

SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM EKONOMI ISLAM TERHADAP SISTEM
JUAL BELI TANAH KAWLING DI KECAMATAN BACUKIKI
KOTA PAREPARE**



OLEH:

**ISNAYANI
NIM.16.2200.049**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2021

**ANALISIS HUKUM EKONOMI ISLAM TERHADAP SISTEM
JUAL BELI TANAH KAWLING DI KECAMATAN BACUKIKI
KOTA PAREPARE**



Oleh:

**ISNAYANI
NIM.16.2200.069**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam
Institut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2021

**ANALISIS HUKUM EKONOMI ISLAM TERHADAP SISTEM
JUAL BELI TANAH KAWLING DI KECAMATAN BACUKIKI
KOTA PAREPARE**

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai
Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

Disusun dan diajukan oleh

**ISNAYANI
16.2200.069**

Kepada



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2021

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem
Jual Beli Tanah Kavling di Bacukiki Kota Parepare

Nama Mahasiswa : Isnayani

Nim : 16.2200.069

Fakultas : Syariah dan Hukum Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Dekan FAKSHI IAIN Parepare

No. B.522/In.39.6/PP.00.9/06/2019

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : Dr. Agus Muchsin, M.Ag. (*AMS*)

NIP : 197311242000031002

Pembimbing Pendamping : Drs. H. Suarning, M.Ag. (*HS*)

NIP : 196311221994031001

Mengetahui:

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Dekan,



Rusdaya Basri
Dr. Hj. Rusdaya Basri, Lc., M.Ag.

NIP. 19711214 200212 2 002

SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM EKONOMI ISLAM TERHADAP SISTEM
JUAL BELI TANAH KAVLING DI KECAMATAN BACUKIKI
KOTA PAREPARE**

Disusun dan diajukan oleh

ISNAYANI
Nim. 16.2200.069

Telah dipertahankan di depan panitia Ujian Munaqasyah
Pada tanggal 4 Januari 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Dr. Agus Muchsin, M.Ag. (.....*AMS*.....)
NIP : 197311242000031002
Pembimbing Pendamping : Dr. H. Suarning, M.A.g. (.....*HS*.....)
NIP : 196311221994031001

Institut Agama Islam Negeri Parepare

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam



Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si
NIP. 19640427 198703 1 002



Dr. Hj. Rusdya Basri, Lc., M. Ag.
NIP. 19711214 200212 2 002

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem
Jual Beli Tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki
Kota Parepare

Nama Mahasiswa : Isnayani

NIM : 16.2200.069

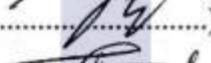
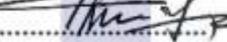
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Dasar Penetapan Pembimbing : B. 522/In.39.6/PP.00.9/06/2019

Tanggal Kelulusan : 29 Januari 2021

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Agus Muchsin, M.Ag.	Ketua	(..... )
Dr. H. Suarnig, M.Ag.	Sekretaris	(..... )
Dr. H. Mahsyar, M.Ag	Anggota	(..... )
Dr. Muhammad Sabir, M.HI	Anggota	(..... )

Mengetahui:

Institut Agama Islam Negeri Parepare



Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si

NIP. 19640427 198703 1 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur kehadirat Allah swt atas segala nikmat, karunia dan limpahkan rahmat-NYA yang telah memberikan kesehatan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare”. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar “Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam” Institut Agama Islam Negeri Parepare sebagaimana yang ada dihadapan pembaca. Shalawat serta salam atas junjungan Nabiullah Muhammad saw, selaku Nabi yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju ke alam yang terang menderang seperti saat sekarang ini.

Tekhusus penulis haturkan sebagai tanda terima kasih yang mendalam kepada kedua orang tua, ayahanda Bahar Idrus dan Ibunda Rasni, yang selalu memberikan dukungan penuh setiap aktivitas saya, sebagai motivasi terbesar dalam hidup saya. Penulis persembahkan sepenuh hati tugas akhir ini untuk orang tua tercinta.

Penyusunan skripsi ini tak terlepas dari berbagai hambatan dan keterbatasan banyak di hadapi oleh penulis mulai dari tahap persiapan sampai dengan penyelesaian, namun hambatan dan permasalahan dapat teratasi berkat bantuan dari Bapak Dr. Agus Muchsin, M.Ag. selaku pembimbing utama dan Bapak Dr. H. Suarnig, M.Ag selaku pembimbing pendamping. Bimbingan dan dukungan yang tak

bosan-bosannya memberikan bimbingan dan arahan serta kritik demi kelancaran dalam penyusunan skripsi ini, dengan memberikan berbagai nasehat, motivasi, masukan dan saran kepada penulis.

Penulis sadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Maka menjadi kewajiban penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah suka rela membantu serta mendukung sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Penulis dengan penuh kerendahan hati mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si selaku Rektor IAIN Parepare yang telah nekerja keras mengelola lembaga pendidikan ini demi kemajuan IAIN Parepare.
2. Ibu Dr. Hj. Rusdaya Basri Lc., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak/Ibu Dosen pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam yang selama ini telah mendidik penulis hingga dapat menyelesaikan studi yang masing-masing mempunyai kehebatan tersendiri dalam menyampaikan materi perkuliahan, semoga mereka sehat selalu.
4. Kepala perpustakaan IAIN Parepare beserta jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare, terutama dalam penulisan skripsi ini.
5. Jajaran staf administrasi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam serta staf akademik yang telah begitu banyak membantu mulai dari proses menjadi mahasiswa sampai pengurusan berkas ujian penyelesaian studi.

6. Pak Camat Kecamatan Bacukiki, staf Kecamatan yang menerima penelitian ini sangat baik serta memberikan informasi dan data dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak-bapak narasumber pengusaha tanah kavling di Kecamatan Bacukiki dan pembeli, telah membantu memberikan informasi kepada penulis.
8. Teman-teman angkatan 2016 program studi Hukum Ekonomi Islam yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang memberi warna tersendiri pada alur kehidupan penulis selama studi di IAIN Parepare.
9. Saudara (i) seperjuangan saya ketika PPL dan KPM, serta seluruh teman yang tidak sempat saya haturkan namanya satu persatu, terima kasih telah mensupport selama ini, semoga semuanya meraih kesuksesan.
10. Sahabat-sahabatku *Indorempong Squad* (Sarmila, Mardiana dan Sambalado)
11. Senior-senior KSR-PMI Unit 01 IAIN Parepare tanpa terkecuali.
12. Angkatan 13 KSR-PMI Unit 01 IAIN Parepare (Clarina, Tensi meter, Cialis, Putri malu, Mexitil, Teratai, Proscar, Ellocon, Wijaya kusuma Scan dan Heroin).
13. Rekan dan Rekanita IPNU/IPPNU Kota Parepare.
14. Rekan kerja DEMA-I Periode 2020.
15. Hj. Murni *Collection* dan pegawai-pegawainya (kak hasriani, ida, vera, susanti, dian, rani, dan suci).

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun materil. Semoga Allah swt memberikan rahmat serta hidayahnya kepada kita semua untuk mencapai harapan dan cita-cita. Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang

membangun dari berbagai pihak guna menyempurnakan skripsi ini. Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi penulis sendiri.

Parepare, 3 Januari 2021

Penulis,



ISNAYANI
NIM: 16.2200.069



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

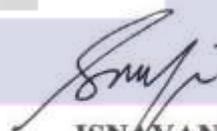
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Isnayani
NIM : 16.2200.069
Tempat/Tanggal Lahir : Nunukan, 24 Agustus 1997
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Ekonomi Islam
Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual
Beli Tanah Kavling di Bacukiki Kota Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain sebagian, atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 15 Januari 2021

Penulis,



ISNAYANI
NIM: 16.2200.069

ABSTRAK

Isnayani.Tahun 2020 Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling Di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare (dibimbing oleh Dr. Agus Muchsin, M.Ag.selaku pembimbing utama dan Drs. H. Suarning, M.Ag. selaku pembimbing kedua).

Tanah kavling adalah tanah yang di petakkan oleh pengusaha tanah kavling atau pemilik tanah dengan luas yang berkesesuaian antara satu dengan lainnya dengan beberapa penawaran yang ditawarkan pengusaha tanah kavling untuk memikat minat konsumen. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah Bagaimana praktik jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare?, Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare?

Penelitian ini tergolong penelitian kualitatif yaitu suatu metode penelitian dengan tujuan menggambarkan dan mengelola data yang dikumpulkan dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan pendekatan yang digunakan fenomenologi

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa praktik jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare. Ada beberapa bentuk praktik jual beli yang terjadi yaitu dengan menjual lahan oleh langsung oleh pemilik (milik sendiri), kerjasama antara pemilik tanah dengan pengelola (pengusaha tanah kavling), serta pembelian tanah secara keseluruhan untuk dikavling. Analisis hukum ekonomi Islam terhadap jual beli tanah kavling di Bacukiki ada bersesuaian dengan hukum ekonomi syariah seperti *kredibel* dan adapula yang tidak *kredibel* karena dalam transaksinya mengandung riba dan ketidakjelasan (*gharah*)

Kata Kunci: Analisis, Jual beli, dan Tanah Kavling.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI	v
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu	7
2.2 Tinjauan Teoritis.....	10
2.2.1 Teori <i>Gharar</i>	10

2.2.2 Teori Riba.....	17
2.2.3 Teori <i>Mudharabah</i>	
2.3 Tinjau Konseptual.....	41
2.4 Kerangka Pikir.....	43
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian.....	44
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	44
3.3 Fokus Penelitian.....	49
3.4 Jenis dan Sumber Data yang digunakan.....	50
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	50
3.6 Teknik Analisis Data.....	52
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Praktik Jual Beli Tanah Kavling	54
4.2 Analisis Hukum Ekonomi Islam.....	58
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	60
5.2 Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Nama Tabel	Halaman
1	Tabel Jumlah kios, lods dan pelataran beserta ukurannya	47-48
2	Tabel Harga Komoditi dari Tahun 2019-2020	64 – 65

DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Gambar	Halaman
2.4	Bagan Kerangka Pikir	41



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran
1	Surat Penetapan Pembimbing
2	Surat Izin Meneliti dari IAIN Parepare
3	Surat Izin Meneliti dari DPMPTS Kota Parepare
4	Surat Keterangan telah Meneliti dari Kecamatan Bacukiki
5	Outlet Wawancara
6	Dokumentasi
7	Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persoalan Agrarian adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.¹ Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan atau agraria. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada Negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Tujuan dari penguasaan oleh Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.²

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala

¹Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk Reforma Agraria* (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011), h. 1.

²Urip Santoso, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif* (Cet; I, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 32 .

kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magik religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

Merujuk perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumber daya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa.

Konsepsi agama Islam menyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiiasi banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.³

Berdasarkan Syari'at mengembangkan harta melalui cara-cara yang dihalalkan oleh Allah swt, sesuai dengan kaidah-kaidah dan ketentuan muamalah *syar'iah*, yang didasarkan pada hukum pokok (boleh dan halal dalam berbagai *muamalat*) dan menjahui segala yang diharamkan oleh Allah swt misalnya riba,⁴ Allah swt berfirman dalam Q.S.Al- Baqarah/2:275.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Terjemahnya :

³Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 1.

⁴Ahmad bin 'Abdurrahman ad- Duwaisy, *Fatwa- fatwa jual beli oleh ulama- ulama terkemuka* (Niaga Swadaya, 2004), h.3.

...dan Allah swt menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...⁵

Produktifitas perdagangan berdasarkan sistem kapitalis dan sosialis lebih berasaskan materialis serta mengabaikan segi moral dan kepentingan manusia. Sehingga dalam sistem sosialis dan kapitalis menghalalkan semua cara untuk memperoleh keuntungan yang lebih baik, seperti monopoli, spekulasi dan eksploitasi serta praktek-praktek terlarang lainnya, di lain pihak, produktifitas jual beli menurut sistem perdagangan dalam Islam adalah usaha yang mengikuti ketentuan-ketentuan di dalamnya dengan menjaga nilai-nilai moral dan kemaslahatan.⁶

Prinsip Islam tentang pengaturan usaha ekonomi sangat ketat, seperti ketentuan melarang praktik penipuan, praktik eksploitasi dalam berbagai bentuk dan di berbagai bidang usaha, termasuk jual beli. Ketentuan ini dimaksudkan supaya perilaku ekonomi dalam berusaha bergerak dalam batas-batas yang di tentukan syari'at.

Setiap pihak akan merasakan ketentraman dalam berusaha dan menjamin kemaslahatan umum. Aturan-aturan Islam mengenai sistem ekonomi dalam hal ini jual beli sudah jelas. Islam mewajibkan agar umatnya selalu berpedoman pada ketentuan Islam yang benar dalam setiap kegiatan perekonomiannya agar tidak terjebak dalam kesalahan.

Kalangan ulama ushul fiqh menyepakati suatu kaidah bahwa pada dasarnya hukum segala sesuatu yang berhubungan dengan ibadah hukumnya adalah haram, kecuali terdapat dalil yang memperbolehkan atau mewajibkannya. Sedangkan dasar

⁵M. Quraish Shihab, *Al- Qur'an dan Maknanya: Terjemahan makna* (Lentera Hati Group, 2010), h.50.

⁶M.Dawam Raharjo, *Etika Ekonomi dan Manajemen* (Yogyakarta: Tiara Wacana, 1999), h. 19.

segala sesuatu yang berhubungan dengan muamalat adalah boleh hingga terdapat dalil yang melarangnya.⁷

Kota Parepare yang dijuluki Kota bandar madani, berbatasan langsung dengan tiga daerah Pinrang, Barru dan Sidenreng Rappang. Parepare sendiri memiliki luas wilayah 99.33 km².⁸ Yang terdiri dari 4 kecamatan dan 22 kelurahan dan jumlah penduduknya 1.788 jiwa/km². Banyaknya jumlah masyarakat Kota Parepare membuat semakin meningkatnya kebutuhan pokok baik sandang, pangan dan papan. khususnya papan sehingga banyak jenis usaha di bidang properti (tanah kavling) di Parepare mulai bermunculan baik konvensional hingga berbasis syariah yang menawarkan berbagai keuntungan bagi calon investor. berbagai tawaran diberikan mulai dari angsuran awal yang jumlahnya kecil dan tanpa diberlakukannya denda, hingga penggratisan pengurusan akta jual beli.

