

SKRIPSI

IMPLEMENTASI AKAD WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi Kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten
Lampung Tengah)

Oleh
SODIKIN MIRWANTO
NPM. 13112889



Jurusan S1 Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syari'ah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO
1440 H/ 2019 M**

SKRIPSI

Implementasi Akad Wakalah Dalam Jual Beli Tanah Perspektif
Hukum Ekonomi Syariah

(Studi Kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten
Lampung Tengah)

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh
SODIKIN MIRWANTO
NPM. 13112889

Pembimbing I : Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
Pembimbing II : H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syari'ah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO
1440 H/2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : PRAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI
INDONESIA (Studi Kasus di Desa Restu Baru IV
Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah)

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Metro, / Januari 2019

Pembimbing II

Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum
NIP. 19650627 200112 1 001

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Perihal : Pengajuan Dimunaqosyah

Kepada Yth.,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka skripsi saudara:

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas : Syariah
Judul : PRAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI
INDONESIA (Studi Kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan
Rumbia Kabupaten Lampung Tengah)

Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

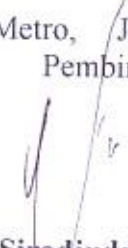
Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Pembimbing I


Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Metro, Januari 2019
Pembimbing II


Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum
NIP. 19650627 200112 1 001

PENGESAHAN SKRIPSI

No: B-0155/1h.28.210/pp.00.9/01/2019.

Judul Skripsi: IMPLEMENTASI AKAD WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah), disusun oleh: Sodikin Mirwanto, NPM 13112889, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (HESy) telah dimunaqasyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah pada hari/tanggal: Rabu/16 Januari 2019.

TIM PENGUJUI

Moderator/Ketua	: Dra. Siti Nurjanah, M.Ag	(.....)
Penguji I	: Husnul Fatarib, Ph.D	(.....)
Penguji II	: Azmi Siradjuddin, Lc, M.Hum.	(.....)
Sekretaris	: Muqtashidin F. Syakirin, M.E.Sy	(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah



Husnul Fatarib, Ph.D
NIP. 19740104 199903 1 004



ABSTRAK
IMPLEMENTASI AKAD WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Desa Restu
Baru Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah)

Oleh:
SODIKIN MIRWANTO
NPM. 13112889

Muamalah merupakan aktifitas sosial yang lebih longgar yang dapat dikembangkan melalui inovasi transaksi dan produk, kajian ini adalah kegiatan manusia yang berkaitan dengan harta dan aktifitas ekonomi dan bisnisnya yang dilakukan menggunakan akad, baik secara langsung maupun tidak, hal tersebut yang menjadi dasar transaksi di masyarakat khususnya implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah di Desa Restu Baru IV, akad yang dilakukan oleh para pihak yaitu akad simсарah diberikannya hak dan kewajiban kepada orang lain dengan diberikannya imbalan, dalam transaksi tersebut wakil menjadi titik penentu terjadinya akad jual beli tanah, sebab tetapi pada kenyataannya dilapangan akad waklah tersebut rusak sebab wakil berniat untuk membohongi para pihak guna mendapatkan hasil jual beli tanah tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan praktik wakalah dalam jual beli tanah di Indonesia (setudi kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah), jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif penelitian yang dilakukan untuk memberikan gambaran tentang suatu peristiwa yang terjadi, dengan menggunakan tehnik pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi, wawancara dilakukan oleh parapihak yang melakukan akad yaitu pembeli, wakil dan pemilik tanah, tehnik analisis data dilakukan dengan cara berfikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah tersebut adalah, Pelaksanaan akad wakalah tersebut tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah antara lain, tidak ada kejujuran bagi wakil, tidak ada kebenaran bagi wakil, tidak ada keridhaan oleh para pihak yang melaksanakan akad sebab telah di bohogi oleh wakil, sehigga menimbulkan segketa tanah yang berdampak pada kerugian para pihak .

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889
JURUSAN : Hukum Ekonomi Syariah
Falkultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya, kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Januari 2019

Yang Menyerahkan,




SODIKIN MIRWANTO

NPM. 13112889

MOTO

وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya : *Dan tolong menolonglah kamu dalam (menjalankan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosasa dan pelanggaran dan bertakwalah kamu kepada Allah sesungguhnya Allah amat berat siksanya. (QS: Al-Maidah ayat 2)*¹

¹ Kementerian Agama R I, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya Halim, 2004), h. 267.

PERSEMBAHAN

Puji syukur alhamdulillah atas Rahmat Allah SWT yang telah dianugerahkan kepada peneliti, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tugas skripsi, dalam rangka memenuhi tugas sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (S.H). Peneliti mengucapkan terimakasih kepada semua yang telah memberikan motivasinya.

Hasil ini peneliti persembahkan kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta (Bapak Salimin dan Ibu Sarikem) yang telah memberi support moral dan materil, dan atas segala pengorbanan yang tanpa pamrih dan rasa mengeluh, termikasih atas segala keluasan hati dan pikiran dua orang yang sangat luar biasa.
2. Ibu Dra. Siti Nurjannah, M.Ag selaku dosen pembimbing I dan Bapak Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum selaku dosen pembimbing II, beliau-beliau ini adalah dosen yang selalu memberikan bimbingan yang tiada henti dan memberikan kritikan serta masukan yang membangun, pada akhirnya terselesaikannya skripsi ini sebagai tugas akhir mahasiswa.
3. Adik tercinta Arifudin Indri yang memberikan support moral dan selalu menghadirkan semangat untuk terselesaikannya skripsi ini.
4. Almamater pendidikan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur peneliti haturkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayahNya dan memberikan petunjuk jalan bagi makhlukNya. Shalawat beriring salam tak lupa peneliti sanjungkan kepada Nabi akhir zaman, yaitu Nabi Muhammad SAW.

Penyusunan skripsi merupakan sebagian dari persyaratan yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan studi strata satu (S1) Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro guna memperoleh gelar sarjana S.H.

Dalam penyelesaian skripsi ini, peneliti banyak menerima masukan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Rektor IAIN Metro Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M. Ag
2. Dekan Fakultas Syariah H. Husnul Fatarib, Ph.D selaku Dekan Falkultas Syariah
3. Pembimbing I Ibu Dra. Siti Nurjannah, M.Ag dan pembimbing II Bapak Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingannya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tugas penyusunan skripsi ini
4. Seluruh jajaran dosen pengajar dan karyawan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro yang telah memberikan pemahaman secara teoritis maupun praktis

Peneliti menyadari bahwa masih banyak kesalahan dalam penyusunan skripsi ini, oleh sebab itu peneliti mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun, agar peneliti dapat lebih baik dalam menyusun tugas berikutnya. Peneliti berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat khusus bagi peneliti dan umumnya bagi para pembaca dalam peningkatan pengetahuan di bidang Investasi.

Metro, Desember 2018

Peneliti,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sodikin Mirwanto', with a horizontal line underneath.

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN NOTA DINAS.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan penelitian.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Penelitian Relevan	7
 BAB II LANDASAN TEORI	 10
A. Wakalah	10
1. Pengertian Wakalah	10
2. Dasar Hukum Wakalah	10
3. Rukun Wakalah.....	11
4. Syarat Wakalah	12
5. Macam-macam Wakalah	13
6. Simsarah.....	14
7. Berakhirnya Wakalah	15
8. Fatwa Dewan Syariah Nasional, No: 10/DSN-MUI/IV/2000 .	15
B. Jual Beli	17
1. Pengertian Jual Beli	17
2. Dasar Hukum Jual Beli	19
3. Rukun Jual Beli.....	20
4. Syarat Jual Beli	22
5. Bentuk-Bentuk Jual Beli	24
C. Tanah	25
1. Pengertian Tanah (<i>Agraria</i>)	25

2. Hak Atas Tanah.....	28
3. Hak Milik.....	30
4. Sifat Hak Milik	32
5. Hukum Perikatan Tentang Jual Beli Menurut konsep BW....	33
6. Menti Agraria dan Tatauang/Kepala Badan Pertanahan Nasional	34
D. Hukum Ekonomi Syariah	36
a. Pegertian Hukum Ekonomi Syariah	36
b. Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah	36
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	40
B. Sumber Data	41
C. Teknik Pengumpulan Data	42
D. Teknik Analisis Data	43
BAB VI AKAD WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI DESA RESTU BARU IV KECAMATAN RUMBIA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH.....	
A. Deskripsi Singkat Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah	45
B. Akad Wakalah Dalam Jual Beli Tanah di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah.....	49
C. Analisis Terhadap Praktik Waklah Dalam Jual Beli Tanah di Desa Rerstu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah.....	53
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Setruktur Organisasi Desa Restu Baru IV Tahun 2018.....	48
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

1. Outline
2. Alat Pengumpul Data (APD)
3. Surat Keterangan Pembimbing Skripsi
4. Surat Izin Research
5. Surat Tugas
6. Surat Keterangan Bebas Pustaka
7. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
8. Dokumentasi (Foto)
9. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan masyarakat saat ini tidak bisa lepas dari kegiatan sosial yang berangkat dari saling membutuhkan satu sama lain, dapat dengan mudah melakukan interaksi secara individu maupun kelompok, aktifitas tersebut lebih pada tataran hubungan manusia dengan manusia lainnya yang berbeda dengan ibadah, muamalah sebagai aktifitas sosial yang lebih longgar yang dapat dikembangkan melalui inovasi transaksi dan produk, kajian ini adalah kegiatan manusia yang berkaitan dengan harta dan aktifitas ekonomi dan bisnisnya yang dilakukan menggunakan akad, baik secara langsung maupun tidak seperti wakalah, jual beli dan lainnya.²

Konsep dasar fiqih muamalah kontemporer merupakan segenap aturan hukum Islam mengenai perilaku manusia di dunia yang berkaitan dengan harta, jadi fiqih muamalah sebagai aturan hukum Islam yang mengatur pola akad atau transaksi antara manusia yang berkaitan dengan harta.³

Di lihat dari transaksi-transaksi jual beli di masyarakat, sebagian lebih cenderung ke wakil (Wakalah), karna wakalah memposisikan orang lain

² Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), h.5.

