan uang muka dan di batalkan secara sepihak. Dalam kasus ini terjadi pembatalan yang di lakukan penjual atau pemilik tanah yaitu Bapak Samsul dengan alasan pribadi yakni tidak dapat mengabulkan kesepakatan awal untuk menerbitkan sertifikat yang di keluarkan oleh dinas terkait. bukan hanya mendapatkan surat keterangan dari desa dan mencari pembeli lain tanpa kesepakatan dari pembeli awal.
2. Perkara batas tanah di Desa kalena Kabupaten Luwu Timur 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 Kalaena menggunakan akad *khiyar* diterapkan di awal akad.
3. Terjadinya *Fasakh* terhadap akad karena kesepakatan kedua belah pihak dengan tidak menimbulkan akibat hukum kedepannya berdasarkan syarat yang di ajukan pihak pembeli dalam hal ini Bapak Aji Abbas.
4. Kompelasi Hukum Ekonomi Syariah membolehkan adanya pembatalan jual beli dengan mengikuti syarat-syarat yang telah di tetapkan.

B. Saran

1. Penelitian selanjutnya diharapkan mampu untuk menemukan masalah yang lebih krusial lagi dan mengembangkan penelitian ini kedalam hal-hal yang terjadi kedepannya, sehingga penelitian saat ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya dan menjadi perhatian bagi penelitian yang berdomisili di Kabupaten Luwu Timur dan tertarik untuk meneliti persoalan Jual Beli *Down Payment* terhadap perlindungan konsumen dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Penelitian selanjutnya diharapkan mampu untuk dapat mengembangkan wacana seputar hukum ekonomi syariah terhadap perlindungan konsumen dalam pembatalan sepihak (praktik jual beli tanah yang sudah di DP) pada penelitian selanjutnya khususnya terkait dengan faktor-faktor apa saja dalam pembatalan jual beli dengan metode down payment dan bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap metode tersebut. .

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rasyid, Uang Muka dalam Pembiayaan Murabahah murabahah/#:~:text=Menurut%20Fatwa%20DSN%20No.%2013,juga%20ditentukan%20sesuai%20dengan%20keepakatan. (diakses pada tanggal 15 juni 2022 pukul 11.24 AM).
- Abdullah Ruslan, Journal Of Islamic Economic Law, Al-Amwal, Vol.10 , No 1, 2025.
- Abdullah bin Muhammad, Miftaul Khairi, Ensiklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4Mazhab, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009).
- Agung Suryono, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Uang Muka Jual Beli Mobil Bekas Yang Dibatalkan" (Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2019).
- Akmad Sobrun Jamil, "Pembatalan Kontrak dalam Hukum Transaksi Islam", Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 7, Nomor 1, Juni 2015.
- Albert A. Ehrenzweig, "Introduction to the Study of Law", desember 2017.
- Albi Anggito dan Johan Setiawan, Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi 1 (Sukabumi:CV Jejak, 2018).
- Albi Anggito dan Johan Setiawan, Metodologi penelitian kualitatif, Edisi 1(Sukabumi CV Jejak,2018).
- Burhan Bungin, Analisis Data Penelitian Kualitatif, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2012).
- Chapra, M. U, "The Future of Economics: An Islamic Perspective." The Islamic Foundation, (2000).
- Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah
- Fepi Patriani, Down Payment (Uang Muka) dalam Jual Beli. <https://konspirasikeadilan.id/artikel/down-payment-uang-muka-dalam-jual-beli7802> (diakses 16juni 2022 pukul 16.30)
- Gerry R. Weydekamp, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum", Jurnal Lex Privatum, Vol.1, Nomor 4, Oktober 2020.
- Hafizoh Al Hilwa, "Status Uang Muka pada Pembiayaan Jual Beli Mobil Berdasarkan Hukum Islam dan Hukum Positif Di Citifin Multifinance Syariah" (fakultas Syariah dan hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah jakarta, 2021).
- Holijah, Asas Kebiasaan Pemberian Uang Panjar dalam Transaksi Jual Beli Era Pasar Bebas, jurnal mimbar hukum, vol. 31 no. 1 (febuari 2019). (diakses pada 7 febuari 2022).
- Hossein Askari, Abbas Mirakhor, and Zahedan Mohammad, Springer, "Introduction to Islamic Economics: Theory and Application" (2005)..
- I Putu Gede Suantra (Pemilik Toko), Wawancara, Mataram 20 Januari 2022.