Banyak perseroan terbatas (PT), dan *Commanditaire Vennootschap* (CV) yang mulai bermunculan di Kota Parepare yang mengatasnamakan bisnis Properti berbasis syariah, akan tetapi masih sedikit yang mematuhi peraturan dalam jual beli menurut hukum Islam. Kenyataan yang sering dijumpai dalam jual beli tidak begitu memperhatikan aturan atau hukum yang sudah menjadi dasar di dalam jual beli, jadi tidak semua perusahaan yang mengatasnamakan syariah bersesuaian dalam jual beli menurut hukum Islam.

Observasi awal yang dilakukan calon peneliti di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare Sulawesi Selatan, terkait penyedia jasa properti memfasilitasi jual beli tanah kavling. modal pengadaan tanah oleh developer menggunakan dana pinjaman bank

⁷Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Bumi Aksara, 1992), h. 417.

⁸https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Parepare, di akses pada tanggal 9 Maret 2020. Pukul 12.48 WITA.

hingga rentan dengan praktik jual beli dengan sistem pembayaran ansuran bulanan yang sarat dengan transaksi perjanjian bersyarat sehingga mengandung riba dengan memberlakukan pembayaran tunai maupun cicilan (kredit).

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare. Jadi disini peneliti ingin mengetahui Bagaimana praktik jual beli tanah kavling dan Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare.

1.1. Rumusan Masalah

Pokok permasalahan dari penelitian ini adalah “Bagaimana analisis hukum ekonomi islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di kecamatan Bacukiki kota Parepare”.Adapun sub pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare ?
2. Bagaiman Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare?

1.2. Tujuan penelitian

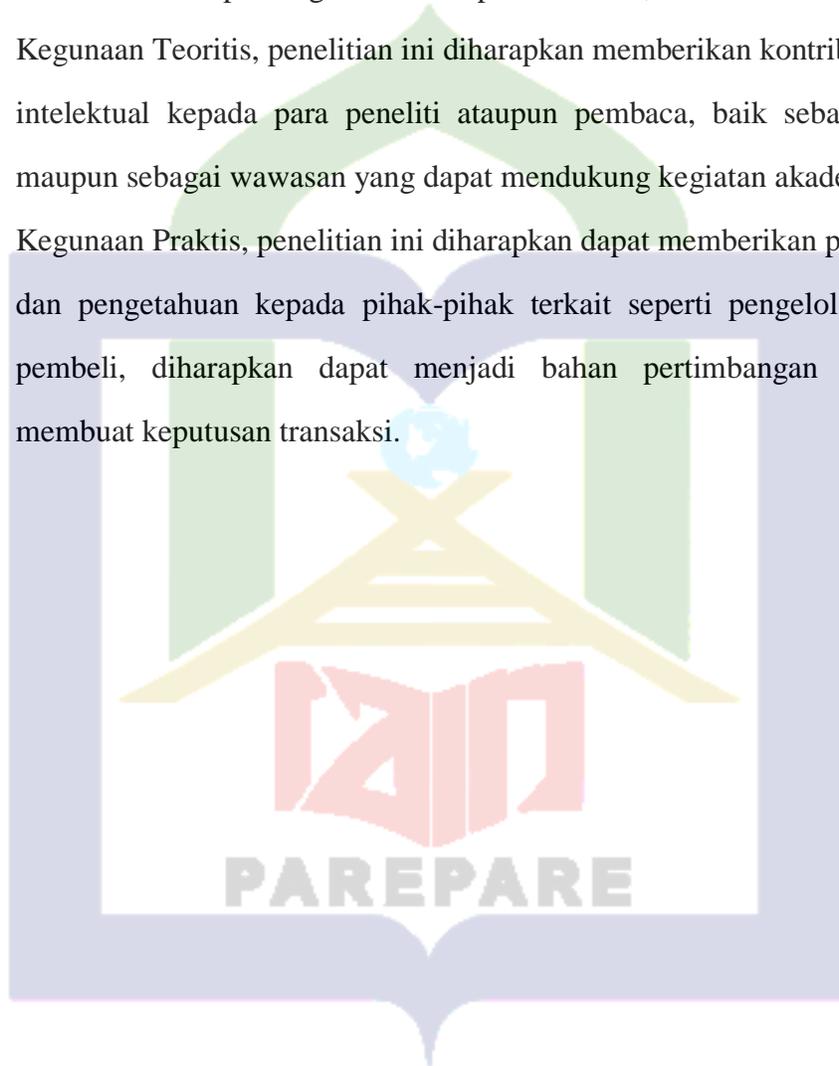
Sesuai dengan permasalahan yang diajukan, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Bagaimana praktik jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare
2. Untuk mengetahui Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan di atas, diharapkan hasil penelitian ini mempunyai nilai tambah dan memberikan kemanfaatan bagi para pembaca terutama bagi penulis sendiri. Adapun kegunaan hasil penelitian ini, antara lain:

1. Kegunaan Teoritis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi intelektual kepada para peneliti ataupun pembaca, baik sebagai referensi maupun sebagai wawasan yang dapat mendukung kegiatan akademisi.
2. Kegunaan Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada pihak-pihak terkait seperti pengelola, dan calon pembeli, diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan ketika akan membuat keputusan transaksi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dari penelusuran yang telah dilakukan oleh penulis, maka terdapat beberapa penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian yang dikaji oleh penulis antara lain:

2.1.1. Ayu Angraini, “Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” Adapun permasalahan yang diangkat diantaranya:

(1) Bagaimanakah proses pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah? (2) Bagaimanakah pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah Indonesia perspektif komplikasi hukum ekonomi syariah? Jual beli tanah kavling yang dikelola oleh pengembang maupun langsung dari masyarakat, untuk mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukumnya bagi konsumen (Pembeli) serta hambatan-hambatan yang timbul dan cara penyelesaiannya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Sampel diambil dengan cara wawancara lapangan. Analisis dilakukan secara Empiris yuridis (lapangan), yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya proses pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pembelian tanah kavling PT. Bisnis properti syariah, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan dan menjadi hal yang wajib agar dapat sah menurut hukum yakni: akad, rukun syarat-syarat dan kewajiban dan hak dari pembeli.

Dalam pembelian tanah kavling juga harus memperhatikan KHES sehingga jual beli yang dilakukan tidak menyalahi hukum.⁹

Perbedaan dengan penelitian yang dikaji adalah menjelaskan tentang Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare yang menggabungkan antara sistem jual beli tanah kavling dan Hukum Ekonomi Islamnya sedangkan penelitian terdahulu mengamati dari segi pembelian tanah kavling bisnis properti syariah perspektif hukum ekonomi syariah.

2.1.2. Muhaimin, “Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap” Adapun permasalahan yang diangkat diantaranya: (1) Bagaimana praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap? (2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap?

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu penelitian yang memaparkan jual beli menurut hukum Islam, kemudian pemaparan tersebut dijadikan rujukan dalam mengkaji peralihan hak milik atas tanah melalau jual beli yang dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap menurut Tinjauan Hukum Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field research*) yang dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu

Kabupaten Cilacap. Praktik jual beli tanah perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu kabupaten Cilacap dalam penerapannya tidak seseuai

⁹ Ayu Angraini, *Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah* (Skripsi :Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016), h. xvii.

dengan ketentuan syariat Islam, karena tanah yang diperjualbelikan bukan milik sendiri dan dalam pelaksanaan jual beli tersebut penuh spekulasi sehingga menimbulkan risiko.¹⁰

Perbedaan dengan penelitian yang dikaji adalah menjelaskan tentang Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare Sedangkan penelitian terdahulu mengkaji Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap yang menggunakan pendekatan normatif sedangkan penulis menggunakan Metode Deskriptif

2.2.3. Nurul Riskan Amalia, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai”, Adapun permasalahan yang diangkat diantaranya: (1) Bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai ? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli akta dibawah tangan ? (3) Faktor- faktor apakah yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan ? Penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif. Penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis empiris berarti penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Sedangkan penelitian yang menggunakan

¹⁰Muhaimin, *Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap* (Skripsi: Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2014), h. ii.

pendekatan yuridis normatif berarti mengkaji tentang perundang-undangan dengan teori-teori hukum mengenai permasalahan yang dibahas. Selanjutnya, teknik pengolahan data dilakukan dengan tahapan, yaitu: secara primer maupun sekunder dan dianalisis secara mendalam. Lalu diajukan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan dengan penyelesaiannya yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Masyarakat Kecamatan Tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, jual beli tanah di bawah tangan belum/tidak dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum. Adapun perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan yaitu apabila kedua belah pihak mengakui adanya perjanjian jual beli dengan akta di bawah tangan, maka hal tersebut dianggap sah dan apabila salah satu pihak menyangkal maka kembali ke PP yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain. Faktor penyebab masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan karena terbilang cepat, mudah dan tidak memerlukan biaya yang banyak.¹¹

Perbedaan dengan penelitian yang dikaji adalah menjelaskan tentang Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare Sedangkan penelitian terdahulu mengkaji Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai.

¹¹Nurul Riskan Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai*, (Skripsi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2017), h. xi.

2.1 Tinjauan Teoretis

2.2.1 Teori Riba

2.2.1.1 Pengertian Riba

Pengertian riba secara etimologi berasal dari bahasa Arab yaitu dari kata *riba yarbun*, *rabwan* yang berarti *az-ziyadah* (tambahan) atau *al-fadl* (kelebihan). sebagaimana arti dari riba yaitu pertumbuhan, peningkatan, bertambah, dan menjadi besar, selain itu juga digunakan dalam pengertian bukti kecil. pengertian riba secara umum Berarti meningkat baik menyangkut kualitas maupun kuantitasnya.

Sedangkan menurut istilah riba adalah pengambilan tambahan dari harga pokok atau modal secara batil. riba adalah memakan harta orang lain tanpa jeri payah dan kemungkinan mendapat resiko, mendapatkan harta bukan sebagai imbalan kerja atau jasa, menjilat orang-orang kaya dengan mengorbankan kaum miskin, dan mengabaikan aspek perikemanusiaan dan menghasilkan materi.

Selain itu Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diartikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. bunga bagi bank dapat diartikan sebagai harta yang harus dibayar oleh nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah) yang memperoleh peminjaman.¹²

Ada bangsa atau negara yang mempraktikkan riba dalam setiap usaha perkembangan ekonominya, tetapi bangsa itu telah menerima dan merasakan akibat asap atau siksa Allah swt berupa peperangan besar, bencana alam dahsyat dan siksa-siksa lainnya andaikan akad *ribawi* ini diperbolehkan, tentu tidak ada artinya lagi

¹²Kamsi, *Dasar-dasar perbankan* (Jakarta: PT Rajaj Grafindo Persada,2010), h. 133.

Akad pinjam meminjam dan sejenisnya yang merupakan unsur pokok *ta'wun* khususnya kepada yang lemah dan mereka yang sangat memerlukan bantuan.¹³ Dari hal tersebut dapat diartikan bahwa riba adalah bukan merupakan sebuah pertolongan yang benar-benar tulus dan ikhlas akan tetapi lebih pada mengambil keuntungan dibalik kesusahan orang lain. inilah yang tidak dibenarkan dalam Islam karena Apabila semua manusia membungakan uang, akibatnya mereka enggan bekerja, wajar mereka akan merasa lebih baik duduk bermalas-malasan dengan asumsi bahwa begini pun tetap mendapatkan keuntungan. jika ini terjadi maka riba itu juga berarti menjadi penyebab hilangnya etos kerja yang pada akhirnya membahayakan.¹⁴

Melakukan kegiatan ekonomi adalah merupakan tabiat manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. dengan kegiatan itu ia memperoleh rezeki, dan dengan rizki ia dapat melangsungkan kehidupannya. bagi orang Islam, Al-quran adalah petunjuk untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang berkebenaran absolut. Sunnah Rasulullah saw berfungsi menjelaskan kandungan Al-quran. manusia untuk rajin bekerja kegiatan ekonomi termasuk di dalamnya dan mencela orang menjadi pemalas tetapi tidak setiap kegiatan itu punya watak yang merugikan banyak orang dan menguntungkan sebagian kecil orang, seperti monopoli dagang, calo, perjudian, dan riba pasti akan ditolak.¹⁵

Kegiatan ekonomi dari masa ke masa mengalami perkembangan. Yang dulu tidak ada, atau sebaliknya. di masa Rasulullah saw tidak ada uang kertas, kini ada. Dulu lembaga pemodal seperti bank tidak dikenal, kini ada. persoalan baru dalam

¹³Asmawi, *Filsafat Hukum Islam* (Yogaykarta: PT Teras,2009), h. 99.

¹⁴Asmawi, *Filsafat Hukum Islam*, h. 102.

¹⁵Muh. Zuhri, *Riba dalam Al-quran dan masalah perbankan (sebuah tilikan antisipatif)* (Jakarta: PT Raja Grafindno Persada,1997), h. 1.

fiqih muamalah muncul ketika pengertian riba sebagaimana diterangkan di muka dihadapkan kepada persoalan bank. di satu pihak bunga bank terperangkap dalam kriteria riba, tetapi di sisi lain bank mempunyai fungsi sosial yang besar bahkan dapat dikatakan tanpa bank negara akan hancur.