³ *Ibid*, h.5.

sebagai pengganti dirinya, untuk menyelesaikan suatu persoalan yang di perbolehkan secara syari dan jelas jenis pekerjaanya.⁴

Transaksi yang diwakilkan dalam jual beli ini berdasarkan akad dimana akad tersebut bertindak sebagai sah tidaknya jual beli, akad ini berupa perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara suka rela diantara keduanya, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain, menerimanya sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara syara dan di sepakati.⁵

Allah Swt berfirman.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١٣﴾

Artinya: *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, (QS. An-Nisaa :29)*⁶.

Ayat tersebut menjelaskan tentang Allah mengharamkan orang islam untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syariat, boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas, dan dalam ayat ini Allah juga melarang untuk bunuh diri, baik membunuh diri sendiri maupun saling membunuh artinya dalam perdagana tidak disyariatkan untuk mencelakakan diri sendiri maupun orang lain, dan Allah menerangkan semua ini, sebagai wujud dari kasih sayang-Nya.⁷

⁴Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h, 239

⁵Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Ed. 1, Cet. V, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 68

⁶Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Al-Qarim dan Terjemahanya*, Surabaya, Halim, 2004, h. 65.

⁷Tafsir Ibnu Katsir Jilid II, M. Abdul Ghoffar, (Bogor : Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Ct, ke II, 2003), h. 279

Dari penjelasan di atas dapat di pahami bahwa, sebagai orang muslim tidak di perbolehkan untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan harta orang lain untuk jalan yang batil atau buruk, sebab dalam memanfaatkan harta tidak dibenarkan oleh agama Islam, dalam syara dianjurkan dalam melaksanakan peniagaan (perdagangan) karna tujuannya adalah saling ridha di dalam melaksanakan transaksi.

Implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah beragam, keberagaman ini di manfaatkan oleh masyarakat demi memenuhi kebutuhan hidup salah satunya ialah jual beli tanah, jual beli ini dilakukan oleh penjual dan pembeli namun disini diwakilkan oleh orang lain yang dipercaya, barang yang diperjual belikan adalah tanah yang berada di perkebunan yang berupa kebun singkong, Jual beli dengan diwakilkan seperti ini dapat dilakukan oleh masyarakat maupun individu untuk memenuhi kebutuhan hidup dari penghasilan jual beli tanah.

Jual beli tanah ini dilakukan oleh sekelompok masyarakat yang mengenal satu sama lain, yang memiliki hubungan dekat atau disebut kerabat, jual beli ini berdampak pada ketidakjujuran wakil yang menyalah gunakan kewenaganya untuk mengelabui pemilik tanah agar dapat menikmati hasil dari transaksi jual beli tanah, transaksi jual beli ini dilakukan oleh pemilik tanah, wakil dan pembeli yang ada di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah.

Berdasarkan hasil Pra Survei yang peneliti laksanakan pada tanggal 9 Mei 2017, wawancara dengan salah satu masyarakat bernama Pak Eko di

desa Restu Baru IV,⁸ memaparkan bahwa implementasi akad wakalah dalam Jual beli tanah dengan diwakilkan dilakukan oleh dua orang yaitu wakil sebagai penjual dan pembeli, jual beli tersebut memfokuskan pada akad kepercayaan antara individu dengan individu, jual beli ini melibatkan saudara atau teman dekat, hasil dari transaksi jual beli tersebut adalah ketidak jujuran wakil terhadap pemilik tanah dan pembeli yang menimbulkan sengketa tanah di desa restubaru IV.

Jual beli tanah tersebut belum dikatakan sah karna belum sesuai dengan syariat hukum ekonomis yariah sebabnya mengandung kebohongan dari akad tersebut, karna bermaksud untuk mengelabui pemilik tanah dan pembeli agar dapat menikmati hasil transaksi jual beli, pada awal mula pembeli tidak mengetahui akan terjadi kerugian, karena pembeli tidak memikirkan akibat dari jual beli tersebut, apakah syah secara hukum ekonomi ayriah atau tidak.⁹

Hasil survei yang peneliti lakukan dengan Pak Sutaji selaku pembeli, yang dilaksanakan pada 13 Mei 2017 di temui dirumahnya di Desa Restu Baru IV, memaparkan bahwa jual beli tanah dengan diwakilkan ini bermula pada penawaran tanah yang telah di tanami singkong oleh Pak Andi, seluas 5000 meter persegi sekitar ½ hektar yang hak atas tanah milik Pak Saryo bertempat tinggal di Bandar Jaya Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah, Pak Saryo menjual tanahnya berada di desa Bina Karya jaya (BK.3) Kecamatan Putra Rumbia Kabupaten Lampung Tengah, jual beli tanah tersebut diwakilkan kepada Pak Andi selaku saudara yang bertempat

⁸Hasil Pera Survei dengan Pak Eko tanggal 9 Mei 2017 pukul 15:30 WIB selaku warga di desa Rumbia IV.

⁹*Ibid*, Hasil Pera Survei dengan Pak Eko.

tinggal di desa Restu Baru IV degan akad lisan saya serahkan tanah tersebut untukdi jual deganharga Rp 52.000,000,00.¹⁰

Setelah wakil menemukan pembeli yaitu Pak Sutaji sebagai kerabat dilakukan perundingan dan penawaran berapa harga tanah tersebut dan seluas berapa hektar, setelah di sepakati dan terlaksanalah transaksi akad jual beli tanah seharga Rp 52.000.000.00, setelah itu Pak Andi menyerahkan sertifikat tanah kepda pembeli dan beralih hak atas tanah berpindah, jual beli tersebut tidak menggunakan AJB (akta jual beli), akad jual beli tanah ini terjadi pada tanggal 20 april 2015 melalui akad lisan dengan kepercayaan antara penjual dan pembeli serta dibuktikan dengan saksi-saksi dan harga yang telah di sepakati, dengan biaya pembayaran 1 tahun 2 kali atau duakali pembayaran sebesar Rp 26,000,000,00.¹¹

Setelah transaksi akad jual beli tanah tersebut selesai, tanah tersebut digarab dan ditanami singkong dalam waktu 7 bulan tidak menimbulkan suatu masalah, setelah pengolahan tanah kebun singkong tersebut berjalan delapan bulan permasalahan muncul, disebabkan faktor dari wakil (wakalah) yaitu Pak Andi ketidakjujuran terhadap parapihak yang berakibat kerugian pihak pemilik tanah Pak dan pembeli, hasil akad jual beli tanah di pergunakan secara pribadi, alhasil Pak andi geram dan terjadialah sengketa tanah antara pemilik tanah dengan pembeli, kurangnya pemahaman pembeli terhadap kepercayaan penjual wakil (wakalah) yang berakibat kerugian bagi pembeli

¹⁰Hasil wawancara dengan Pak Sutaji tanggal 13 Mei 2017 pukul 14:30 WIB selaku pembeli di desa Rumbia IV.

¹¹*Ibid*, Hasil wawancara dengan Pak Sutaji.

dan berdampak pada pemilik tanah yaitu dirugikan, alhasil tanah tersebut menjadi lahan sengketa antara kedua belah pihak.

Melihat permasalahan di atas peneliti dapat memahami bahwa, jual beli tanah dengan diwakilkan tersebut adalah sebagai jual beli tanah yang berakibat kerugian yang dilakukan oleh (wakil) yang berdampak pada kerugian serta sengketa tanah dari pihak penjual dan pihak pemilik tanah.