- Ibnu Hibban, Shahih Ibnu Hibban, Maktabah Kutub Al-Mutun Silsilah Al-'Ilmu An-Nafi', (Yogyakarta: Al-Ishdar Al-Awwal, 2005).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2019).
- Kementrian Agama Republik Indonesia, "Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahan" (Semarang: Asy-Syifa, 2019)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1338.
- Mankiw, N. G. *Principles of Economics*, Cengage Learning, (2014).
- Mohammed Obaidullah, "Islamic Financial Services." Occasional Paper No. 6. Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank. (2005).
- Muhamad Toyib Daulay, Annisa Sanny, Kewirausahaan dari Indutry 4.0 Menuju Society 5.0 Cet 1 (Medan: Cv. Cattleya Darmaya Fortuna 2021).
- Mujahidin, Journal Of Islamic Economic and Business, Al- Kharaj, Vol.7, No.2, 2025
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Bab V, Pasal 121-123.
- Putri Maya Angraini Siregar, Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa Sawah di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru" (Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum, Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan, 2017).
- Rahmad Wahyudi, "Status Uang Muka Pesanan Catering Yang Dibatalkan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kota Bengkulu)", (Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2021).
- Rikza Maulan. Mengenal Jual Beli Urbun, dan Hukum Praktik Jual Beli Urbun. <https://www.dakwatuna.com/2015/03/17/65864/mengenal-jual-beli-urbun-dan-hukum-praktik-> k(diakses pada 23 Desember 2021 pukul 18:00).
- Ru'fah Abdullah, Fiqh Muamalah, (Serang-Banten: Media Madani 2018)
- Situmorang Syafrizal, Analisis Data untuk Riset Manajemen dan Bisnis, Edisi 1 (Medan:USU Press, 2010).
- Sobirin Asnawi, Dkk, Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik (Bandung:Nusamedia, 2007).
- Soedharyo Soimin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- Soedharyo Soimin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- Soerjono Soekanto Dan Sry Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Suatu TinjauanSingkat), (Jakarta: Rajawali Pers, 2018).
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Intermasa, 2017)
- Sugiono, "memahami penelitian kualitatif", (Bandung,Alfabeta,2014),120.
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Edisi 1 (Bandung: Alfabeta,2017).

- Tim Redaksi Bip, 3 Kitab Undang-Undang KUHPer-KUHP-KUHAP Beserta Penjelasannya, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017).
- Wiratna Sujarweni, Metodologi Penelitian, Edisi 1 (Yogyakarta: Pustaka Baru press, 2014).
- Yusuf Mahesa, Pengertian Uang Muka (Down Payment), <https://belajarekonomi.com/uang-muka-down-payment/> (diakses pada tanggal 12 maret 2022 pukul 09.36 AM).
- Zaenudin Mansyur, Kontrak Bisnis Syariah dalam Tataran Konsep dan Implementasi, (Lombok: Pustaka Lombok, 2020).
- Zuchri Abdussamad, Metode Penelitian Kualitatif, Cet I (Makassar: Syakir MediaPress, 2020).
- Zumrotul Wahidah, “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pedata” Jurnal Peradaban dan Hukum Islam, Vol. 3, Nomor 2, Oktober 2020.