2.2.1.2 Dasar Hukum Tentang Riba

1). Al-Qur'an

Orang-orang yang memakan riba itu tidak dapat berdiri melainkan sebagaimana berdirinya orang yang dirasuki setan dengan terbuyung-buyung karena sentuhannya. yang demikian itu karena mereka mengatakan: “perdagangan itu sama saja dengan riba”. Oleh karena itu, barang siapa yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari memakan riba), maka baginya yang telah lalu dan barang siapa yang mengulangi lagi makan riba maka mereka akan kekal di dalamnya.¹⁶ Dijelaskan dalam Q.S. Ar Rum/30:39.

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رَّبٍّ لَّا يَزِيدُ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَزِيدُ عِنْدَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُمْ مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ

Terjemahnya:

Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhoan Allah, maka (yang berbuat demikian) itu orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).¹⁷

Merujuk dari ayat diatas Ayat ini menerangkan riba yang dimaksudkan sebagai hadiah atau memberi untuk memperoleh lebih. Riba adalah pengembalian lebih dari

¹⁶Helmi karim, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,1997), h. 74.

¹⁷Departemen Agama RepublikIndonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Surabaya:Fajar Mulia,2008), h. 742.

utang. Kelebihan itu adakalanya dimaksudkan sebagai hadiah, dengan harapan bahwa hadiah itu akan berkembang di tangan orang yang menghutangi, lalu orang itu akan balik memberi orang yang membayar utangnya itu dengan lebih banyak daripada yang dihadiahkan kepadanya. Riba seperti itu sering dipraktekkan pada zaman jahiliah. Dalam ayat ini ditegaskan bahwa perilaku bisnis seperti itu tidak memperoleh berkah dari Allah swt. Ia tidak memperoleh pahala dari-Nya karena pemberian itu tidak ikhlas.¹⁸

2.2.1.3 Macam-macam Riba

Secara garis besar riba dikelompokkan menjadi dua. Masing-masing adalah riba utang piutang dan riba jual beli.¹⁹ kelompok pertama terbagi lagi menjadi riba *qardh* dan jahiliah. Adapun kelompok kedua riba jual beli terbagi menjadi riba *fadh*l dan riba *nasiah*

1) Riba *Qardh*

Suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berutang (*muqtaridh*)

2) Riba Jahiliah

Hutang dibayar lebih dari pokoknya karena si peminjam tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang ditetapkan. Riba jahiliah dilarang karena kaidah (setiap pinjaman yang mengambil manfaat adalah riba). dari segi penundaan waktu penyerahannya, riba jahiliah tergolong riba *nasiah*, dari segi kesamaan objek yang dipertukarkan tergolong riba *fadh*l

¹⁸Syaikh Ahmad Muhammad Al-Hushari, *Tafsir Ayat-Ayat Ahkam: Telaah Ayat-ayat Hukum Seputar Ibadah, Muamalah, Pidana, dan Perdata* (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014), h. 163.

¹⁹Heri Sudarsono, *Bank dan lembaga keuangan syariah (deskripsi dan ilustrasi)*, h.15-16.

3) Riba *Fadhhl*

Riba *fadhhl* disebut juga riba *buyu* yaitu riba yang timbul akibat pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria sama kualitasnya (*mistlan bi mistlin*), sama kuantitasnya (*sawa-an bi sawa-in*) dan sama waktu penyerahannya (*yadan bi yadin*). Pertukaran seperti ini mengandung *gharar* yaitu ketidakjelasan bagi kedua pihak akan nilai masing-masing barang yang dipertukarkan. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan tindakan zalim terhadap salah satu pihak kedua pihak dan pihak pihak yang lain.

4) Ribah Nasiah

Riba nasiah juga disebut riba *duyun* yaitu riba yang timbul akibat utang piutang yang tidak memenuhi kriteria untung muncul bersama resiko (*al ghummu bil ghumi*) dan hasil usaha muncul bersama biaya (*kharaj bi dhaman*). Transaksi semisal Ini mengandung pertukaran kewajiban menanggung beban hanya karena berjalannya waktu. Riba *nasiah* adalah penanguhan penyerahan atau penerimaan jenis barang ribawi yang dipertukarkan dengan jenis barang ribawi lainnya.²⁰

2.2.1.4 Prinsip-prinsip Riba

Prinsip untuk menentukan adanya riba di dalam transaksi kredit atau barter.

- 1) Penukaran barang yang sama jenis dan nilainya, tetapi berbeda jumlahnya, baik secara kredit maupun tunai mengandung unsur riba contohnya, adanya unsur riba di dalam pertukaran 1 ons emas dengan setengah ons emas

Pertukaran barang yang sama nilainya atau harganya tetapi berbeda jenis

- 1) kuantitasnya, serta dilakukan secara kredit mengandung unsur riba titip tetapi

²⁰Sa'id Al-Qahtani, *30 dosa riba yang dianggap biasa* (Jakarta: Pustaka Qur'an Sunnah, 2019), h. 37-39.

apabila pertukaran dengan cara dari tangan ke tangan tunai maka pertukaran tersebut terbebas dari unsur riba contoh jika 1 ons emas mempunyai nilai sama dengan 1 ons perak kemudian dinyatakan sah apabila dilakukan pertukaran dari tangan ke tangan sebaliknya, transaksi ini dinyatakan terlarang apabila dilakukan secara kredit karena adanya unsur riba.

- 2) Pertukaran barang yang berbeda jenis, nilai dan kuantitasnya, baik secara kredit maupun dari tangan ke tangan terbebas dari riba sehingga diperbolehkan. Contoh, garam dengan gandum dapat dipertukarkan baik dari tangan ke tangan maupun secara kredit dengan kuantitas sesuai dengan yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- 3) Jika barang itu campuran yang mengubah jenis dan nilainya, pertukaran dengan kuantitas yang berbeda baik secara kredit maupun dari tangan ke tangan terbebas dari unsur riba, sehingga sah contoh perhiasan emas ditukar dengan emas atau gandum ditukar dengan tepung gandum

Perekonomian yang berasaskan uang, dimana harga barang ditentukan dengan standar mata uang suatu negara pertukaran suatu barang yang sama dengan kuantitas berbeda, baik secara kredit maupun dari tangan keduanya terbebas dari riba dan oleh karenanya diperbolehkan. Contoh, satu grade Gandum dijual seberat 10 kilo per dolar sementara grade gandum yang lain 15 kilo per dolar kedua gred gandum ini dapat ditukarkan dengan kuantitas yang tidak sama tanpa merasa ragu adanya riba karena transaksi ini dilakukan berdasarkan ketentuan

- 4) harga gandum bukan berdasarkan jenis atau beratnya.²¹

²¹Herwandi, *Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap sistem pembiayaan pada PT. Federal Internasional Finance Syariah Kel. Lakessi Kab. Sidrap* (Skripsi : Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, 2018), h. 39.

2.2.2 *Gharar*

2.2.2.1 Pengertian *gharar*

Gharar menurut bahasa artinya keraguan, tipuan atau tindakan yang bertujuan merugikan pihak lain. Suatu akad mengandung unsur penipuan, karena tidak ada kepastian baik mengenai ada atau tidak ada obyek akad, besar kecil jumlah maupun menyerahkan obyek akad tersebut.

Pengertian *gharar* menurut para ulama fikih Imam al-Qarafi, Imam Sarakhsi, Ibnu Taimiyah, Ibnu Qayyim al-Jauziyah, Ibnu Hazam, sebagaimana dikutip oleh M. Ali Hasan²² adalah sebagai berikut:

Imam Al-qarafi mengemukakan *gharar* adalah suatu akad yang tidak diketahui dengan tegas, apakah efek akad terlaksana atau tidak, seperti melakukan jual beli ikan yang masih dalam air (tambak). Pendapat Al-qarafi ini sejalan dengan pendapat Imam Sarakhsi dan Ibnu Taimiyah yang memandang *gharar* dari ketidakpastian akibat yang timbul dari suatu akad. Ibnu Qayyim Al-Jauziyah mengatakan, bahwa *gharar* adalah suatu obyek akad yang tidak mampu diserahkan, baik obyek itu ada maupun tidak ada, seperti menjual sapi yang sedang lepas. Ibnu Hazam memandang *gharar* dari segi ketidaktahuan salah satu pihak yang berakad tentang apa yang menjadi akad tersebut.

Dari beberapa definisi di atas dapat diambil pengertian bahwa *gharar* yaitu jual beli yang mengandung tipu daya yang merugikan salah satu pihak karena barang dipastikan jumlah dan ukurannya, atau karena tidak mungkin dapat diserahkan.²³

²²M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 147.

²³Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 133.

2.2.2.2 Dasar hukum *gharar*

1) Al-Qur'an

Hukum jual beli *gharar* dilarang dalam Islam berdasarkan al-Quran dan hadis. Larangan jual beli *gharar* didasarkan pada ayat-ayat al-Quran yang melarang memakan harta orang lain dengan cara batil, sebagaimana firman Allah swt dalam Q.S. An-Nisa ayat/4:29

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

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.²⁴

Merujuk dari ayat diatas Ayat ini melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku atas dasar kerelaan bersama.²⁵

²⁴Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Surabaya:Fajar Mulia,2008), h. 205.

²⁵ Syaikh Ahmad Muhammad Al-Hushari, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar,2014),h. 181

yang diperjual-belikan tidak dapat dipastikan adanya, atau tidak dapat Hadis Rasulullah saw disebutkan:

Hadist Riwayat Ibnu Maja

عن ابن عباس قال نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر

Artinya:

Dari Ibnu Abbas berkata : Rasulullah saw telah melarang jual beli *gharar*²⁶

Merujuk dari hadist diatas bahwa Maksud *gharar* dalam hadis di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain.²⁷

2.2.2.3 Macam-Macam *Gharar*

1. Tidak dapat diserahkan
Yaitu tidak ada kemampuan penjual untuk menyerahkan obyek akad pada waktu terakad, baik obyek akad itu sudah ada maupun belum ada. Misalnya: menjual janin yang masih dalam perut binatang ternak tanpa menjual induknya atau contoh lain yaitu menjual ikan yang masih dalam air (tambak).
2. Menjual sesuatu yang belum berada di bawah penguasaan penjual
Yaitu apabila barang yang sudah dibeli dari orang lain belum diserahkan kepada pembeli, maka pembeli itu belum boleh menjual barang itu kepada pembeli lain.

Akad semacam ini mengandung *gharar*, karena terdapat kemungkinan rusak atau hilang obyek akad, sehingga akad jual beli pertama dan kedua menjadi batal.

²⁶Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, juz ii (Semarang: Thoha ptra,t.th.), h. 739.

²⁷Ali Hasan, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003),h. 188.

- 1) Tidak ada kepastian tentang jenis sifat tertentu dari barang yang dijual
Misalnya, penjual berkata: “saya jual sepeda yang ada di rumah saya kepada anda”, tanpa menentukan cirri-ciri sepeda tersebut secara tegas. Termasuk ke dalam bentuk ini adalah menjual buah-buahan yang masih di pohon dan belum layak dikonsumsi.
- 2) Tidak ada kepastian tentang jumlah yang harus dibayar
Misalnya, orang berkata: “saya jual beras kepada anda sesuai dengan harga yang berlaku pada hari ini”. Padahal jenis beras itu banyak macamnya dan harganya juga tidak sama.
- 3) Tidak ada ketegasan bentuk transaksi
Yaitu ada dua macam atau lebih yang berbeda dalam satu obyek akad tanpa menegaskan bentuk transaksi mana yang akan dipilih pada waktu terjadi akad. Misalnya, sebuah motor dijual dengan harga 10.000.000,- dengan harga tunai dan 12.000.000,- dengan harga kredit. Namun, sewaktu terjadi akad tidak ditentukan bentuk transaksi mana yang akan dipilih²⁸
- 4) Tidak diketahui ukuran barang Tidak sah jual beli sesuatu yang kadarnya tidak diketahui. Misalnya, penjual berkata, “aku jual kepada kamu sebagian tanah ini dengan harga 10.000.000,-”.
- 5) Jual beli *mulamasah* Jual beli *mulamasah* adalah jual beli saling menyentuh, yaitu masing-masing dari penjual dan pembeli pakaian atau barang lainnya, dan dengan itu jual beli harus dilaksanakan tanpa ridha terhadapnya atau seorang penjual berkata kepada pembeli, “jika ada yang menyentuh baju ini maka itu berarti anda harus membelinya dengan harga sekian, sehingga mereka

²⁸M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, h. 148-149.

menjadikan sentuhan terhadap obyek bisnis sebagai alasan untuk berlangsungnya transaksi jual beli²⁹

- 6) Jual beli *munabadzah* Yaitu jual beli saling membuang, masing-masing dari kedua orang yang berakad melemparkan apa yang ada padanya dan menjadikan itu sebagai dasar jual beli tanpa ridha keduanya. Misalnya: seorang penjual berkata kepada calon pembeli, “jika saya lemparkan sesuatu kepada anda maka transaksi jual beli harus berlangsung diantara kita.”
- 7) Jual beli *al-hashah* Jual beli al-hashah adalah transaksi bisnis dimana penjual dan pembeli bersepakat atas jual beli suatu barang pada harga tertentu dengan lemparan batu kecil yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lain yang dijadikan pedoman atas berlangsung tidaknya transaksi tersebut.
- 8) Jual beli *urbun*
Yaitu jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian. Misalnya: seseorang membeli sebuah komoditi dan sebagian pembayarannya diserahkan kepada penjual sebagai uang muka (panjar). Jika pembeli jadi mengambil komoditi maka uang pembayarannya termasuk dalam perhitungan harga, akan tetapi jika pembeli tidak jadi mengambil komoditi tersebut maka uang muka menjadi milik penjual. Didalam masyarakat dikenal dengan istilah “uang hangus” atau “uang hilang” tidak boleh ditagih kembali oleh pembeli

2.2.2.4 Akibat Hukum *Gharar* dalam Perspektif Hukum Islam

Segala kegiatan yang berkaitan dengan aspek muamalah atau kemasyarakatan diperlukan adanya suatu aturan yang jelas, agar dalam melakukannya tidak ada kecurangan di antara pihak yang dapat merugikan orang lain.