Berdasarkan permasalahan yang ada mengenai “implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah perspektif hukum ekonomi syariah ” di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat di pahami pertanyaan penelitian sebagai berikut “Bagaimana Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah”?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Adapun yang menjadi tujuan peneliti untuk mengangkat penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik wakalah dalam jual beli tanah yang ada di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah yang Berakibat kerugian.

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

a. Secara Teoritis

- 1) Sebagai media belajar bagi penulis untuk memecahkan masalah dan khususnya yang berkaitan dengan implementasi akad wakalah dalam jual beli perspektif hukum ekonoisyyariah.
- 2) Bagi masyarakat luas umumnya dan khususnya masyarakat di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan sistem perwakilan harus melakukannya dengan baik dan sesuai dengan ketentuan yang ada.

b. Secara praktis

- 1) Diharapkan dapat menjadi bahan kajian atau pemikiran lebih lanjut terhadap masyarakat yang melakukan jual beli tanah.
- 2) Diharapkan dapat menjadi pembelajaran bagi masyarakat dalam melakukan jual beli melalui peraturan hukum Islam.

D. Penelitian Relevan

Sejauh pengamatan dan penelusuran peneliti menemukan beberapa penulisan penelitian diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Hanifah Mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang dengan judul “*Wakalah dalam Kontrak Jual Beli Menurut Imam Syafii. TP. 2016/2017*”.¹² Peneliti ini membahas tentang, bagaimana padangan Imam Syafii terhadap wakalah dalam kontrak jual beli yaitu, wakalah merupakan suatu akad yang di berikankan kepada wakil atau pemberi kuasa kepada penerima kuasa fugsinya memberikan pekerjaan kepada wakil guna untuk membantu

¹²Hanifah, *Wakalah dalam Kontrak Jual Beli Menurut Imam SyafiiTP. 2016/2017, Skripsi, Fakultas, Syari'ah dan Hukum, Unifersitas Islam Negri Raden Fatah Palembang*, www.google.com di unduh pada tanggal 20 April 2018 jam 14:00 WIB.

pekerjaanya, atau memberikan kuasa kepada orang yang dapat dipercaya dalam hal melaksanakan jual beli, pada dasarnya manusia tidak bisa hidup secara individu melainkan berkelompok, dari inilah wakil dapat difungsikan sebagai pembantu dalam melaksanakan jual beli, maka dari itu Imam Syafii menjelaskan bagaimana konsep wakalah dalam jual beli yang benar, yaitu wakil sebagai sosok individu yang membantu pekerjaan orang lain, yang dilimpahkan oleh pemberi kuasa untuk mencapai kebaikan, dan pada dasarnya wakil harus dewasa, cakap hukum dan bertanggung jawab.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Indah Nuhyatia, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, dengan judul "*Penerapan dan Aplikasi Akad Wakalah Dalam Produk Jasa Bank Syariah 2003/2004*".¹³ Penelitian ini membahas tentang penerapan produk wakalah dalam jasa bank syariah dapat dijelaskan bahwa, produk jasa bank syariah memfokuskan pada akad wakalah (wakil) yang berupa, kerjasama yang diberikan kepada wakil untuk membantu nasabah untuk memberikan kepuasan dalam aplikasi produk bank syariah, seperti pembukuan, inkaso, transfer uang, penitipan, wali amanat, investasi reksadana syariah, dalam pelaksanaan akad wakalah agar dikatakan sah harus didasarkan pada hukum Islam, dapat dipercaya, independen dan cakap hukum artinya seseorang yang diberikan wewenang atau

¹³Indah Nuhyantia, *Penerapan Dan Aplikasi Akad Wakalah Pada Produk Jasa Bankn, TP. 2002-2003, Jurnal, Universitas Islam Negri Syarif Hidayatullah Jakarta*. www.google.com. di unduh pada tanggal 23 April 2018, pada jam 15:15 WIB.

kepercayaan oleh pihak bank sebagai wakil, guna untuk membantu nasabah menyelesaikan produk yang diperlukan.

Dari penjelasan penelitian relevan diatas dapat di jelaskan perbedaan dan persamaan degan penelitian peneliti yaitu:

1. Pandangan Imam Safii tentang wakalah dalam kontrak jual beli yaitu, Peran yang dilakukan oleh seorang wakil dalam melaksanakan akad wakalah yang tujuannya untuk kemaslahatan, bertanggung jawab, sesuai dengan kontrak yang di sepakati dan di dasari pada pandangan hukum Islam,yaitu sesuai dengan syarat-syarat wakalah dalam kontrak jual beli.
2. Bahwa penerapan aplikasi akad wakalh dalam bank syariah lebih ke kontrak kerja yang independen dan disesuaikan degan aturan hukum Islam yang sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam praktek wakalah.

Dari perbedaan penjelasan di atas dapat di pahami persamaan dengan penelitian peneliti yaitu, sama-sama menerapkan akad wakalah dalam jual beli, tujuannya jelas untuk membantu individu, yang di sesuaikan degan kesepakatan wakil, baik secara tolong menolong maupun independen.

BAB II

LANDASAN TEORI

C. Wakalah

9. Pengertian Wakalah

Secara lingustik *wakalah* bermakna menjaga atau juga bermakna mendelegasikan mandat menyerahkan sesuatu kepada orang lain sebagai pengganti dirinya untuk menyelesaikan suatu persoalan yang diperbolehkan secara syari dan jelas jenis pekerjaanya atau mendelegasikan persoalan kepada orang lain yaitu wakil (*wakalah*).¹

Wakalah atau *wikilah* merupakan isim yang secara etimologis bermakna *taukil* yaitu menyerahkan, mewakilkan dan menjaga, makna secara terminologis yaitu mewakilkan yang dilakukan orang yang punya hak *tasharruf* kepada orang yang juga memiliki *tasharruf* tentang sesuatu yang boleh diwakilkan.²

10. Dasar Hukum Wakalah

Wakalah disyariatkan berlandaskan firman Allah dalam Al-Qur'an suarat Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ
وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ٢

Artinya : Dan tolong menolonglah kamu dalam (menjalankan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam

¹ Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yongyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 239.

² Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2012), h. 300.

*berbuat dosasa dan pelanggaran dan bertakwalah kamu kepada Allah sesungguhnya Allah amat berat siksaan-Nya.*³
(QS: Al-Maidah ayat 2)

Ibnu jarir meriwayatkan dari mikrimah, dia berkata, Al-hutham bin hindual bakri datang kemadinah dengan beberapa untanya yang membawa bahan makanan untuk di jual, kemudian dia mendatangi Rosullullah, beliau bersabda, kepada orang-orang yang dekat dengan beliau, *dia datang kepadaku dengan wajah orang yang jahat lalu ia pergi dengan punggung seorang pengkhianat*, ketika al-hatham sampai ke yamamah, dia keluar dari islam (murtad). Ketika bulan dzul hijjah dia pergi kemekah dengan rombongan untanya yang membawa bahan makanan.⁴

Dari pendapat tersebut dapat dipahami tentang, tolong menolonglah terhadap setiap manusia dan merupakan prinsip dasar dalam perjanjian kerjasama dengan siapapun selama tujuannya adalah kebajikan dan ketakwaan.

11. Rukun Wakalah

Rukun *wakalah* terdiri atas *ijab* dari *muwakkil* (pihak yang mewakilkan) dan *qobul* dari wakil, *ijab* harus diucapkan secara jelas oleh *muwakkil* sedangkan *qobul* tidak harus di ungkapkan namun bisa diwujudkan dengan tindakan.⁵

Menurut kalangan Hanafiah rukun *wakalah* adalah *ijab* dan *qabul*, *ijab* berarti ucapan atau tindakan dari orang yang mewakilkan seperti ucapan “aku wakilkan kepadamu untuk melakukan hal ini” sementara *qobul* berarti ucapan dari orang yang menerima atau wakil seperti ucapan “aku trima”.⁶

Rukun dari akad *wakalah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal yaitu:

³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya Halim, 2004), h. 267.

⁴ Tafsir Ibnu Katsir Jilid III, M. Abdul Ghoffar, (Bogor : Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Ct, ke II, 2003), h. 1.

⁵ Dimyudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, h. 241.

⁶ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Konteporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), h.179.

- a. Pelaku akad yaitu *muakil* (pemberi kuasa) adalah pihak yang memberi kuasa kepada pihak lain dan *wakil* (penerima kuasa) adalah pihak yang diberi kuasa,
- b. Objek akad yaitu *taukil* (objek yang dilaksanakan),
- c. *Shighah* yaitu *Ijab* dan *Qobul*.

Syarat-syarat dari akad *wakalah* yaitu,

- a. Objek akad harus jelas dan dapat diwakilkan,
- b. Tidak bertentangan syariat Islam.⁷

Dari penjelasan tersebut tentang rukun *wakalah* dapat di pahami bahwa melaksanakan akad dengan diwakilkan harus jelas objeknya baik dari oarang yang melakukan akad seperti balik, berakal, orang dewasa dan bukan anak-anak.