L A M P I R A N

DOKUMENTASI

1. Kantor Desa Kalaena Kec.Wotu Kab. Luwu Timur



2. Foto wawancara bersama pembeli



HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI

Proposal penelitian skripsi dengan judul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Konsumen pada Pembatalan Sepihak (Praktik Jual Beli Tanah yang sudah di DP di Desa kalzena Kec. Wotu Kab. Luwu Timur), yang di ajukan oleh Haslinda, NIM 1803030092, telah diseminarkan pada hari Rabu 20 September 2023 dan telah di perbaiki sesuai catatan dan permintaan penguji, dan dinyatakan di terima untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



Dr. Rahmawati, M. Ag.

Nip. 197302112000032003

Pembimbing II

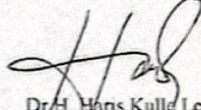


Hardianto S.H. MH.

Nip. 198904242019031002

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. H. Hans Kulle, Lc. M. Ag.

NIP. 19651231 199203 1 054



**PEMERINTAH KABUPATEN LUWU TIMUR
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
SATU PINTU**

Jln. Sockarno Hatta | No. Tlp. 08 12345 77 56
Email : dpmpstsp@luwutimurkab.go.id | Website : dpmpstsp.luwutimurkab.go.id
MALILI, 92981

Malili, 24 Oktober 2023

Nomor : 070/357/DPMPSTSP-LT /X/2023
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

Kepada
Yth. Kepala Desa Kalaena
Di-
Kab. Luwu Timur

Berdasarkan Surat Rekomendasi Tim Teknis Tanggal 24 Oktober 2023 Nomor : 357/KesbangPol/X/2023, tentang Izin Penelitian.

Dengan ini disampaikan bahwa yang tersebut namanya di bawah ini

Nama	HASLINDA
Alamat	Desa Kalaena, Kec. Wotu
Tempat / Tgl Lahir	Malaysia / 17 Juli 2000
Pekerjaan	Mahasiswa
Nomor Telepon	085242475845
Nomor Induk Mahasiswa	1803030092
Program Studi	Hukum Ekonomi Syariah
Lembaga	INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO

Bermaksud melakukan Penelitian di daerah/instansi Bapak/Ibu sebagai syarat penyusunan Skripsi dengan Judul

"TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK (PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG SUDAH DIDP DI DESA KALAENA KEC. WOTU KAB. LUWU TIMUR)"

Mulai : 24 Oktober 2023 s.d. 24 Desember 2023

Sehubungan hal tersebut di atas, pada prinsipnya Pemkab Luwu Timur dapat menyetujui kegiatan tersebut dengan ketentuan

1. Menaati semua Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, serta mengindahkan adat istiadat Daerah setempat.
2. Menyerahkan 1 (satu) exemplar copy hasil "Laporan Kegiatan" selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah kegiatan dilaksanakan kepada Bupati Luwu Timur Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Luwu Timur.
3. Surat izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat izin tidak menaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian disampaikan untuk diketahui.

A.n Bupati Luwu Timur
Kepala DPMPSTSP



Andi Habil Unru, SE.
Pangkat : Pembina Utama Muda (IV.c)
Nip : 19641231 198703 1 208

Tembusan :

1. Bupati Luwu Timur (sebagai Laporan) di Malili;
2. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik di Malili;
3. Camat Wotu Di Tempat;
4. Dekan INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO di Tempat.

RIWAYAT HIDUP



Haslinda, lahir di Malaysia pada tgl 17 Juli 2000. Penulis merupakan anak kedua dari 5 bersaudara dari pasangan seorang Ayah bernama Siding dan Ibu bernama Risa. Saat ini penulis bertempat tinggal di Desa Kalaena, Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur. Pendidikan dasar penulis di selesaikan pada Tahun 2012 di SDN 134 Kalaena. Kemudian, di Tahun yang sama menempuh pendidikan SMPN 1 Wotu Kab Luwu Timur hingga Tahun 2015. Pada Tahun 2015 melanjutkan pendidikan di SMAN 02 Luwu Timur. Setelah lulus di SMAN Tahun 2018, penulis melanjutkan pendidikan di bidang yang di tekuni yaitu di program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo.

Contact person : 085343696328