²⁹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 4*(Jakarta: PT Pena Pundi Aksara, 2009), h. 61.

Setiap transaksi kegiatan jual beli, dapat dikatakan sah atau tidaknya tergantung dari terpenuhinya rukun-rukun transaksi tersebut. Rukun berarti tiang atau sandaran atau unsur yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suatu perbuatan yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan adanya atau tidak adanya sesuatu itu.

Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha, baik dengan ucapan maupun perbuatan.

Adapun rukun jual beli meliputi : *Akid* yaitu *Bai'* (penjual) dan *Mustari* (pembeli), *Shighat* (ijab dan qabul), *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)³⁰

1. *Akid* yaitu *Bai'* (penjual) dan *Mustari* (pembeli)

Bai' (penjual) adalah seorang atau sekelompok orang yang menjual benda atau barang kepada pihak lain atau pembeli baik berbentuk individu maupun kelompok, sedangkan *Mustari* (pembeli) adalah seorang atau sekelompok orang yang membeli benda atau barang dari penjual baik berbentuk individu maupun kelompok.

2. *Shighat* (ijab dan qabul)

Yaitu ucapan penyerahan hak milik dari satu pihak dan ucapan penerimaan di pihak lain baik dari penjual dan pembeli.

3. *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)

Merupakan obyek dari transaksi jual beli baik berbentuk benda atau barang.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad jual beli adalah sebagai berikut :

³⁰Andri Soemitro, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Prenada Media, 2019), h. 89.

a. Terkait dengan subyek akad (*Aqid*)

Subyek akad (*aqid*) yaitu penjual dan pembeli yang dalam hal ini bisa dua atau beberapa orang yang melakukan akad, adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad yaitu:

Berakal, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat dan sedekah maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan atau menghibahkan, maka tindakan hukumnya ini tidak boleh dilaksanakan. Apabila transaksi yang dilakukan anak kecil yang telah *mumayyiz* mengandung manfaat dan *madharat* sekaligus, seperti jual beli, sewa menyewa dan perserikatan dagang, maka transaksi ini hukumnya sah, jika walinya mengizinkan. Yang mana wali anak kecil yang telah *mumayyiz* itu

- 1) benar-benar mempertimbangkan kemaslahatan anak kecil itu.³¹ Jumhur ulama berpendapat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus akil baligh dan berakal. Apabila anak yang telah *mumayyiz* melakukan akad jual beli itu tidak sah walaupun telah mendapatkan izin dari walinya. Sedangkan jual beli yang berlaku di masyarakat sekarang ini dapat dibenarkan karena telah menjadi tradisi (*urf*) dalam masyarakat asalkan barang yang dibeli anak tersebut tergolong barang yang bernilai rendah.
- 2) Kehendak sendiri, hendaknya transaksi ini di dasarkan pada prinsip-prinsip kerelaan (suka sama suka) antara penjual dan pembeli yang di dalamnya

³¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 115.

tersirat makna *muhtar*, yakni bebas melakukan transaksi jual beli dan terbebas dari paksaan dan tekanan.³²

- 3) Keadaannya tidak *mubazir*, maksudnya para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah manusia yang boros atau *mubazir*, sebab orang yang boros menurut hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak, artinya dia tidak dapat melaksanakan perbuatan hukum sendiri walaupun berkaitan dengan kepentingannya sendiri
- 4) Baligh, atau dewasa. Anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut pendapat sebagian ulama, mereka diperbolehkan jual beli barang-barang yang kecil, karena kalau tidak diperbolehkan, sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran, sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan menetapkan peraturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya.³³

b. *Sighat* akad (ijab qabul)

Ulama fiqh sepakat menyatakan, bahwa urusan utama jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat akad berlangsung.

Ulama fiqh telah menyebutkan bahwa syarat ijab qabul adalah sebagai berikut:

- 1) Orang yang mengucapkannya yaitu penjual dan pembeli (*bai'* dan *mustari*) telah *akil baligh* dan berakal.
- 2) *Qabul* sesuai dengan *ijab*, dalam arti seorang pembeli menerima segala apa yang diterapkan oleh penjual dalam *ijabnya*. Misal: "saya jual sepeda ini dengan harga

³²Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam* (Bandung: CV Diponegoro, 1992), h. 81.

³³Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2010), h. 281.

sepuluh ribu rupiah”, kemudian pembeli menjawab, “saya beli dengan harga sepuluh ribu rupiah”.

- 3) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majelis, maksudnya adalah bahwa kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli hadir dan membicarakan masalah yang sama. Apabila penjual mengucapkan *ijab*, kemudian pembeli beranjak sebelum mengucapkan *qabul* atau pembeli mengadakan aktivitas lain yang tidak ada kaitannya dengan akad jual beli tersebut, kemudian sesudah itu mengucapkan *qabul*, maka menurut kesepakatan ulama fiqih, jual beli itu tidak sah, sekalipun mereka berpendirian, bahwa *ijab* tidak harus dijawab langsung dengan *qabul*. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa *ijab qabul* atau setiap perkataan atau perbuatan yang dipandang *urf* (kebiasaan) merupakan tolak ukur syarat suka sama suka atau saling rela yang tidak tampak.

Rukun akad adalah *ijab* dan *qabul*. *Ijab* dan *qabul* dinamakan *shighatul aqdi* atau ucapan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak, *shighatul aqdi* ini memerlukan tiga syarat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Harus terang pengertiannya
- 2) Harus bersesuaian antara *ijab* *qabul*
- 3) Memerlihatkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan.³⁴

Lafadz yang dipakai untuk *ijab* dan *qabul* harus terang pengertian menurut *urf* (kebiasaan). Harulah *qabul* itu sesuai dengan *ijab* dari segala segi. Apabila *qabul* menyalahi *ijab*, maka tidak sah akadnya. Kalau pihak penjual menjual sesuatu dengan harga seribu, kemudian pihak pembeli menerima dengan harga lima ratus, maka

³⁴Tengku Muhammad Hasbi Ash Shidieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah* (PT. Pustaka Rizki Putra Semarang, 1997), h. 29.

teranglah akadnya tidak sah, karena tidak ada *tawafuq bainal ibaratin* (penyesuaian antara dua perkataan).

- c. Untuk *sighat ijab* dan *qabul* haruslah menggambarkan ketentuan *iradad* tidak diucapkan ragu-ragu, apabila *sighat* akad tidak menunjukkan kemauan atau kesungguhan, akad itu tidak sah. *Ma'qud 'alaih Ma'qud 'alaih* adalah obyek transaksi, sesuatu dimana transaksi dilakukan di atasnya, sehingga akan terdapat implikasi hukum tertentu. *Ma'qud 'alaih* bisa berupa aset-aset financial (sesuatu yang bernilai ekonomis) ataupun aset non financial, seperti wanita dalam akad pernikahan ataupun bisa berupa manfaat seperti halnya dalam akad *ijarah* (sewa).

Ma'qud 'alaih harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut:

- 1) Suci, bersih barangnya. Barang najis tidak sah untuk diperjual belikan dan tidak boleh dijadikan uang sebagai alat tukar, seperti kulit bangkai yang belum disamak.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh karena itu, bangkai, babi dan benda-benda haram lainnya tidak sah menjadi obyek jual beli, karena benda-benda tersebut tidak bermanfaat bagi manusia dalam pandangan syara'.
- 3) Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Namun dalam hal ini yang terpenting adalah saat diperlukan barang itu sudah ada dan dapat dihadirkan pada tempat yang telah disepakati bersama³⁵

Barang yang dimiliki, barang yang boleh diperjualbelikan adalah barang milik sendiri. Bahwa orang yang melakukan jual beli atas suatu barang adalah

³⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 72.

- 4) pemilik sah barang tersebut atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut.
- 5) Mengetahui atau barang yang dijual ini diketahui oleh pihak penjual maupun pembeli. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya atau ukurannya, maka tidaklah sah suatu jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.³⁶

Ditegaskan oleh Nazar Bakry barang itu harus diketahui oleh penjual dan pembeli dengan terang zatnya, bentuk, kadar dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi tipu daya.³⁷ Tujuannya adalah agar tidak terjadi kesalah pahaman di antara keduanya. Disamping barang tersebut harus diketahui wujudnya, harga barang tersebut juga harus diketahui jual beli tersebut sah atau tidak sah, karena mengandung unsur *gharar*.

Akibat dilarangnya jual beli *gharar* selain karena memakan harta orang lain dengan cara batil, juga merupakan transaksi yang mengandung unsur judi, seperti menjual burung di udara, onta dan budak yang kabur, buah-buahan sebelum tampak buahnya dan jual beli dengan lemparan batu. Larangan jual beli *gharar* tersebut karena mengandung ketidakjelasan, seperti pertaruhan atau perjudian, tidak dapat dipastikan jumlah dan ukurannya atau tidak mungkin diserahkan.

2.2.3. Teori *Mudharabah*

2.2.3.1 Pengertian *Mudharabah*

³⁶Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 133.

³⁷Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), h. 60.

Istilah “*mudharabah*” merupakan istilah yang paling banyak digunakan oleh bank-bank Islam. Prinsip ini juga dikenal sebagai “*qiradh*” atau “*muqaradah*”.³⁸ *Mudharabah* berasal dari kata *dharb*, artinya memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha.

Secara teknis, *al-mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.³⁹ *Mudharabah* ini hukumnya boleh. dengan mengambil dasar : Dan yang lain lagi, mereka berpergian dimuka bumi mencari karunia Allah swt . terdapat kata *yadribun* yang asal katanya sama dengan *mudharabah*, yakni *dharaba* yang berarti mencari pekerjaan atau menjalankan usaha.⁴⁰

Perkataan *mudharabah* diambil dari pada perkataan *darb* (usaha) diatas bumi. Dinamakan demikian karena *mudharib* (pengguna modal orang lain) berhak untuk bekerjasama bagi hasil atas jerih payah dan usahanya. Selain mendapatkan keuntungan ia juga berhak untuk mempergunakan modal dan menentukan tujuannya

³⁸Wirosa, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah* (Jakarta : PT Grasindo, 2005), h. 33.

³⁹Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum* (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), h. 135.

⁴⁰Try Subakti, *Akad Pembiayaan Mudharabah Perspektif Hukum Islam* (Malang: Cv.Literasi Nusantara Abadi, 2019), h.35.

sendiri. Orang-orang madinah memanggil kontrak jenis ini sebagai *muqaradah* dimana perkataan ini diambil dari perkataan *qard* berarti menyerahkan dalam hal ini pemilik modal akan menyerahkan hak atas modalnya kepada amil (pengguna modal).

Mudharabah disebut juga *qiradh* yang berarti memutuskan. Dalam hal ini, pemilik modal telah memutuskan untuk menyerahkan sebagian uangnya untuk diperdagangkannya berupa barang-barang dan memutuskan sekalian sebagian dari keuntungannya bagi pihak kedua orang yang berakad *qiradh* ini.⁴¹

Menurut istilah, *mudharabah* atau *qiradh* dikemukakan oleh para ulama sebagai berikut :

- a. Para fuqaha, *mudharabah* ialah akad antara dua pihak (orang) saling menanggung, salah satu pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain untuk diperdagangkan dengan bagian yang telah ditentukan dari keuntungan, seperti setengah atau sepertiga dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.
- b. Hanafiyah, *mudharabah* adalah memandang tujuan dua pihak yang berakad yang berserikat dalam keuntungan (laba), karena harta diserahkan kepada yang lain dan yang lain punya jasa mengelola harta itu. Maka *mudharabah* ialah : Akad *syirkah* dalam laba, satu pihak pemilik harta dan pihak lain pemilik jasa.
- c. Malikiyah berpendapat bahwa *mudharabah* ialah Akad perwakilan, dimana pemilik harta mengeluarkan hartanya kepada yang lain untuk diperdagangkan dengan pembayaran yang ditentukan (mas dan perak).

⁴¹Wiroso, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, h. 33.

- d. Imam Hanabilah berpendapat bahwa *mudharabah* ialah Ibarat pemilik harta menyerahkan hartanya dengan ukuran tertentu kepada orang yang berdagang dengan bagian dari keuntungan yang diketahui.
- e. Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *mudharabah* ialah: “Akad yang menentukan seseorang menyerahkan hartanya kepada yang lain untuk ditijarkan.

Beberapa pengertian yang dijelaskan oleh para ulama diatas, dapat dipahami bahwa *mudharabah* atau *qiradh* ialah akad antara pemilik modal (harta) dengan pengelola modal tersebut, dengan syarat bahwa keuntungan diperoleh dua belah pihak sesuai jumlah kesepakatan.⁴²

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, dijelaskan karakteristik mudharabah (PSAK 59, Akuntansi Perbankan Syariah) adalah sebagai berikut :

- 1) *Mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara *shahibul maal* (pemilik dana) dan *mudharib* (pengelola dana) dengan *nisbah* bagi hasil menurut kesepakatan di muka.
- 2) Jika usaha mengalami kerugian maka seluruh kerugian ditanggung oleh pemilik dana, kecuali jika ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pengelola dana (*mudharib*) seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana.
- 3) *Mudharabah* terdiri dari dua jenis yaitu *mudharabah muthlaqoh*(investasi tidak terikat) dan *mudharabah muqayyadah* (investasi terikat) .

⁴²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 136-138.

- 4) *Mudharabah muthlaqah* adalah *mudharabah* dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana (*mudharib*) dalam pengelolaan investasinya.
- 5) *Mudharabah muqayyadah* adalah *mudharabah* dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dan (*mudharib*) mengenai tempat, cara, dan obyek investasi. Sebagai contoh, pengelola dana (*mudharib*) dapat diperintahkan, yakni:
- a) Tidak mencampurkan dana pemilik dana dengan dana lainnya
 - b) Tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin, atau tanpa jaminan
 - c) Mengharuskan pengelola dana(*mudharib*) untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga.