12. Syarat Wakalah

a. Orang yang mewakilkan

- 1. Seorang yang mewakilkan atau pembeli kuasa harus memiliki hak atau mempunyai wewenag untuk bertasharuf pada bidang-bidang sesuatu yang diwakilkanya, karna itu seseorang tidaksah mewakilkan sesuatu yang bukan haknya,
- 2. Pemberi kuasa mempunyai hak atas sesuatu yang dikuasainya,
- 3. Pemberi kuasa sudah cakap bertidak hukum atau mukallaf.⁸

⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), h.104-105.

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Ed. 1, Cet. V, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 69.

b. Orang yang diwakilkan (*al-wakil*)

1. Penerimaan kuasa harus memiliki kecakapan akan suatu aturan yang mengatur proses akad wakalah sehingga cakap hukum menjadi salah satu syarat yang diwakilkan
2. Penerima kuasa adalah orang yang bisa menjaga amanah yang diberikan oleh pemberi kuasa, ini berarti bahwa *al-wakil* tidak diwajibkan menjamin sesuatu yang diluar batas, kecuali karna kesengajaanya.⁹

13. Macam-macam Wakalah

Wakalah terbagi kepada :

a. *Wakalah Muqayyadah*

Yaitu pendelegasian terhadap pekerjaan tertentu, dalam hal ini seorang wakil tidak boleh keluar dari *wakalah* yang ditentukan dan akad wakalah ini bersifat umum tanpa adanya penjelasan yang terperinci.

b. *Wakalah Mutlaqah*

Pendelegasian secara mutlak, sebagai wakil dalam berbagai pekerjaan maka seorang wakil dapat melaksanakan *wakalah* secara luas dan wakil tidak di batasi dengan syarat dan kaidah tertentu .¹⁰

Dalam penjelasan diatas tentang macam-macam wakalah dapat di pahami bawa wakalah itu mempunyai dua bagaian penting dalam melaksanakan wakalah sesuai tuntunan yang ada seperti pendelegasian maupun secara mutlak, artinya dalam pelaksanaan akat wakalah tidak

⁹ *Ibid*, h 70.

¹⁰ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2015), h. 9.

diperkenankan keluar dari aturan islam tentang berwakalah dan wakalah sendiri dapat dilaksanakan secara keseluruhan.

14. Simsarah

Al-simsar (jamak dari *Al-simsarah*) adalah perantara antara penjual dan pembeli dalam pelaksanaan jual beli atau pedagang, perantara yang bertindak sebagai pengeah antara penjual dan pembeli yang juga dikenal sebagai *al-dallah*. *Al-simsar* dari bahasa arab yang berarti tiga dalil yang baik orang yang mahir, perbedaan *al-samsarah* biasaya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gunung hal ini dipraktikkan dalam semua aspek transaksi bisnis.¹¹

Simsar adalah sebutan bagi orang yang berkerja untuk orang lain dengan upah, baik untuk keperluan menjual maupun membelikan, sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencari (menunjukkan) orang lain sebagai prantaranya sehingga pihak simsar tersebut mendapat komisi dari orang yang menjadi paknernya.¹²

Menurut Sayid Sabiq perantara adalah orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli, dengan adanya prantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah bertansaksi baik transaksi berbentuk jasa atau berbentuk barang.¹³

Penelasan tersebut dapat di pahami bahwa samsarah adalah penegahantra penjual dan pembeli atau pemilik barang dengan pembeli untuk melancarkan transaksi dengan imbalan upah, bonus atau komisi.

¹¹ Abdullah Alwi Haji Husasn, *Sales and Contracs In Early Islamic Law*, Islam Abad : (Islamic Reserarach Institute), 1994, h. 96-97

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Terj. Kamaluddin A. Marzuki, Jld 13, Bandung Al Maarif, 1997), h. 159

¹³ *Ibid*, h. 15

15. Berakhirnya Wakalah

Transaksi wakalah dinyatakan berakhir atau tidak dapat di lanjutkan di karnakan oleh salah satu sebab diantaranya:

- a. Matinya salah satu orang yang berakad.
- b. Bila salah satunya gila.
- c. Pekerjaan yang dimaksud diberhentikan
- d. Pemutusan oleh muwakkil terhadap wakil meskipun wakil tidak mengetahui tetapi wakil wajib tahu sebelum ia tahu maka tindakanya seperti sebelum ada putusan.
- e. Keluarnya orang yang mewakilkan (muwakkil darisetatus kepemilikan).¹⁴

16. Fatwa Dewan Syariah Nasional, No: 10/DSN-MUI/IV/2000

Menjelaskan kaidah-kaidah tentang *wakalah* sebagi berikut:

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), setelah menimbang

- a. bahwa dalam ranagka mencapai suatu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilkannya melalui akad *wakalah*, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh dilakukan.
- b. bahwa praktik *wakalah* pada LKS dilakukan sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa perbankan kepada nasabah.
- c. bahwa agar praktik *wakalah* tersebut dilakukan sesuai dengan syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *wakalah* untuk dilaksanakan pedoman oleh LKS.

Mengingat : Firman Allah, QS. Al-Kahfi (18): 19:

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ ۖ
قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۚ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Ed. 1, Cet. V, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 69.

أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا
فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ﴿١٥﴾

Artinya : Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: Sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.¹⁵

Kami terangkan kepahlawanan Ashabul Kahfi ketika kami menerangkan ayat keempat belas dari surat Al-Kahfi. Selanjutnya, akan kami terangkan pula kepahlawanan mereka yang kedua, yaitu ketika mereka telah bangun dari tidurnya masing-masing dan mereka menyuruh salah seorang dari kawannya untuk membeli makanan dari pasar negeri itu. Tetapi, orang yang disuruh menarik perhatian masyarakat yang melihatnya, terutama cara mereka berpakaian dan uang yang mereka serahkan kepada si penjual makanan, sehingga penduduk negeri itu mengikuti perjalanan orang yang membeli makanan sampai di gua Ashabul Kahfi bersembunyi. Tentunya kejadian seperti itu menyebabkan banyak orang yang menyampaikan berita Ashabul Kahfi secara turun menurun atau setelah mereka membaca dari kitab-kitab, sehingga keimanan mereka makin bertambah kuat dari ilmu yaqin menjadi 'ainul yaqin atau yang lebih kokoh dari itu.¹⁶

Dari penjelasan di atas dapat di pahami bahwa, terjadinya kepahlawanan yaitu ketika mereka bangun dari tidurnya dan mereka untuk menyuruh salah satu kawannya untuk membeli makanan, artinya terjadinya kegiatan interaksi wakalah diwakilkan untuk menyuruh orang lain.

Dari penjelasan di atas dapat dipaahami bahwa,

Memutuskan,

Menetapkan : Fatwa tentang wakalah.

¹⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Al-Qarim dan Terjemahnya*, (Surabaya, Halim, 2004), h. 267

¹⁶ Tafsir Ibnu Katsir Jilid V, M. Abdul Ghoffar, Abdurrahim Mu'thi, (Bogor : Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Ct, ke I, 2003), h. 242.

- Pertama* : Ketentuan tentang *wakalah*,
1. Pernyataan ijab dan qobul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
 2. *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.
- Kedua*: Rukun dan syarat *wakalah*
1. Syarat-syarat *muwakil* (yang mewakilkan)
 - a. pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b. orang mukalaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti yang mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
 - c. Syarat-syarat *wakil* (yang mewakili)
 - a. Cakap hukum
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
 - c. *Wakil* adalah orang diberi amanat.
 2. Hal-hal yang diwakilkan
 - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili
 - b. Tidak bertentangan dengan syariat Islam
 - c. Dapat diwakilkan menurut syariat Islam.
- Ketiga*: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁷

Dalam penjelasan di atas tentang Fatwa Dewan Syariah Nasional dapat di pahami bawa, pelaksanaan ijab dan kabul harus didasarkan kepada Al-Quran sebagai pedoman dalam melaksanakan akad wakalah, bahkan bukan itu saja harus melalui perosedur yang baik secara syariaat islam yaitu orang dewasa, bukan anak kecil, balik, berakal, dapat mekerjakan sesuatu yang diwakilkan dan cakap hukum.

¹⁷Himpunan Fatwa Keuangan Syariah, *Dewan Syariah Nasional MUI*, (Erlangga : 2014), h. 101- 104.