Bank dapat bertindak baik sebagai pemilik dana maupun pengelola dana(*mudharib*). Apabila bank bertindak sebagai pemilik dana yang disalurkan disebut pembiayaan *mudharabah*. Apabila bank sebagai pengelola dana(*mudharib*) maka dana yang diterima adalah sebagai berikut.

1. Dalam *mudharabah muqayyadah* disajikan dalam laporan perubahan investasi terikat sebagai investasi terikat dari nasabah.
2. Dalam *mudharabah muthlaqah* disajikan dalam neraca sebagai investasi tidak terikat.⁴³

2.2.3.2 Dasar Hukum *Mudharabah*

1. Al-Qur'an

Akad *mudharabah* diperbolehkan dalam Islam karena bertujuan untuk saling membantu antara pemilik modal dan seseorang yang ahli dalam memutarakan uang

⁴³Wirosa, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, h. 42-44.

(usaha/dagang). *Mudharib* sebagai *enterpreuner* adalah sebagian dari orang-orang yang melakukan perjalanan untuk mencari karunia dan ridha Allah swt. .(Q.S. Al-Jumu'ah/62:10)

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Terjemahnya:

Apabila shalat telah dilaksanakan, maka bertebaranlah kamu di bumi; carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak agar kamu beruntung⁴⁴

(Q.S. Al-Baqarah/2:198):

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِنْ عَرَفَاتٍ فَادْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَىٰكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِنْ قَبْلِهِ لَمِنَ الضَّالِّينَ

Terjemahnya:

Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafa, berdzikirlah kepada Allah di *Masy'arilharam*. dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat.⁴⁵

Diriwayatkan oleh Ibnu Abbas bahwasanya Sayyidina Abbas jikalau memberikan dana ke mitra usahanya secara *mudharabah*, dia mensyaratkan agar

⁴⁴Departemen Agama RepublikIndonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan dengan transliterasi arab latin*, h.1050 .

⁴⁵Departemen Agama RepublikIndonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan dengan transliterasi arab latin* h. 50.

dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, menyalahi peraturan maka yang bersangkutan bertanggung jawab atas dana tersebut. Disampaikannyalah syarat-syarat tersebut ke Rasulullah saw. dan Rasul pun memperkenalkannya.⁴⁶

2.2.3.3 Rukun dan Syarat *Mudharabah*

Rukun *Mudharabah* dari segi teori akad adalah :

- 1) *Shighat* (pernyataan yang berupa penawaran untuk melakukan *mudharabah* (ijab) dan pernyataan penerimaannya (qabul)
- 2) Dua pihak yang berakad (*shahib al-mal*, investor) dan *mudharib* (pelaku usaha);
- 3) Obyek akad (*ma"qud*, yaitu modal usaha, *ra"s al-mal*) dan
- 4) Akibat hukum (*maudhu al-aqd*, yaitu tujuan utama kontrak dilakukan).⁴⁷

Suatu akad *mudharabah* dipandang sah secara hukum apabila syarat-syarat masing-masing rukun akad telah terpenuhi, yaitu :

Syarat-syarat *Ijab-qabul*

1. *Ijab* dan *qabul* harus secara jelas menunjukkan maksud kedua belah pihak
2. *Ijab* dan *qabul* harus *muttashil* (bersambung) dan dilakukan dalam satu majelis akad, yaitu suatu kondisi dimana kedua belah pihak yang berakad

⁴⁶Herry Sutanto, dkk, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*(Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 210-211.

⁴⁷Muhammad Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam* (Jakarta: Gema Insani,2000), h. 187.

terfokus perhatiannya untuk melakukan kontrak (tidak lagi dipahami secara harfiah, yaitu pertemuan secara fisik)

2.2.3.4 Pelaku kontrak (*aqid*)

Disyaratkan harus *mukallaf*, yaitu dewasa, berakal sehat, dan cakap hukum baik untuk menanggung beban maupun untuk menunaikan kewajiban (*ahliyyat al-wujub wa al-ada*).

2.2.3.5 Objek akad (*ma'qud*) harus memenuhi empat syarat :

- 1) Obyek akad harus sudah ada secara konkret ketika kontrak dilangsungkan, kecuali akad yang mengandung unsur al-dzimmah (tanggung jawab) seperti akad jual-beli salam dan *istishna*
- 2) Obyek akad harus merupakan sesuatu yang menurut hukum Islam sah dijadikan obyek kontrak, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan
- 3) Obyek akad harus dapat diserahkan (*altaslim*)
- 4) Obyek akad harus jelas (tertentu dan atau ditentukan) dan diketahui oleh pihak-pihak yang berakad

2.2.3.4 Akibat hukum tujuan utama akad (*maudhu' al-aqd*)

bahwa yang menentukan akibat hukum kontrak adalah Allah swt dan Rasul saw. Akibat hukum suatu kontrak hanya diketahui melalui syariah dan harus sejalan dengan syariah. Oleh karena itu, semua bentuk kontrak yang tujuannya bertentangan dengan syariah, tidak sah dan karenanya tidak menimbulkan akibat hukum. Jual beli

benda haram antara lain minuman keras tidak menyebabkan perpindahan kepemilikan minuman keras tersebut.⁴⁸

2.3. Tinjauan Konseptual

- 2.3.1. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).⁴⁹
- 2.3.2. Hukum Ekonomi Islam hakekat ekonomi syariah merupakan bentuk aplikasi ajaran syariah dalam aktivitas ekonomi sesuai dengan hukum Islam⁵⁰
- 2.3.3. Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan, atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan⁵¹
- 2.3.4. Tanah Kavling *adalah* sebidang tanah di dalam kawasan *real estate* yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal

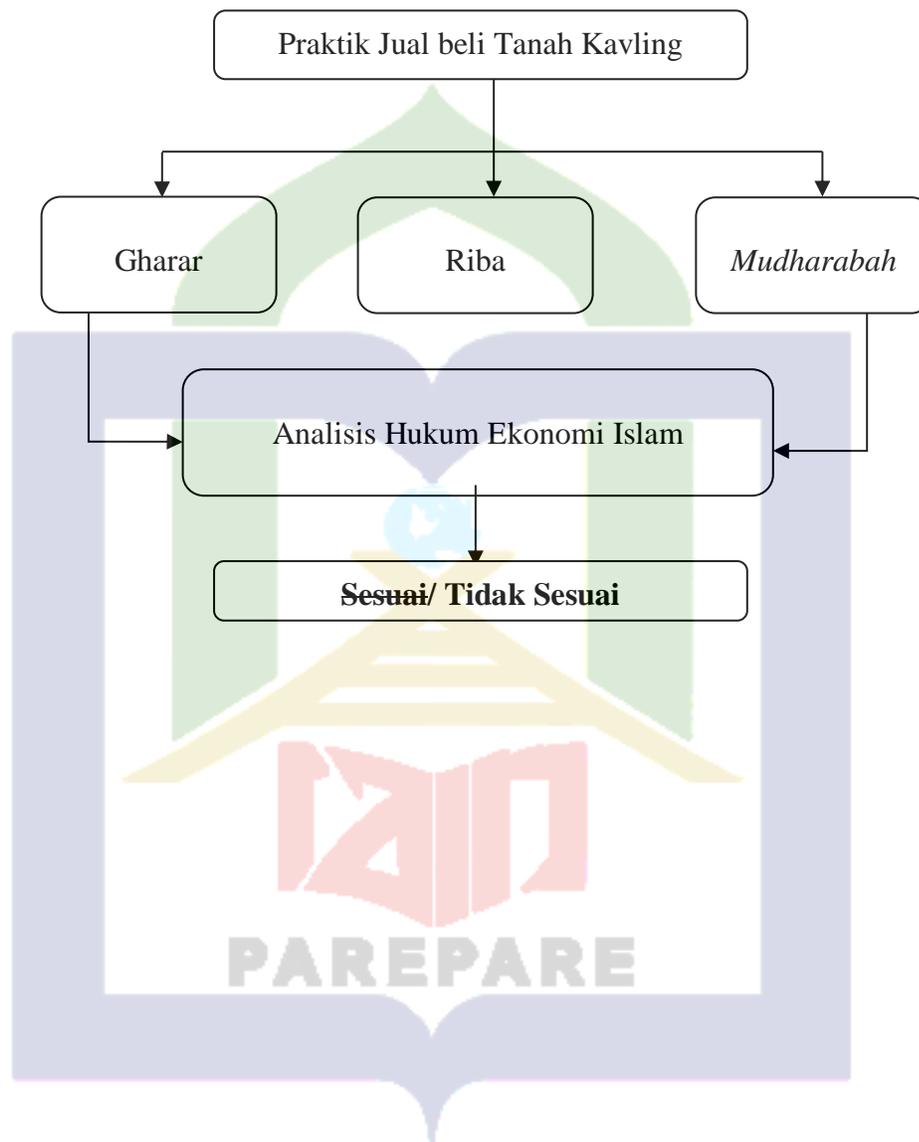
⁴⁸Jaih Mubarak, *Hukum Ekonomi Syariah Akad Mudharabah* (Bandung : Fokusmedia, 2013), h.38-39.

⁴⁹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, h. 58.

⁵⁰Mufid, *Kaidah Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: ebookuid, 2017), h. 8.

⁵¹Abd. Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenada Media, 2016), h. 67.

2.4. Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode Kualitatif, mendefinisikannya sebagai suatu penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral.⁵² Penelitian Kualitatif adalah penelitian menggunakan latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan fenomenologi.⁵³

3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis ini akan dilaksanakan di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare Sulawesi Selatan. Adapun penelitian ini akan dilaksanakan kurang lebih dua Bulan lamanya.

3.2.1. Geografi wilayah

Kota Parepare merupakan salah satu kota yang ada di Provinsi Sulawesi Selatan, yang berada pada posisi geografis antara 1190 36' 24' - 1190 43' 40 Bujur Timur dan 030 57' 39' - 030 04' 49' Lintang Selatan. Adapun batas administrasi wilayah Kota Parepare, sebagai berikut:

⁵²J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, karakteristik dan keunggulannya* (Jakarta: Grasindo, 2010), h. 7.

⁵³Albi Anggito dan johan Setiawan, *Metodologi penelitian kualitatif* (Jakarta: CV Jejak Publisher, 2018), h. 7.

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Pinrang;
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Sidenreng Rappang;
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Barru; dan
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar.

Secara umum luas wilayah Kota Parepare mencapai 99,33 Km² dan secara administrasi pemerintahan terdiri atas 4 (empat) wilayah kecamatan., dan 22 (dua puluh dua) kelurahan, (Kota Parepare dalam angka, 2010).

3.1. Berikut ini tabel yang memperlihatkan luas wilayah Kota Parepare dirinci tiap kecamatan.

KECAMATAN	KELURAHAN	LUAS (KM ²)	PERSENTASE %
Bacukiki	Wattang Bacukiki	25,52	25.69
	Lemoe	29,75	29.95
	Lompoe	5,27	5.31
	Galung maloang	6,16	6.20
Bacukiki Barat	Lumpue	4,99	5.02
	Bumi Harapan	6,16	6.20
	Sumpang Minangae	0,31	0.31
	Cappagalung	0,70	0.70
	Tiro Sompe	0,38	0.38
	Kampung Baru	0,46	0.46
Ujung	Labukkang	0,36	0.36
	Mallusetasi	0,22	0.22

	Ujung Sabbang	0,36	0.36
	Ujung Bulu	0,38	0.38
	Lapadde	9,98	10.05
Soreang	Kampung Pisang	0,12	0.12
	Lakessi	0,15	0.15
	Ujung Baru	0,48	0.48
	Ujung Lare	0,18	0.18
	Bukit Indah	1,19	1.20
	Watang Soreang	0,65	0.65
	Bukit Harapan	5,56	5.60
JUMLAH		99,33	100,00

3.2.2. Geologi dan Jenis Tanah

Formasi yang terdapat Kota Parepare sebagai pembentuk struktur batuan, antara lain endapan alluvial, batu gamping koral. Selain itu terdapat pula jenis batuan vulkanik tuff, breksi, konglomerat dan lava. Sementara itu struktur tanah dan batuan yang ada Kota Parepare, merupakan yang terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu struktur batuan gunung api kering yang terletak pada daerah sebelah Utara Kota Parepare, dan struktur batuan gunung api bersifat menengah dan basah yang terletak pada bagian Selatan Kota Parepare.

3.2.3. Penggunaan Lahan

Kondisi penggunaan lahan Kota Parepare secara umum terdiri atas; permukiman dan bangunan sarana lainnya, persawahan, kebun campuran, hutan dan lain sebagainya. Pergeseran pemanfaatan lahan Kota Parepare secara umum

mengalami perubahan yang cukup drastis, pada beberapa areal lahan kosong telah beralih fungsi menjadi kawasan terbangun. Dari sumber data yang diperoleh menunjukkan pola penggunaan lahan Kota Parepare didominasi oleh pemanfaatan lahan untuk areal permukiman dan guna lahan lainnya dengan luas 6.039,50 Ha, dengan total luas wilayah 9.933 Ha. Selanjutnya untuk mengetahui kondisi dan jenis pemanfaatan lahan Kota Parepare, jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

3.2.Tabel: Luas dan Jenis Penggunaan Lahan Kota Parepare (Tahun 2010)

PENGGUNAAN LAHAN	LUAS (HEKTAR)	PERSENTASE (%)
Permukiman & Guna Lahan Lainnya	6.041,50	60,82
Lahan Sawah	523,00	5,27
Hutan Rakyat	350,00	3,52
Hutan Produksi	352,00	3,54
Hutan Lindung	2.050,00	20,64
Lahan Kritis	250,50	2,52
Hutan Kota	97,50	0,98
Perkebunan	267,50	2,69
JUMLAH	9.933,00	100,00

3.2.4. Profil Demografi

Keadaan demografi dan kependudukan hingga akhir tahun 2010 Kota Parepare menunjukkan kenaikan angka yang cukup signifikan. Hasil catatan registrasi pada Biro Pusat Statistik menunjukkan Kota Parepare saat ini dihuni penduduk kurang lebih 118.842 jiwa. Angka tersebut memberikan indikator pesatnya kegiatan pembangunan yang perlu disiapkan dimasa yang akan datang.