D. Jual Beli

6. Pengertian Jual Beli

Secara istilah (terminologi) yang dimaksud jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik kepada yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.¹⁸

Dalam kegiatan transaksi jual beli kita sering mendengar istilah perdagangan dan dalam kegiatan tersebut harus melibatkan penjual, pembeli dan barang yang diperjual belikan apabila tidak ada salah satu diantara mereka maka transaksi tidak akan terjadi, dengan demikian ada baiknya kita mengetahui tentang perdagangan tersebut dikarenakan perdagangan sangat berkaitan erat dengan transaksi jual beli.¹⁹

Berdasarkan pendapat di atas dapat dipahami bahwa, jual beli merupakan kegiatan interaksi antara individu dengan individu dalam melaksanakan perbuatan menukar barang dengan uang dengan harapan mendapatkan uang dan barang, selain itu jual beli melalui proses kerelaan antara penjual dan pembeli dari hasil tersebut memberikan kepuasan dari transaksi yang dilakukan.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan, perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak, tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain, dan sesuatu yang bukan manfaat ialah, bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk) yang berfungsi sebagai objek penjualan jadi jual beli secara

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), h. 67.

¹⁹ Samsul Irpa Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), h. 67-70.
n, *Praktek Konsep-Konsep Matematika Dasar dalam Kegiatan Jual Beli di Pasar Gunungsari Lombok Barat*, (Jurnal Penelitian, Vol. 8 No. 2 (November) 2015), h. 201 lihat juga Widyaningtyas Sistaningrum, *Manajemen Penjualan Produk*, (Yogyakarta, Kanisius(Anggota IKAPI), 2002), h. 9.

umum bukan pada kemanfaatannya bukan hasilnya melainkan bentuk barang yang di jual belikan.²⁰

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya taraiik penukaranaya, buakan emas bukan pula perak, bendanya dapat direarisil dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan sipembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui telebih dahulu.²¹

Jual beli dalam istilah fiqih disebut dengan *al-ba'i* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-badalam* bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawanya yakni kata *asy-syra* (beli), dengan demikian kata *al-ba'i* berarti jual sekaligus juga berarti beli.²²

Sedangkan menurut pendapat lain jual beli ialah, Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu Jual dan Beli, sebenarnya kata jual dan beli mempunyai arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Dengan demikian perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan satu pihak membeli, maka dalam hal ini terjadila istilah jual beli.²³

Berdasarkan definisi tersebut dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara keduabelah pihak yang satu menerima benda-benda dan yang satu menerima sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah diberikan

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), h. 68.

²¹ *Ibid*, h. 69-70.

²² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pertama, 2007), h.111.

²³ Hali Makki, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Arisan Di Desa Kropoh Sumenep*, (Jurnal Penelitian: Istidlal Volume 1, Nomor 1, April 2017), h. 2. Lihat juga A. Shaleh, *Hukum ekonomi Islam*. (Jakarta Balai Pustaka 2002), h. 128.

Syari dan disepakati, sesuai dengan ketentuan hukum maksunya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitanya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara atau batal akat tersebut.

7. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai bagian dari muamalah mempunyai dasar hukum yang jelas tujuannya sebagai media untuk melakukan tolong menolong sesama manusia, firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.²⁴

Ayat diatas dapat di pahami, tatkala Allah menyebutkan tentang kondisi orang-orang yang bersedekah dan apa yang mereka dapatkan disisi Allah dari segala kebaikan dan digugurkannya kesalahan dan dosa-dosa mereka, lalu Allah menyebutkan tentang orang-orang yang zhalim para pemakan riba dan memiliki muamalah yang licik, dan Allah mengabarkan bahwa mereka akan

²⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Qarim dan Terjemahnya*, Surabaya, Halim, 2004, h. 43.

diberi balasan menurut perbuatan mereka. Untuk itu, sebagai mana mereka saat masih di dunia dalam mencari penghidupan yang keji seperti orang-orang gila, mereka disiksa di alam barzakh dan pada hari kiamat, bahwa mereka tidak akan bangkit dari kubur mereka hingga hari kebangkitan dan hari berkumpulnya makhluk, *“melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila”*²⁵

Dalam penjelasan di atas dapat di pahami bahwa, sebagai orang Islam dalam melaksanakan kegiatan muamalah baik bertransaksi jual beli maupun transaksi lainnya harus didasarkan oleh hukum syara, agar tau mana bermuamalah yang berakhir riba dan mana yang tidak, agar tidak masuk dalam kezaliman, untuk itu harus bisa membedakan mana harta yang baik dan mana harta yang buruk.

8. Rukun Jual Beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus di penuhi sehingga jual beli ini dapat di laksanakan sah oleh syara yaitu :

- a. *Akad*, yaitu ikatan kata antara penjual dan pembeli ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qobul dilakukan sebab ijab qobul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Ijab qobul boleh dilakukan lisan dan tulisan, ijab qobul dalam bentuk perkataan dan dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang). Menurut fatwa Syafi'iyah, jual beli barang-barang yang kecilpun harus ada ijab qobul tetapi menurut Imam an-Nawawi dan ulama muta'akhirin syafi'iyah berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang yang kecil tidak dengan ijab qabul.

- b. Orang-orang yang berakad (subjek)

²⁵ Tafsir Ibnu Katsir Jilid I, M. Abdul Ghoffar, (Bogor : Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Ct, ke I, 2001), h. 545.

- c. *Ma'kud alaih* (objek akad) atau benda-benda yang diperjual belikan, *ma'kud alaih* adalah barang-barang yang bermanfaat menurut pandangan syara'.
- d. *Ada nilai tukar pengganti barang*, nilai tukar pengganti barang ini yaitu dengan sesuatu yang memenuhi tiga syarat yaitu bisa menyimpan nilai, bisa menilai atau mengharapkan sesuatu barang dan bisa dijadikan alat tukar.²⁶

Sedangkan pendapat lain mengenai rukun jual beli salah satunya harus ada akad atau ijab dan qabul adalah Ijab dalam jual beli menurut ahli menerangkan didalam kitabnya adalah ucapan yang dapat menunjukkan pada penyerahan pemilikan atau manfaat suatu barang dengan dalalah dzahirah (indikasi/petunjuk yang jelas), baik berupa ijab sharih (jelas) dengan perkataan yang khusus terhadap jual beli. atau ijab kinayah dengan perkataan yang bisa mengarah pada jual beli seperti saya serahkan barang ini kepada anda dengan harga sekian akan tetapi ijab kinayah ini harus disertai dengan niat.²⁷

Dalam pendapat di atas dapat di pahami bahwa, pelaksanaan ijab dan kabul harus menimbulkan manfaat bagi para pihak yang berakad seperti saya serahkan barang ini kepada anda dengan harga sekian akan tetapi ijab kinayah ini harus disertai dengan niat.

9. Syarat Jual Beli

Dalam jual beli terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan rukun jual beli.

- a. Persyaratan menyangkut objek transaksi, adalah: bahwa objek transaksi harus memenuhi kejelasan mengenai: jenisnya (*an yakun fi jinsin ma'lumin*), sifatnya, ukuran (kadar), jangka penyerahan, harga tukar, tempat penyerahan;

²⁶ Nizaruddin, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Idia Pers, 2013), h. 91-95.

²⁷ Hali Makki, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Arisan Di Desa Kropoh Sumenep*, h. 4 lihat juga D. Noer, *Ekonomi syariah versi salaf*. (Sidogiri: Pustaka Sidogiri, 2007), h, 27

- b. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh harga tukar (*al-tsaman*), *Pertama*, kejelasan jenis alat tukar, yaitu dirham, dinar, rupiah, atau dolar atau barang-barang yang dapat ditimbang, disukat.
- Kedua*, kejelasan jenis alat tukar apakah rupiah, dolar Amerika, dolar Singapura, dst. Apakah timbangan yang disepakati dalam bentuk kilogram, pond, dan seterusnya;
- c. Kejelasan tentang kualitas objek transaksi, apakah kualitas istimewa, baik sedang atau buruk. Syarat-syarat di atas ditetapkan dengan maksud menghilangkan *jahalah fi al-'aqd* atau alasan ketidaktahuan kondisi-kondisi barang pada saat transaksi. Sebab hal ini akan mengakibatkan terjadinya perselisihan di antara pelaku transaksi, yang akan merusak nilai transaksi;
- d. Kejelasan jumlah harga tukar. Penjelasan singkat di atas nampaknya telah dapat memberikan kejelasan kebolehan Perdagangan Berjangka Komodi (PBK). Walaupun dalam pelaksanaannya masih ada pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan peraturan perundang-undangan yang ada, maka dapatlah digunakan kaidah hukum atau *legal maxim* yang berbunyi: *ma la yudrak kulluh la yutrak kulluh*. Apa yang tidak dapat dilaksanakan semuanya, maka tidak perlu ditinggalkan keseluruhannya.²⁸

Dalam pendapat di atas dapat di pahami, bahwa dalam rukun jual beli memiliki sarat dan ketentuan yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang melaksanakan akad tersebut, di lihat dari obek yaitu barang yang diperjual

²⁸ Darmawati, *Perilaku Jual Beli Di Kalangan Pedagang Kaki Lima Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam (Studi Kasus Pedagang Buah-buahan di Kota Samarinda)*, (Jurnal Penelitian: FENOMENA Vol. IV No. 2, 2012), h. 136

belikan, ada nilai tukar antara uang dan barang selain itu dapat menghasilkan manfaat bagi pihak yang memilikinya.

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar akad dapat dinyatakan sah yaitu:

1. Harus dalam satu tempat atau majelis;
2. adanya kesepakatan ijab dengan kabul terhadap objek transaksi yang disepakati berupa barang dan harga barang tersebut. Apabila tidak ada kesepakatan, maka akadnya dinyatakan batal;
3. Apabila shigat akad diucapkan, maka bentuk katanya harus dalam bentuk *fi'il madhi* (masa lalu) atau bisa pula dalam bentuk *fi'il mudhari* (masa sekarang) jika yang dimaksudkan pada saat itu juga. Tidak sah akad yang dilakukan apabila bentuk ucapannya menunjukkan untuk waktu yang akan datang (*mustaqbal*) atau semisalnya, karena itu masih dalam bentuk janji untuk berakad, dan janji berakad dianggap bukanlah akad.²⁹

Sedangkan pendapat para ahli fiqih mendefinisikan bahwa, yang disebut dengan syarat dalam jual beli adalah komitmen yang dijalin antara salah satu dari beberapa pihak yang mengadakan transaksi dengan lainnya untuk mengambil manfaat dari barang tersebut, menurut ahli fiqih sebuah syarat dalam jual beli tidak dianggap berlaku, kecuali jika tidak disebutkan dalam

²⁹ Al – Banjari, *Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Keislaman*, (Jurnal Penelitian, Vol. 14, No. 2, (Juli-Desember) 2015), h. 199 Lihat juga Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.)

inti akadnya, dengandemikian tidak akan dianggap sah sebuah syarat yang dibuat sebelum akadatau setelah akad dibuat.³⁰

10. Bentuk-Bentuk Jual Beli

Ulama hanafiah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk:

- a. *Jual beli yang sah*, sebagai jual beli dikatakan sebagai jual beli yang sah apabila jualbeli itu disyariatkan, memenuhi rukun dansyarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, tidak tergantung pada hak *Ikhiyar*(pilihan), jual beli seperti ini sebagai jual beli sah.
- b. *Jual beli yang batal*, jual beli dikatakan jual beli yang batal apabila salah satu atau seluruh rukunya tidak terpenuhi, atau jual beli pada dasr dan sifatnya tidak disyariatkan, seperti jual beli yang dilakukan anak-anak, orang gila atau barag yang diperjual itu barang-barang diharamkan syara.
- c. *Jual beli yang fasid*, Ulama Hanfiyah yang membedakan jual beli fasid dengan jual beli yang batal, apabila kerusakan dalam jual beli itu terkaid dengan barang yang diperjual belikan maka hukumnya batal, seperti memperjualbelikan benda-beda haram (khamar, babi dan darah).³¹

E. Tanah

7. Pengertian Tanah (*Agraria*)

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah

³⁰ Saleh Al-Fauzan, Penerjemah, Abdul Hayyie Al- Kattani, Ahmad Ikhwani, Budiman Musthofa, *Fiqih Sehari-Hari*, (Jakarta: Gema insani Pres, 2005), h.373.

³¹ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakrta: Gaya Media Pertama, 2007), h.121-125.

dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah,

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang, tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.³²

Mengenai istilah “tanah” itu sendiri, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai berikut:

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan;
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang dipintah oleh suatu negara;
- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu;
- d. Dasar.³³

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa, sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan, didalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan permukaan humus dan lapisan permukaan dalam. Selaku fenomena yuridis hukum positif, tanah dikualifikasikan sebagai permukaan bumi, sedangkan di dalam

³² Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h 55.

³³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012), h 1390.

pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang ada dibawah air.³⁴

Istilah Agraria berasal dari kata Akker (Bahasa Belanda), Agros (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, Agger (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, Agrarian (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian,³⁵ dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disahkan tanggal 24 September 1960 yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan pengertian agraria hanya memberikan ruang lingkup agraria, sebagaimana yang tercantum dalam konsideran pasal-pasal maupun penjelasnya, ruang lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Ruang lingkup agraria/sumberdaya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. *Bumi*, pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah;
- b. *Air*, pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan perdalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air baik yang terdapat didalam dan atau berasal dari sumber-sumber air baik yang

³⁴ Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, (Aksara, Jakarta, 1988), h 8.

³⁵ Urib Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), h.10.

terdapat di atas maupun dibawah permukaan tanah tetapi tidak meliputi air yang terdapat di laut;

- c. *Ruang Angkasa*, pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang diatas bumi wilayah indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu;
- d. *Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya*, kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih dan segala macam batuan termasuk dalam batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam.³⁶

Tanah (agraria) mempunyai nilai yang sangat penting karna mempunyai tiga komponen yang melekat yaitu:

- a. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan dimasa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa;
- b. Komponen penting kedua adalah kurangnya supley, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karna permintaanya, tetapi dilihat jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya;

³⁶*Ibd*, h. 2-3.

- c. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan transfer.³⁷

8. Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah menurut para ahli adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³⁸

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu:

- a. *Hak Atas Tanah yang Bersifat Tetap*, Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang berlaku, macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan;
- b. *Hak atas tanah yang bersifat sementara*, Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan undang-undang;

³⁷Nur Susanti, *Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, TP. 2008-2009, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang*. www.google.com. di unduh pada tanggal 17 Juli 2017, pada jam 14:15 WIB.

³⁸ Linda S. M. Sahono, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, (Jurnal Penelitian Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei), h. 92.

c. *Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang*, Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.³⁹

Berdasarkan sifat kepentingannya, hak atas tanah dapat dipergunakan untuk:

- a. *Pertama*, Kepentingan yang bersifat politis, yang termasuk kepentingan politis antara lain: kantor pemerintah, pemerintah daerah, lembaga negara, perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian, Lembaga Pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- b. *Kedua*, Kepentingan yang bersifat ekonomis, yang termasuk kepentingan ekonomis, antara lain pengembangan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, kehutanan, pertambangan, hotel, pasar plaza/mall, pabrik, gudang, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), pertokoan/perdagangan, restoran;
- c. *Ketiga*, Kepentingan yang bersifat sosial keagamaan, yang termasuk dalam kepentingan sosial keagamaan, antara lain rumah tempat tinggal, rumah susun/apartemen/condominium, gedung₄₀ pendidikan, gedung peribadatan, panti asuhan, pemakaman/kuburan.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat dipahami bahwa, hak atas tanah memiliki kepentingan yang mengatur kegiatan hak-hak kepemilikan, yang di manfaatkan sebagai kegiatan politis, ekonomi dan kepentingan yang bersifat sosial.

9. Hak Milik

Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUPA. Secara khusus di atur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA ketentuan lebih lanjut mengenai

³⁹ Urib Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana. h.87-89.

⁴⁰ Urip Santoso, *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*, (Jurnal penelitian Volume Xix No. 2 Tahun 2014 Edisi Mei), h. 72

hak milik di atur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk, untuk itu diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA,

Pengertian hak milik ini menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, *turun-temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahliwarisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, *terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah di pertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus, *terhapus* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanah lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁴¹

Berdasarkan pemaparan di atas dapat dipahami bahwa, hak milik melalui proses turun temurun jadi dari tanah tersebut salah satu keluarga telah meninggal dunia maka tanah tersebut secara langsung menjadi hak milik dari keturunya.

Pengertian hak milik dalam pandangan Islam yaitu berasal dari bahasa Arab (*milk*) dalam kamus *Almunjid* dikemukakan bahwa kata-kata yang bersama artinya dengan *milk* (yang berakar dari kata kerja *malaka*) adalah *malkan*, *milkan*, *malakatan*, *mamlakatan*, *mamlikatan*, dan *mamlukatan*. Milik dalam *lugbab* (arti bahasa) dapat diartikan *memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya*, kata *menghalangi* dalam definisi di atas maksudnya adalah sesuatu yang mencegah orang yang bukan pemilik sesuatu barang atau mempergunakan/memanfaatkan dan bertindak tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemiliknya, sebaliknya pengertian *penghalang* adalah sesuatu ketentuan yang mencegah pemilik untuk bertindak terhadap harta miliknya.⁴²

⁴¹ *Ibid*, h. 90-91.

⁴² Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h.

Dari pendapat di atas dapat di pahami bahwa, hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terprnuh yang dipunyai orang atas tanah, turun-temurun artinya hak milik atas tanaah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik seperti anak dan cucu.