Perkembangan Penduduk

Hasil pendataan yang dilakukan menunjukkan rata-rata laju tingkat pertumbuhan penduduk Kota Parepare selama 5 (lima) tahun terakhir dirinci berdasarkan kecamatan memperlihatkan kenaikan yang cukup signifikan.⁵⁴

3.3. Fokus Penelitian

Penelitian ini memfokuskan pada sistem jual beli tanah kavling yang digunakan di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare Sulawesi Selatan Apakah sesuai dengan Hukum Ekonomi Islam

3.4. Jenis dan Sumber data yang digunakan.

Sumber data yang digunakan penulis ada terbagi atas dua bagian diantaranya:

3.4.1. Sumber Data Primer

Data Primer adalah jenis data inti yang akan digunakan oleh peneliti, dimana jenis data ini langsung di dapatkan dari sumber asli data tersebut.⁵⁵ Data primer

diperoleh langsung dari objek penelitian. Sumber data primer dalam penelitian ini terdiri dari tiga pengusaha tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare yaitu:

- a. Narasumber pertama (Pengusaha Tanah Kavling)

Nama : Jufri, S.Pd

Alamat : Jl. H. Jubair 14 b

Umur : 57 Tahun

⁵⁴<https://123dok.com/document/qog3r7kz-bab-docrpijm-gambaran-umum-kondisi-wilayah-kota-parepare.html> diakses pada tanggal 12 Desember 2020, Pukul 09.00 WITA.

⁵⁵Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Cet. VI; Bandung: Alfabeta,2010), h. 62.

Jabatan : Ketua RW 02 Kel. Sumpang Minangae

b. Narasumber kedua (Pengusaha Tanah Kavling)

Nama : Allue

Alamat : Jln Wekke'e

Umur : 52 Tahun

Jabatan : Pengusaha Tanah Kavling

c. Narasumber Ketiga (Pengusaha Tanah Kavling)

Nama : Abdullah

Alamat : Galung Maloang

Umur : 56 Tahun

Jabatan : Pengusaha tanah kavling

d. Narasumber Keempat (Pengusaha Tanah Kavling)

Nama : Suhedi

Alamat : BTN. Tassiso Permai (Galung Maloang)

Umur : 58 Tahun

Jabatan : Pengusaha tanah kavling

e. Narasumber Kelima (Pembeli Tanah Kavling)

Nama : Rustam

Alamat : Jl. Moh. Arsyad

Umur : 60 Tahun

Jabatan : Pembeli tanah kavling

3.4.2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam

bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan, dan lain-lainnya.⁵⁶ Data skunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung serta melalui media perantara (diperoleh atau dicatat oleh pihak lain).

Dalam hal ini data skunder diperoleh dari:

1. Kepustakaan (buku-buku, skripsi, artikel, jurnal)
2. Internet (*download, Pdf*)

3.5. Tehnik Pengumpulan data

Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh. Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Suatu hal yang penting dalam penulisan karya ilmiah hasil penelitian adalah data-data dan informasi dari segala objek yang akan diteliti sehingga penulisan tersebut menjadi objektif, rasional dan faktual.

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah studi kepustakaan (*Library Reserch*), Pengamatan (*Observasi*), wawancara (*interview*), dan Dokumentasi.⁵⁷ Sesuai dengan sumber data maka penelitian ini mengumpulkan data dengan cara

3.5.1. Studi Kepustakaan

Teknik Pustaka merupakan teknik yang mengkaji, menganalisis, dokumen, buku, jurnal ilmiah, laporan dan arsip tentang hal-hal yang berkaitan dengan fokus penelitian.

⁵⁶Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 106.

⁵⁷Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Cet.X; Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 100.

3.5.2. Pengamatan (Observasi)

Observasi merupakan suatu kegiatan peneliti untuk menangkap gejala-gejala dari obyek yang diamati dengan cara mencermati langsung secara visual terhadap obyek penelitian.

3.5.3. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara membuat pertanyaan-pertanyaan yang akan di ajukan ke *Informen*.

3.5.4. Dokumentasi

Dokumentasi menurut suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data kemudian ditelaah.

3.6. Teknik Analisis Data

3.6.1. Pengumpulan Data

Mengolah dan mempersiapkan data untuk dianalisis. Langkah ini melibatkan transkrip wawancara, men-scanning materi, mengetik data lapangan atau memilah-milah dan menyusun data tersebut kedalam jenis-jenis yang berbeda tergantung pada sumber informasi.

3.6.2. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data adalah tahapan selanjutnya yang dilakukan peneliti untuk mengklasifikasikan dan mengelompokkan data yang sesuai dengan variabel. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting. Data yang direduksi akan memberikan gambaran yang

lebih jelas, dan mempermudah penulis untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan

3.6.3. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data merupakan analisis dalam bentuk matrik, network, cart, atau grafis. Pada penelitian kualitatif, penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, tabel, bagan dan hubungan antar kategori. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, dan tersusun sehingga akan semakin mudah dipahami.

3.6.4. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion*)

Kesimpulan merupakan penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah apabila tidak ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung tahap pengumpulan berikutnya⁵⁸. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal.

⁵⁸Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam* (Bandung: CV Pustaka Setian,2014), h. 99.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Bacukiki

Sistem jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare yaitu sebidang tanah yang di petak-petakkan dengan ukuran tertentu yang akan dibangun untuk tepat tinggal dengan ukuran bervariasi. Peneliti memperoleh beberapa informasi dari narasumber yang peneliti wawancarai diantaranya Bapak Abdullah pelaku usaha tanah kavling:

Ie tanah ubalu'e na tanah ku cualeku tapi engkato tanahna tau'e ubalukeng i napasaronu okkoro koengka tau melo melli i tanah e, mabbage hasselek 40% ia punnana tanah'e 60%. Cara ku mabbalu ia na de'upaccicilkan i makkamaja cash.⁵⁹

Terjemahannya:

Bahwa tanah yang diperjual belikan milik saya sendiri akan tetapi ada juga tanah milik orang lain yang saya bantu jual dengan persentase keuntungan 40% dan pemilik tanah 60% sistem pembayaran yang digunakan menggunakan cash.

Ada tiga cara dalam praktik sistem jual beli tanah kavling di Bacukiki Kota Parepare:

4.1.1. Penjualan langsung oleh pemilik

Pemilik tanah yang mengkavling tanahnya dipasarkan sendiri tanpa adanya perantara. Model jual beli seperti ini dilakukan oleh pemiliknya sendiri yang biasanya ingin menjual tanahnya namun pembeli tidak mampu untuk membeli secara keseluruhan sehingga pemilik merasa perlu untuk mengkavling tanahnya

⁵⁹Abdullah 56 Tahun, Pengusaha Tanah Kavling, wawancara oleh peneliti di Kediaman narasumber, 24 Desember 2020

. Penjualan tanah kavling seperti ini umumnya dilakukan dengan sistem jual beli dibawah tangan

dalam artian penyerahan hak atas tanah hanya dihadiri oleh beberapa saksi dengan bukti pembayaran ataupun angsuran berupa kwitansi.

4.1.2. Penjualan Bermitra

Penjualan bermitra merupakan penjualan dimana Pemilik tanah tidak mampu untuk memasarkan tanahnya sehingga berkerjasama dengan pengusaha tanah kavling untuk menjual tanahnya dengan cara mengkavling dengan kesepakatan bagi hasil keuntungan antara pemilik tanah dengan pengelola (pengusaha tanah kavling) yang telah ditentukan diawal.

4.1.3. Pembelian lahan secara keseluruhan

Developer membeli tanah masyarakat kemudian mengkavlingnya untuk kemudian dijual dengan harga yang bervariasi tergantung seberapa strategis tempat dan luas lokasi tanah kavling tersebut keuntungan diperoleh dari selisih harga keseluruhan dengan tanah kavling.

Peneliti memandang usaha tanah kavling merupakan salah satu usaha yang menjanjikan karena setiap tahunnya tanah mengalami kenaikan harga jual yang signifikan.

Hal ini sesuai hasil wawancara dengan narasumber Bapak Abdullah menerangkan bahwa dalam kepemilikan tanah kavling yang diperjual belikan oleh narasumber miliknya sendiri dan milik orang lain yang dikavlingkan dan dipasarkan dengan sistem kerjasama *Mudharabah*. Persentase keuntungannya 40% dan pemillik tanah 60%. Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Allue mengungkapkan bahwa:

Modal awal tanah kavling saya peroleh dari hasil menjual sebidang tanah milik peninggalan keluarga lalu saya belikan tanah yang letaknya strategis untuk mengkavling dengan cara promosi melalui brosur dan Iklan sistem pembayaran saya gunakan secara Kredit dan kalau ada yang menunggak denda 5% dari harga cicilan apabila terjadi penunggakan pembayaran diberikan rentang waktu pelunasan kalau masih menunggak dilakukan penyitaan karena tidak dapat melunasinya.⁶⁰

Terjemahannya:

Dana awal saya peroleh dari penjualan tanah keluarga, tanahnya saya jual dan belikan tanah yang lebih strategis mengkavlingnya dengan sistem pemasarannya melalui brosur dan iklan, sistem pembayaran secara kredit dan diberlakukannya denda untuk yang menunggak pembayaran sebesar 5% dari angsuran perbulan. Pembeli yang tidak mampu membayar lagi dilakukan penyitaan.

Pernyataan narasumber diketahui bahwa tanah yang diperjualbelikan milik sendiri yang dibeli dari masyarakat di Kecamatan Bacukiki pemasarannya dilakukan melalui brosur dan Iklan. Sistem penjualan yang dilakukan oleh Bapak Allue dengan sistem denda (sebesar 5%). Adapun wawancara menurut Bapak Jupri, S.pd menyatakan bahwa:

Tanah yang saya perjualbelikan tanahnya orang saya beli nak baru sakavling dengan luas 10x15 atau 10x20 harganya 25jt untuk pembayarannya bisa cash atau asur i selesaipi surat-suratnya baru na kasi lunas biasanya nak. Biasa ka juga jualkan i tanahnya orang untuk keuntungannya bagi hasil biasa mabagi 2 harganya.lokasi tanah kavling ku saya nak dilemoe, galung maloang mega nak dan kalau misalnya ada yang menunggak pembayarannya di kasi ji waktu beberapa bulan untuk na lunasi baru kalau tidak bisa mi bayar i dikasi kembalikan i uang mukanya.⁶¹

Terjemahannya:

Tanah kavling saya beli dari masyarakat lalu saya kavling luas perkavling 10x15 atau 10x20 harga jual 15-25jt sistem pembayarannya cash maupun angsuran dua kali bayar dengan ketentuan pelunasan begitu surat-surat tanah rampung pembayaran kedua harus tunaikan, lokasi tanah kavling saya dilemoe, galung maloang dan banyak lagi dan apabila terjadi penunggakan

⁶⁰Allue Umur 52 Tahun, Pengusaha Tanah Kavling, wawancara oleh peneliti di Kediaman narasumber, 26 Desember 2020

⁶¹Jufri, S.pd Umur 57 Tahun Pengusaha Tanah Kavling, wawancara oleh peneliti di Kediaman narasumber, 26 Desember 2020

pembayaran diberikan tenggang waktu beberapa bulan untuk pelunasan, dan apabila tidak mampu untuk membayar maka dilakukan pengembalian uang muka.

Berdasarkan wawancara dengan narasumber diketahui bahwa tanah kavling yang diperjual belikan oleh pak Jufri, S.Pd tanah masyarakat sekitar yang dia beli lalu dikavling dengan luas 10x15 dan 10x20 dan harga jual berkisar 15-20 juta. Sitem pembayarannya secara *cash* dan angsuran dua kali ansur, dengan kesepakatan bahwa apabila surat-surat tanahnya telah selesai maka pembayaran kedua harus ditunaikan. Lokasi tanah kavling Bapak Jufri, S.Pd. berada di lemoe, galung maloang dan lain-lain. Selain itu Bapak Jufri,S.Pd.Bersesuaian degan pendapat dari narasumber Bapak Suhendi yang menyatakan bahwa:

Modala awal ie nak malaka pole bank e upake mangelli tanah nappa u kaplingi nappa ia nak ie tanahku upacicilkan nappa koengka taumelo melliubawani jolok laomitai. Uang muka na tanah kapling Rp. 2.000.000 angsuran 24 bulan engka to 12 bulan nappa engka dendana koenka menunggak. 4% pole cicilanna.⁶²

Terjemahnya:

Modal awal penjualan tanah kavling saya nak berasal dari peminjaman di bank membeli tanah dari masyarakat saya akvling dengan sistem pembayaran angsuraan dengan uang muka Rp. 2.000.000 dengan angsuran 24 bulan atau 12 bulan dalam pembayaran apabila terjadi penunggakan pembayaran maka di berlakukan denda 4% sesuai dengan jumlah pembayaran setiap bulannya.

Melihat hasil wawancara dengan narasumber diatas diketahui bahwa pengadaan tanah yang dilakukan oleh Bapak Suhedi modalnya berasal dari bank dan digunakan untuk pembelian lahan dan dikavling sistem pembayarannya dengan cara cicilan dengan uang muka Rp. 2.000.000 ansuran 24 bulan dan 12 bulan lamannya dengan menerapkan sistem denda untuk konsumen yang yang melakukan penunggakan

⁶²Suhendi Umur 58 Tahun Pengusaha Tanah Kavling, wawancara oleh peneliti di Kediaman narasumber, 28 Desember 2020

pembayaran sebesar 4% dari jumlah pembayaran setiap bulannya. Berbeda dengan salah satu pembeli tanah yang kavling Bapak Rustam yang penulis wawancara menerangkan bahwa:

Tanah yang diperjual belikan oleh salah satu pengembang usaha tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare dengan menerapkan sistem angsuran dalam pembayarannya terdapat kecurangannya dalam transaksinya dimana penjual atas nama wa'lande yang penulis ketahui dari narasumber menjanjikan sertifikat tanah kepada konsumen apabila telah dilunasi sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan diawal penyerahan sertifikat begitu setelah dilunasi akan tetapi terjadi kecurangan terbukti bahwa wa'lande meminta tambahan uang untuk pembuatan sertifikat tanah yang cukup sulit akan tetapi belum juga selesai dan meminta lagi tambahan dengan alasan yang sama penambahan pengurusan sertifikat hingga saat ini belum ada sertifikatnya diberikan kepada pembeli tanah.⁶³

Dari hasil wawancara peneliti dengan salah satu narasumber diketahui bahwa seorang yang menjual tanah dengan sistem angsuran atau cicilan melakukan penyimpangan terhadap pembelinya dengan meminta uang tambahan untuk urusan pengurusan sertifikat dimana telah disepakati diawal pelunasan angsuran beriringan dengan pemberian sertifikat akan tetapi terjadi kecurangan dengan adanya permintaan penjual untuk tambahan dana guna pengurusan tanah yang katanya cukup susah sehingga meminta tambahan lagi sistem pembelian dilakukan oleh wa'lande dibawah tangan dengan artian hanya dihadiri oleh saksi-saksi berupa RT dan RW setempat.

Hasil wawancara yang telah peneliti lakukan dengan pengusaha dan pembeli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare mengungkapkan bahwa sistem jual beli tanah kavling ada beberapa bentuk. Penjualan langsung oleh pemilik, yang dilakukan oleh Bapak Jufri,SP.d penjualan bermitra yang dilakukan oleh Bapak

⁶³Rustam Umur 60 Tahun Pembeli Tanah Kavling, wawancara oleh peneliti di Kediaman narasumber, 29 Desember 2020

Adullah dan Bapak Jufri, SP.d dan tanah yang dibeli sekaligus oleh pengusaha tanah kavling lalu dikavling untuk diperjual belikan yang dilakukan oleh seluruh narasumber pengusaha tanah kavling kecuali Bapak Jufri, SP.d. Sistem pembayaran yang dilakukan oleh pengusaha tanah kavling ada yang *cash* dan ada yang menerapkan sistem angsuran (kredit). Sistem promosi yang digunakan beraneka ragam mulai dari pemasangan iklan, brosur, dan pemasangan papan nama ditengah yang dijual.

4.2 Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Di Kecamatan Bacukiki

Jual beli adalah salah satu akad yang sering digunakan dikehidupan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan hidup baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli. Penjual menjual barang miliknya yang akan dibeli oleh pembeli dengan menggunakan alat tukar yang sesuai kesepakatan nilainya (uang, barang).

Jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare menurut perspektif hukum ekonomi Islam kerjasama yang terjalin antara pemilik tanah dengan penjual tanah kavling seperti ini disebut dengan akad *mudharabah*. Sebagaimana dijelaskan dalam (Q.S. Al- Maidah/1:5)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّىٰ
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang-binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang

demikian itu) dengan tidak menghalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.⁶⁴

akad *mudharabah* yang terjadi antara pemilik tanah (*shaihbul mal*) dan pengusaha tanah kavling (*mudharib*) dengan kerjasama yang jelas dengan ketentuan persentasi keuntungan dimanan pemilik modal memperoleh beberapa persen dan pengelola sekian persen dengan ketentuan yang telah disepakati bersama hal itu bersesuaian dengan kerjasama yang dilakukan oleh beberapa narasumber (pengusaha tanah kavling) di Bacukiki Kota Parepare.

Sistem jual beli dalam Islam dapat terpenuhi apabila telah terpenuhi rukun dan syarat dalam jual beli. Berdasarkan pandangan hukum Islam jual beli yang menerapkan sistem denda dalam angsuran pembayaran merupakan riba sebagaimana dijelaskan dalil Q.S. Al- Baqarah/2:275.

... وَأَحْلًا لِلَّهِ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Terjemahnya:

Padahal Allah swt telah mengharamkan jual beli dan mengharamkan riba.⁶⁵

Hal ini selaras dengan yang dilakukakan oleh salah satu narasumber yang menerapkan sistem pembayaran secara kredit kepada pembeli yang dalam kesepakatan apabila pembeli melakukan penunggakan pembayaran angsuran maka akan diberlakukan denda sebesar empat persen dari jumlah angsuran yang harus dibayarkan serta dalam tempo penunggakan apa bila tidak ada Itikat untuk membayar

⁶⁴Departemen Agama RepublikIndonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan dengan transliterasi arab latin*, h.546 .

⁶⁵Departemen Agama RepublikIndonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h. 69.

maka tanah kavlingnya dikembalikan kepenjual tanpa adanya pengembalian uang muka. Sehingga jual beli yang diberlakukan oleh salah satu narasumber mengandung riba. Meskipun tidak semuanya demikian ada juga yang menerapkan sistem *cash* dalam pembayarannya.

Salah satu syarat jual beli adalah Barang tersebut dapat diserahkan terimakan Barang yang menjadi objek dalam jual beli ini adalah tanah, barang yang tetap dan tidak dapat berpindah. Sehingga yang menjadi isyarat diserahkan terimakan adalah adanya sertifikat tanah. Sertifikat tanah juga sebagai bukti bahwa orang tersebut memiliki hak atas tanah tersebut dan tanah tersebut dapat diserahkan terimakan.

Definisi *gharar* secara bahasa adalah bahaya, dan *taghrir* yaitu membawa diri pada sesuatu yang membahayakan. Dalam Kontrak muamalah bisnis perdagangan syariah melarang adanya *Gharar* dalam setiap transaksinya. *Gharar* ini dapat diartikan sebagai suatu ketidakjelasan atau bahaya.⁶⁶ Sedangkan makna secara istilah fiqih *gharar*. *Gharar* khusus berlaku pada sesuatu yang hasilnya tidak jelas, dapat atau tidak dapat, *Gharar* adalah syak atau keraguan pada apakah komoditi tersebut ada atau tidak ada. Kedua, *gharar* khusus pada komoditi yang tidak diketahui spesifikasinya. Menurut jumhur ulama jual beli barang yang bukan miliknya adalah tidak sah dikarenakan dikhawatirkan mengandung unsur *gharar* dan dikhawatirkan tidak dapat diserahkan terimakan.

Sebagaimana dalam hadis riwayat (Ibnu Majah)

عن ابن عباس قال نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع

⁶⁶Gufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Konstektual*, h. 133.

Artinya:

Dari Ibnu Abbas berkata : Rasullulah saw telah melarang jual beli *gharar*

Hal ini sejalan dengan

Firman Allah swt dalam Q.S. An-Nisa ayat/4:29

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

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.⁶⁸

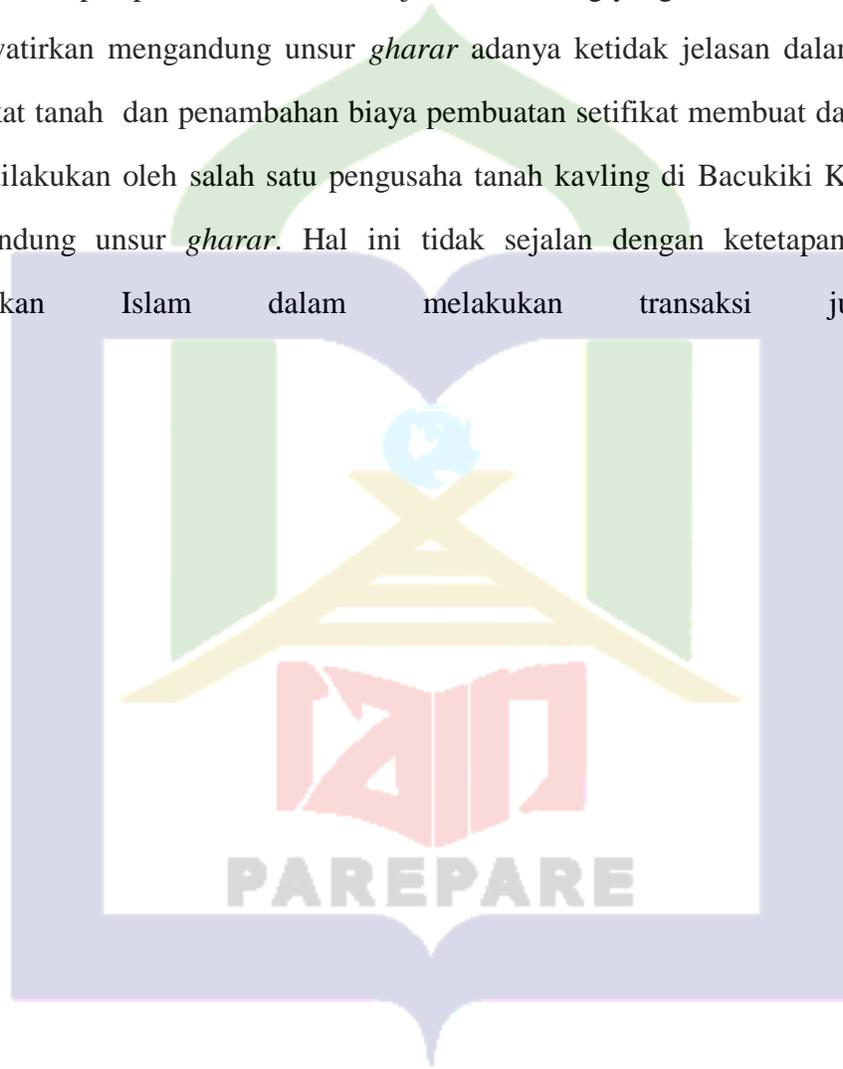
Merujuk dari ayat diatas ayat ini melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang *bathil* atau tidak benar kecuali dengan perniagaan yang berlaku dasar kerelaan bersama

Sejalan dengan penjelasan mengenai *gharar* salah satu narasumber mengatakan bahwa “jual beli yang dilakukan dengan salah satu pengusaha tanah kavling di Bacukiki Kota Parepare melakukan penyimpangan terhadap serah terima sertifikat tanah” dimana penjual menerapkan sistem angsuran dalam pembayarannya terdapat kecurangan salah satunya dalam transaksinya bahwa penjual menjanjikan pemberian

⁶⁷Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, juz II (Semarang: Thoha ptra,t.th.), h. 739.

⁶⁸Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h. 205.

sertifikat tanah kepada konsumen setelah dilakukannya pelunasan pembayaran tanah kavling sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan diawalnamun realita tak sejalan dengan kesepakatan yang terjadi antara penjual dan pembeli. Berdasarkan perspektif hukum Islam jual beli barang yang bukan miliknya tidak sah dikhawatirkan mengandung unsur *gharar* adanya ketidak jelasan dalam penerbitan sertifikat tanah dan penambahan biaya pembuatan setifikat membuat dalam jual beli yang dilakukan oleh salah satu pengusaha tanah kavling di Bacukiki Kota Parepare mengandung unsur *gharar*. Hal ini tidak sejalan dengan ketentuan yang telah ditetapkan Islam dalam melakukan transaksi jual beli.



BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis oleh peneliti terhadap analisis hukum ekonomi Islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 5.1.1. Praktik jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare, dilakukan dengan tiga cara dimana tanah yang diperjual belikan ada milik pengusaha tanah kavling sendiri, milik orang lain dalam hal ini pemilik tanah bekerja sama dengan pengusaha tanah kavling, serta tanah masyarakat yang dibeli secara keseluruhan kemudian dikavling sesuai dengan ukuran tertentu dengan menerapkan sistem pembayaran secara *cash* dan kredit dengan melakukan promosi dengan iklan, brosur serta pemasangan papan reklame serta dari mulut ke mulut.
- 5.1.2. Analisis hukum ekonomi Islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di Bacukiki Kota Parepare, Dalam tinjauan hukum Islam sistem jual beli yang dilakukan oleh pengusaha tanah kavling telah sesuai dalam sistem jual beli ada beberapa pelaku usaha yang menerapkan akad *mudharabah* yaitu kerjasama antara pemilik tanah dengan pengusaha tanah kavling dengan menerapkan sistem bagi hasil dalam memperoleh keuntungan. serta adanya unsur *gharar* dalam jual beli yang dilakukan oleh salah satu pengusaha tanah kavling dimana terjadi ketidakjelasan antara akad dengan realitanya

dimana terjadi penambahan angsuran diluar dari kesepakatan. Serta sistem dendayang diberlakukan oleh beberpa narasumber dan melakukan penyitaan tanpa mengembalikan uang muka diindikasi adanya unsur riba.