10. Sifat Hak Milik

Pemikiran pribadi dalam pandangan Islam tidaklah bersifat mutlak atau absolut (bebas tanpa kendali dan batas), sebab didalam berbagai ketentuan hukum di jumpai beberapa batasan dan kendali yang tidak boleh di kesampingkan oleh seorang muslim dalam pengelolaan dan pemanfaatan harta benda miliknya, untuk itu dapat disebutkan perinsip dasarnya sebagai berikut:

Prinsip tersebut bisa di paparkan yaitu: Individu Hanya wakil Masyarakat, prinsip ini menekankan sesungguhnya individu/priadi hanya merupakan wakil masyarakat yang diserahi amanah, amanah untuk mengurus dan memegang harta benda, pemilik atas harta benda tersebut hanya bersifat sebagai uang belanja, dalam hal ini mempunyai sifat hak kepemilikan yang lebih besar dibanding anggota masyarakat lainnya.⁴³

11. Hukum Perikatan Tentang Jual Beli Menurut konsep BW

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

⁴³*Ibid*, h. 6-7.

kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan, artinya perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga,

Dalam pengertian hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual meyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pembeli pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut, jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan perpindahan hak antara penjual dan pembeli menurut hukum adat bersifat tunai dan nyata, untuk pemindahan hak masih di perlukan perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caraya di tetapkan dengan suatu praturan lain,

a. Subjek dan objek jual beli

Ada dua hal penting yang perlu di perhatikan dalam jual beli tanah mengenai subjek dan objek yaitu para pihak yang bertindak sebagi penjual dan pembeli adalah calon penjual harus memiliki pemegang sah dari hak atas tanah baik itu milik perorangan atau keluarga, sedangkan objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual.⁴⁴

⁴⁴ Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika 2015). h. 158.

12. **Mentri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional**

Peraturan Mentri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017.

Menimbang :

- a. Bahwa kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan atau perternakan mempunyai peranan penting untuk menunjang pertumbuhan ekonomi nasional berkelanjutan dan pembangunan daerah dengan memperhatikan kesejahteraan masyarakat.
- b. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak guna usaha berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bagunan dan Hak Pakai Atas Tanah perlu diatur secara rinci mengenai pengaturan dan tatacara penetapan hak guna usaha guna memberikan kepastian hukum bagi kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan atau perternakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a;
- c. Bahwa peraturan yang mengatur tentang hak guna usaha masih tersebar di beberapa ketentuan, belum lengkap dan terdapat pengaturan yang sudah tidak sesuai tuntutan dan dinamika perkembangan masyarakat serta pembangunan usaha dalam bidang pertanian, perikanan atau pertanahan sehingga perlu untuk disusun perauran tersendiri,
- d. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di maksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Praturan Mentri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanghan Nasional tentang pegaturan dan tata cara hak guna usaha.

Menimbang :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang konserfasi sumberdaya alam hayati dan ekosistemnya (lembaran Negara Ripublik Indonesia Tahun 1960 Nomor 49, tambahan lembaran Negara Ripublik Indonesia Nomor 3419);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bagunan dan hak pakai atas tanah (lembaran Negara Ripublik Indonesia tahun 1996 Nomor 58, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5511);

Menetapkan :

Peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan Nasional tentang pengaturan dan tata cara penetapan hak guna usaha.

Pasal (1) dalam peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

- a. Tanah Negara adalah tanah yang tidak di lekatkan dengan suatu hak atas tanah, bukan merupakan tanah ulayat masyarakat hukum adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/bukan merupakan barang milik Negara/Daerah/Desa atau BUMN/BUMD.
- b. Tanah hak adalah tanah yang telah di punyai dengan suatu hak atas tanah.
- c. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian perikanan atau pertanian.
- d. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang di daftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- e. Data yuridis adalah keterangan mengenai setatus hukum bidang tanah yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
- f. Peta bidang tanah adalah hasil penetapan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batasnya telah di tetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman dan fisik.
- g. Penetapan hak guna usaha adalah pemberian perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak guna usaha.
- h. Pemberian hak guna usaha adalah penetapan pemerintah yang memberikan hak guna usaha atas tanah Negara.⁴⁵

Dalam pendapat di atas dapat di pahami bahwa, agraria merupakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah perlu diatur secara rinci mengenai pengaturan dan tatacara penetapan hak guna usaha, guna memberikan kepastian hukum bagi kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan atau perternakan mempunyai peranan penting untuk menunjang pertumbuhan ekonomi.

⁴⁵ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 www.google.com. di unduh pada tanggal 9 Juli 2018, pada jam 14:00 WIB.

F. Hukum Ekonomi Syariah

a. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi syariah yang merupakan sebuah ilmu hukum ekonomi islam yang di gali dari sistem ekonomi Islam yang ada didalam masyarakat, sebagaimana pelaksanaan fiqh di bidang ekonomi, oleh karna itu dibutuhkan hukum untuk mengatur guna ketertiban hukum dan penyelesaian permasalahan sengketa dari geiatan ekonomi.⁴⁶

Sistem ekonomi syariah pada suatusisi dan hukum ekonomi syariah pada sisilain menjadi permasalahan yang harus di bagun berdasarkan amanah Undang-Undang di Indonesia. Untuk membangun sistem ekonomi syariaiah diperlukan kemauan politik pengabdobsi hukum fiqh dengan penyesuaian terhadap situasi dan kondisdi masyarakat Indonesia. Adonbsi yang dimiliki harus merupakan ijtihad para fuqoha, ulama dan pemerintahan, sehingga hukumbisa bersifatmemaksa sebagai hukum.⁴⁷

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa hukum ekonomi syariah merupakan upaya kaum muslim Indonesia untuk memberikan panduan bagi masyarakat dalam kegiatan ekonomi syariah baik sesara fiqh, ijtihad, fuqoha.

b. Prinsip-perinsip Hukum Ekonomi Syariah

Sistem hukum ekonomi syariah mencakup cara dan pelaksanaan setiapkegiatan ekonomi berdasarkan prinsip syariah dengan melihat permasalahan akad wakalah dalam jual beli tanah yang semakin berkembang

⁴⁶ Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*,: Dalam Perspektif Keuanagan Pegadilan Agama, (Jakarta, Kencana, 2012) h. 5

⁴⁷ Setyowati, *Khasanah Hukum Ekonomi Syriah*, dalam: <http://blogspot.com> di unduh pada 17 januari 2019, pukul 09:30.

dan marak di Indonesia yang membutuhkan kepastian hukum terutama hukum syariah.⁴⁸

Adapun prinsip-prinsip syariah dalam masalah pertukaran dan kontrak muamalah yang dapat digunakan untuk melakukan tinjauan hukum atas setiap transaksi sepanjang jaman, termasuk era moderen kemaslahatan semua pihak diantaranya adalah:

a. Kejujuran (*amanah*)

Kata *al-amanah* yang secara etimologis berarti jujur dan lurus secara terminologis syari adalah sesuatu yang harus di jaga dan di sampaikan kepada yang berhak menerimanya, dengan demikian kejujuran *al-amanah* ialah suatu sifat dan sikap yang setia, tulus hati, dan jujur dalam melaksanakan sesuatu yang dipercayakan kepadanya, baik berupa harta benda, rahasia maupun tugas kewajiban.

b. Keadilan (*'adalah*)

Merupakan adil memiliki makna, meletakkan sesuatu pada tempatnya, menempatkan secara proposional, perilaku setara atau seimbang, dalam Al-Quran kata-kata adil sering dikontradiksikan dengan makna *dzulm* (dzalim) dan *itsm* (dosa). Adapun makna keadilan disini lain dinyatakan sebagai memperlakukan orang lain setara dengan pelaku terhadap diri sendiri, dimana ia berhak mengambil semua yang menjadi haknya dan memberi semua yang menjadi hak orang lain.

c. Kebenaran (*al-shidqah*)

⁴⁸ Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*,: Dalam Perspektif Keuangan Pegadilan Agama, h. 4

Ialah berlaku benar baik dalam perkataan maupun dalam perbuatan, salahsatu yang menentukan status dan kemajuan perorangan dan masyarakat.

d. Kerelaan

Ialah dari semua pihak yang terkait dalam setiap transaksi yang dilakukan oleh para pihak haruslah didasarkan pada kesepakatan para pihak tersebut, tiap-tiap pihak rela atas isi perjanjian dan merupakan kehendak bebas sehingga tidak boleh adapaksaan dari pihak yang satu terhadap pihak yang lain, degan unsur paksaan dan tekanan maka tidak sah, kecuali dalam hal yang bersifat untuk kepentingan publik maupun Negara yang membutuhkan adanya transaksi jual beli barang dan jasa.