5.2. Saran

Agar terjadi jual beli yang baik dalam dan saling memenuhi hak dan kewajiban masing-masing tanpa adanya unsur riba dan *gharar* sebagai berikut:

1. Para pengusaha tanah kavling hendaknya untuk menghindari pemberlakuan sistem denda dalam pembayaran angsuran dan penarikan kembali hak milik
2. Para pembeli tanah, untuk benar-benar memeriksa setifikat hak atas tanah yang akan dibeli dan berkonsultasi pada pihak PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
3. Diharapkan negara mengadakan penyuluhan untuk masyarakat tentang jual beli tanah, dan tanah yang bagaimana yang layak dibeli seiring dengan semakin besarnya kebutuhan tanah dan minat masyarakat untuk memiliki tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an, Al karim
 Ali, Z. (2011). *Metode Penelitian Hukum* . Jakarta: Sinar Grafika.
- Al-Qahtani, S. (2019). *30 dosa riba yang dianggap biasa*. Jakarta: Pustaka Qur'an Sunnah .
- Al-Sun'ani, S. a.-I.-K. (1960). *Subul Al-Salam Sarh Bulugh Al-Maram Minjami' Adilati Al Ahkam*). Kairo: Juz 3, Dar Ikhya' al-Turas al-Islam.
- Amalia, N. R. (2017). Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai. *Skripsi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar* , xi.
- Andri Soemitro. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* . Jakarta: Prenada Media.
- Angraini, A. (2016). Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah . *Skripsi Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang* , xvii.
- Antonio, M. S. (1999). *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum* . Jakarta: Tazkia Institute.
- Asmawi. (2009). *Filsafat Hukum Islam*. Yogyakarta: PT Teras.
- Bakri, M. (2011). *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk Reforma Agraria*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Bakry, N. (1994). *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Chapra, M. U. (2000). *Sistem Moneter Islam* . Jakarta: Gema Insani.
- Duwaisy, A. b. (2004). *Fatawa- fatwa jual beli oleh ulama- ulama terkemuka*. Jakarta: Niaga Swadaya.
- Haroen, N. (2007). *Fiqh Muamalah* . Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hasan, M. A. (2003). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada .
- Herwandi. (2018). Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap sistem pembiayaan pada PT. Federal Internasional Finance Syariah Kel. Lakessi Kab. Sidrap.

Skripsi : Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Parepare, di akses pada tanggal 9 Maret 2020. Pukul 12.48 WITA.

<https://123dok.com/document/qog3r7kz-bab-docrpijm-gambaran-umum-kondisi-wilayah-kota-parepare.html> diakses pada tanggal 12 Desember 2020, Pukul 09.00 WITA.

Kamsi. (2010). *Dasar-dasar perbankan* . Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

karim, H. (1997). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Lubis, S. K. (2000). *Hukum Ekonomi Islam* . Jakarta: Sinar Grafika.

Majah, I. Sunan Ibnu Majah. Semarang: Thoha putra.

Mas'adi, G. A. (2002). *Fiqh Muamalah Kontektual*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Mubarak, J. (2013). *Hukum Ekonomi Syariah Akad Mudharabah* . Bandung: Fokusmedia.

Mufid. (2017). *Kaidah Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: ebookuid.

Muhaimin. (2014). *Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap . Skripsi: Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga* , ii.

Raco, J. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, karakteristik dan keunggulannya*. Jakarta: Grasindo.

Raharjo, M. (1999). *Etika Ekonomi dan Manajemen* . Yogyakarta: Tiara Wacana.

RepublikIndonesia, D. A. (2008). *Al-Qur'an dan Terjemahan* . Surabaya: Fajar Mulia.

Saebani, B. A. (2014). *Metode Penelitian Ekonomi Islam* . Bandung: CV Pustaka Setian.

Santoso, U. (2012). *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif* . Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sayyid Sabiq. (2009). *Fiqh Sunnah jilid 4* . Jakarta: PT Pena Pundi Aksara.

Setiawan, A. A. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif* . Jakarta : CV Jejak Publisher.

- Shihab, M. Q. (2010). *Al- Qur'an dan Maknanya: Terjemahan makna*. Jakarta: Lentera Hati Group.
- Shidieqy, T. M. (1997). *Pengantar Fiqh Mu'amalah* . Bandung: PT. Pustaka Rizki Putra Semarang.
- Subakti, T. (2019). *Akad Pembiayaan Mudharabah Perspektif Hukum Islam* . Malang: Cv.Literasi Nusantara Abadi.
- Sudarsono, H. (2003). *Bank dan lembaga keuangan syariah (deskripsi dan ilustrasi)*. Yogyakarta: Ekonisisa.
- Sugiono. (2010). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Suhendi, H. (2002). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- _____ (2007). *Fiqh Muamalah* . Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sulaiman Rasjid. (2010). *Fiqh Islam* . Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Sutanto, H. (2013). *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Syah, I. M. (1992). *Filsafat Hukum Islam* . Jakarta: Bumi Aksara.
- Wiroso. (2005). *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta: PT Grasindo.
- Ya'qub, H. (1992). *Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam*). Bandung: CV Diponegoro.
- Zuhri, M. (1997). *Riba dalam Al-quran dan masalah perbankan (sebuah tilikan antisipatif)*. Jakarta: PT Raja Grafindno Persada.



LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B. 521 /In.39.G/PP.00.9/06/2019
Lampiran :-
Perihal : Penetapan Pembimbing Skripsi

Yth. 1. Dr. Agus Muchsin, M.Ag (Pembimbing Utama)
2. Dr. H. Suarning, M.Ag. (Pembimbing Pendamping)

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Berdasarkan hasil sidang judul mahasiswa (i) :

Nama : Isnayani
NIM : 16.2200.069
Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum Islam/
Hukum Ekonomi Syariah

Tanggal 11 Juni 2019 telah menempuh sidang dan dinyatakan telah diterima dengan judul:

Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling pada PT.
Resky Syariah Lapadde Kota Parepare

dan telah disetujui oleh Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam, maka kami menetapkan Bapak/Ibu sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa (i) dimaksud.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Parepare, 21 Juni 2019

Dekan,





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM

Jalan Amal Bakli No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.2302/In.39.6/PP.00.9/12/2020

Lamp. : -

Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE

Di

Tempat

Assalamu Alaikum Wr.wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare:

Nama	: ISNAYANI
Tempat/ Tgl. Lahir	: Nunukan/ 24 Agustus 1997
NIM	: 16.2200.069
Fakultas/ Program Studi	: Syariah dan Ilmu Hukum Islam/ Hukum Ekonomi Syariah (Maumalah)
Semester	: IX (Sembilan)
Alamat	: Jl. A. Mappangulung No. 1E, Kec. Bukit Indah, Kota Parepare.

Bermaksud akan mengadakan penelitian di Wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:

"Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling Di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare"

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Desember sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr.wb.

Parepare, 08 Desember 2020
Dekan,

Rusdya Basri

SRN IP000622



PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Veteran Nomor 28 Telp (0421) 23594 Faksimile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmptsp@pareparekota.go.id

REKOMENDASI PENELITIAN
Nomor : 623/IP/DPM-PTSP/12/2020

Dasar : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
 3. Peraturan Walikota Parepare No. 7 Tahun 2019 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

MENGIZINKAN

KEPADA
 NAMA : **ISNAYANI**
 UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE**
 Jurusan : **HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)**
 ALAMAT : **JL. A. MAPPANGULUNG NO. 1E PAREPARE**
 UNTUK : melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :

JUDUL PENELITIAN : **ANALISIS HUKUM EKONOMI ISLAM TERHADAP SISTEM JUAL BELI TANAH KAVLING DI KECAMATAN BACUKIKI KOTA PAREPARE**

LOKASI PENELITIAN : **KECAMATAN BACUKIKI KOTA PAREPARE**

LAMA PENELITIAN : **11 Desember 2020 s.d 22 Januari 2021**

a. Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
 b. Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: **Parepare**
 Pada Tanggal : **15 Desember 2020**

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA PAREPARE



Hj. ANDI RUSIA, SH.MH
 Pangkat : Pembina Utama Muda, (IV/c)
 NIP : 19620915 198101 2 001

Biaya : Rp. 0.00

• UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1

• Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
 • Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSrE**
 • Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPTSP Kota Parepare (scan QRCode)



Baku Sertifikasi Elektronik





PEMERINTAH KOTA PAREPARE
KECAMATAN BACUKIKI
Jalan Jend. Muh. Yusuf Nomor Telp. (0421) 21509
PAREPARE

Kode Pos 91125

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 070 / 18 / Bacukiki

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SAHARUDDIN, SE
Nip : 19710617 199203 1 006
Jabatan : CAMAT BACUKIKI

Menerangkan bahwa :

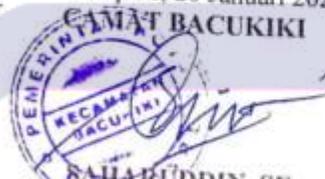
Nama : ISNAYANI
Universitas/Lembaga : Institut Agama Islam Negeri Parepare
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Alamat : Jl. Andi Mappagulung No. 1E Parepare

Benar Mahasiswa tersebut telah selesai melakukan penelitian/wawancara di Kota Parepare TMT 11 Desember 2020 s.d 22 Januari 2021, Berdasarkan Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare Nomor : 623/IP/DPM-PTSP/12/2020 Tanggal 15 Desember 2020 dengan Judul Penelitian "Analisis Hukum Ekonomi Islam terhadap Sistem Jual Beli tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare"

Demikian surat keterangan ini buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 20 Januari 2020

CAMAT BACUKIKI



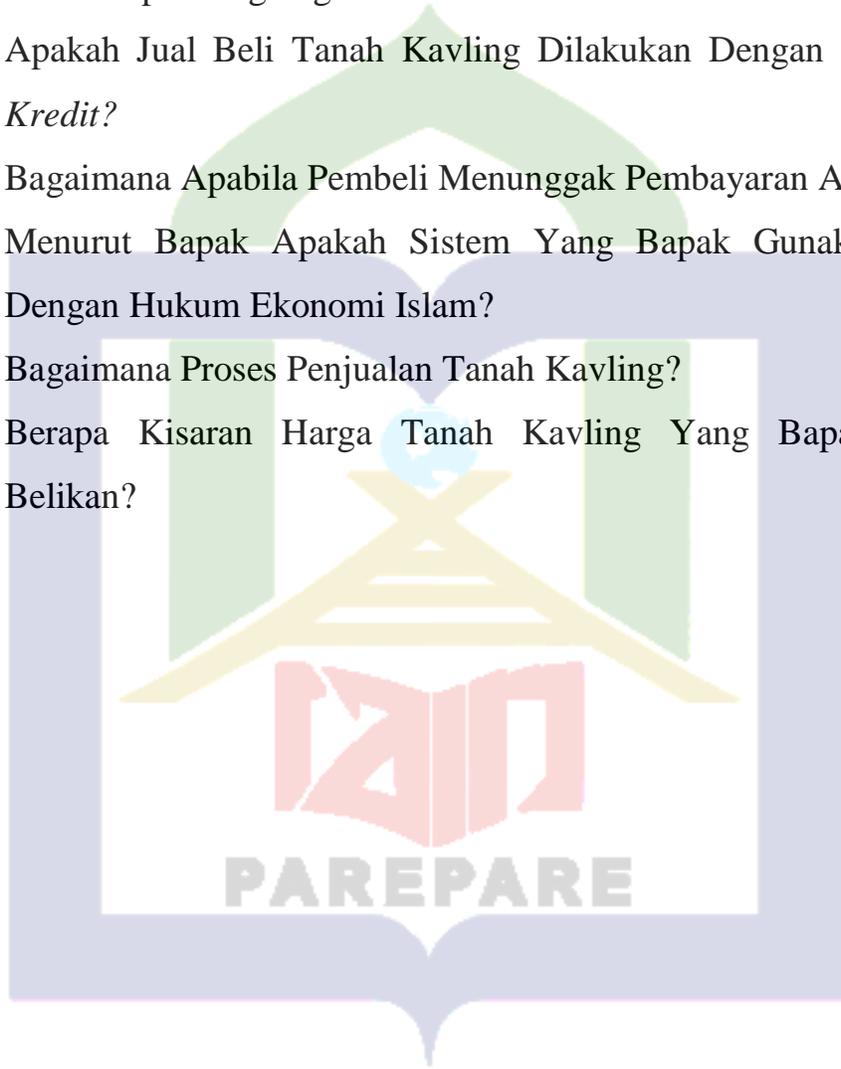
SAHARUDDIN, SE

Pangkat : Pembina

Nip : 19710617 199203 1 006

OUTLINE WAWANCARA

1. Apakah Tanah Ini Milik Bapak Sendiri?
2. Modal Pengadaan Tanah Diperoleh Dari Mana?
3. Sistem Apa Yang Digunakan Dalam Jual Beli Tanah Kavling?
4. Apakah Jual Beli Tanah Kavling Dilakukan Dengan *Cash* Atau *Kredit*?
5. Bagaimana Apabila Pembeli Menunggak Pembayaran Angsuran?
6. Menurut Bapak Apakah Sistem Yang Bapak Gunakan Sesuai Dengan Hukum Ekonomi Islam?
7. Bagaimana Proses Penjualan Tanah Kavling?
8. Berapa Kisaran Harga Tanah Kavling Yang Bapak Perjual Belikan?



Gambar Proses Pengurusan Izin Penelitian



Gambar Proses Wawancara Dengan Narasumber Pengusaha Tanah Kavling



Gambar Proses Wawancara Dengan Narasumber Pengusaha Tanah Kavling



Gambar Proses Wawancara Dengan Narasumber Pembeli Tanah Kavling



PAREPARE

BIOGRAFI PENULIS



Isnayani, lahir di Nunukan pada tanggal 24 Agustus 1997, anak kedua dari empat bersaudara dari pasangan Bahar Idrus dan Rasni yang bertempat tinggal di Jompie Kota Parepare Sulawesi Selatan. Penulis mulai masuk pendidikan formal pada Sekolah Dasar Negeri (SDN) 007 Nunukan pada tahun 2005-2010 selama 6 tahun, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Nunukan Selatan pada tahun 2010-2013 selama 3 tahun, Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Nunukan Selatan pada tahun 2013-2016 selama 3 tahun. Penulis melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dengan mengambil Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam.

Selama menempuh perkuliahan penulis membangun bisnis kecil seperti jualan minuman dengan nama MIYU dan penulis juga bergabung di beberapa organisasi kampus diantaranya: Korps Suka Rela Palang Merah Indonesia (KSR-PMI) UNIT 01 IAIN Parepare, Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII), Pimpinan Cabang Ikatan Pelajar Putri Nahdlatul Ulama (PC.IPPNU) Kota Parepare dan Komunitas Tangan di Atas (TDA) Kampus. Saat ini, penulis telah menyelesaikan studi Program S1 di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam Program Studi Hukum Ekonomi Islam pada tahun 2021 dengan judul skripsi “Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare”.