- e. Larangan prktik penipuan, kecurangan, dan pemalsuan, hal ini termasuk memakan harta orang lain secara bathil maka transaksinya batal dalam Al-Qur'an surat Al-Muthafifin ayat 1-5 yang berbunyi:

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ ﴿١﴾ الَّذِينَ إِذَا اكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ﴿٢﴾ وَإِذَا كَالُوهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ ﴿٣﴾ أَلَا يَظُنُّ أُولَٰئِكَ أَنَّهُمْ مَبْعُوثُونَ ﴿٤﴾ لِيَوْمٍ عَظِيمٍ ﴿٥﴾

Artinya: (1) kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang, (2) (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi, (3) dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi, (4) tidaklah orang-orang itu menyangka, bahwa Sesungguhnya mereka akan dibangkitkan, (5) pada suatu hari yang besar.⁴⁹

Asbabul nuzul :

Dalam suaturiwayat dikemukakan bahwa ketika Rasulullah saw sampai kemadinah, diketahui bahwa orang-orang Madinah termasuk orang yang

⁴⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Qarim dan Terjemahnya*, Surabaya, Halim, 2004, h. 470

paling curang dalam takaran dan timbangan, maka Allah menurunkan ayat ini sebagai acuan terhadap orang yang curang yang menimbang, setelah ayat ini turun orang-orang madinah termasuk orang yang jujur dalam menimbang dan menaksir.⁵⁰

Penjelasan tersebut dapat di pahami, bahwa dalam melaksanakan kegiatan muamalah baik dari bertransaksi, jual beli, maupun berdagang, harus memahami ketentuan hukum Islam agar tidak terjerumus dalam riba maupun dosa, oleh karna itu Islam megajarkan untuk jujur dalam melaksanakan kegiatan muamalah.

f. Tradisi merupakan kegiatan intraksi masrakat yang menjadi kebiasaan yang akhirnya menjadi prosedur, sistem, konvensi, norma, kelaziman, dan kebiasaan bisnis yang baru (*'urf*) tidak bertentanagn dengan prinsip syriah. Transaksi yang dilakukan para pihak itu bukanlah kegiatan yang dilarang atau bertentanagan dengan hukum syra adalah tidak sah, jadi setiap barabg atau jasa yang ditransaksikan harus halal.

g. Berdasarkan niat dan itikad yang baik serta menghindarkan kelicikan dan akal-akal dengan mencari celah hukum dan ketentuan yang seharusnya.⁵¹

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa hukum ekonomi syriah merupakan segenap aturan hukum tentang pelaksanaan muamalah baik dari segala aspeknya, sehinga menjadi suatu dasar apa bila terjadi mudaratan.

⁵⁰ Tafsir Ibnu Katsir Jilid I, M. Abdul Ghoffar, (Bogor : Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Ct, ke I, 2001), h. 545.

⁵¹ Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*,: Dalam Perspektif Keuanagan Pegadilan Agama, h. 4

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (Field Reserch). Penelitian lapangan adalah penelitian yang bertujuan mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat.¹

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Praktik Wakalah dalam Jual Beli Tanah di Indonesia (studi kasus di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah).

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dilaksanakan ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk memberikan gambaran tentang suatu peristiwa yang terjadi.²

Berdasarkan keterangan tersebut bahwa, penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan untuk membuat gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian yang digambarkan dengan kata-kata tertulis atau lisan yang di ambil dari sumer data dari implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah perspektif

¹PurnomoSetiyadi Akbar, *MetodelogiPenelitianSosial*, edisi ke-2, (Jakarta: BumiAksara, 2011), h.24.

²Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2002), h. 23.

hukum ekonomi syariah (studi kasus di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah).

B. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian ini adalah subjek dari mana data dapat di peroleh.³ Penelitian ini menggunakan dua sumber data yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang hendak dijelaskan, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

Adapun sumber data yang dimaksud adalah:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah Sumber data yang langsung di kumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya.⁴ Data yang diperoleh langsung dari tempat penelitian di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah. Adapun yang menjadi suatu data primer dalam penelitian ini adalah pembeli, (wakil) dan pemilik tanah.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder menurut para ahli adalah Mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.⁵ Sumber data sekunder diharapkan dapat menunjang peneliti dalam mengungkapkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, sehingga sumber data primer menjadi lengkap. Berdasarkan pengertian sumber data sekunder tersebut dapat dipahami bahwa sumber data sekunder adalah sumber

³Suharsini Arikanto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Raajawali, 1987), h. 129.

⁴SamadiSuryabrata, *MetodelogiPenelitian*, (Jakarta: Raja GrafindoPersada, 2012), h.10.

⁵SarjonoSoekanto, *PengantarPenelitianHukum*, (Jakarta: UI pres, 1986), h.10.

data penunjang atau pendukung. Sumber data sekunder yang diperoleh dari laporan-laporan serta diperoleh dari literatur-liteltur kepustakaan.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data maka peneliti tidak akan mendapatkan data memenuhi standar yang ditetapkan.⁶ Data merupakan salah satu komponen riset, artinya tanpa data tidak akan ada riset. Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka metode yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

1. Metode Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh duapihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interview) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu”.⁷

Metode ini menggunakan wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas artinya peneliti boleh menanyakan apa saja yang di anggap perlu dalam wawancara, responden juga boleh menjawab bebas sesuai pikiran yang ingin dikemukakannya.⁸ Dengan demikian peneliti memperoleh gambaran yang lebih luas tentang bagaimana Implementasi Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (setudi kasus di desa Restu Baru

⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfaberta, 2012), h.224

⁷Lexy J. Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2012), h.186

⁸S. Nasution, *Metode Rsearch Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Akasara, 2012), h.119

IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah). Sasaran dalam metode wawancara ini adalah, Pak Sutaji, Pak Andi, Pak Saryo, untuk mengetahui dan menggali informasi terkait dengan penelitian.

2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah proses pengumpulan data secara tertulis maupun tercetak. Dokumentasi adalah mencari data-data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya.⁹ Dokumentasi digunakan untuk mengungkap kembali jika diperlukan untuk keperluan analisa atau pembandingan lainnya.

Dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk mencari data mengenai implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah perspektif hukum ekonomi syariah (studi kasus di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah).

D. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah Proses penyederhanaan data dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan.¹⁰ Teknik analisis data yang dilakukan oleh peneliti mengumpulkan data adalah mengelola data-data yang ada. Analisis adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilih-milihnya menjadi suatu yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa

⁹Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, cet ke-6, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 9

¹⁰ W. Gulo, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Grasindo, 2004), h.123

yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹¹

Peneliti menggunakan metode analisis kualitatif lapangan, karena data yang diperoleh merupakan keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu sumber dari tertulis suatu ungkapan tingkahlaku yang di obesrvasi dari manusia tersebut.¹² Tentang Implementasi akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (setudi kasus di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah).

Penelitian kualitatif bersifat induktif, yaitu dalam penelitian kualitatif data yang bersifat khusus digunakan untuk membangun konsep, wawasan dan pengertian baru yang bersifat lebih umum.¹³

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penelitian menggunakan data yang telah diperoleh dalam bentuk uraian-uraian untuk di analisis dengan cara berfikir induktif yang berangkat dari informasi pada Implementasi akad Wakalah Dalam Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah di desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia yang dianalisis secara khusus setelah itu diuraikan secara umum. Hal ini dapat diketahui dengan mendapatkan informasi dari pihak-pihak yang bersangkutan. Kemudian peneliti mengumpulkan informasi-informasi yang terjadi di lapangan dalam penyelesaian terhadap Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah (setudi kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah).

¹¹LexyJ, Meloeng, *MetodePenelitian.*, h.248.

¹²BurhanAshara, *MetodePenelitianHukum*, (Jakarta: RinekaCipta, 2004), h.16.

¹³W. Gulo. *MetodePenelitian*, h.4.

BAB IV
IMPLEMENTASI AKAD WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI
DESA RESTU BARU IV KECAMATAN RUMBIA
KABUPATEN LAMPUNG TENGAH

A. Deskripsi Singkat Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah

1. Deskripsi Singkat Desa Restu Baru IV

Desa Restu Baru IV merupakan sebuah desa yang berada di Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah, yang masyarakatnya adalah transmigrasi, kemudian desa restu baru berbatasan sebelah barat dengan Desa Rukti Basuki, sebelah timur berbatasan dengan Desa Restu Buana, sebelah utara berbatasan dengan Desa Retno Basuki dan sebelah selatan berbatasan dengan Desa Bina Karya Jaya, Desa Restu Baru berpenduduk untuk laki – laki 1527 jiwa, untuk perempuan 1483 jiwa, jadi jumlah keseluruhan adalah 3010 jiwa, kegiatan sehari – hari yang dilakukan masyarakat ada bercocok tanam dan berdagang, 80% bercocok tanam, 15% berdagang dan 5% sebagai pegawai negeri sipil, artinya desa Restu Baru lebih cenderung ke bercocok tanam yaitu petani.¹

Hasil wawancara dengan salah satu pejabat desa menjelaskan, bahwa 80% kegiatan masyarakat sehari-hari adalah petani yaitu menanam ladang dengan tanaman singkong, padi dan jagung, dari hal tersebut petani menghasilkan ekonomi yang lebih baik, walaupun harus menunggu waktu

¹ Hasil Wawancara dengan Pak Budi Tanggal 25 Oktober 2018 pukul 13:30 WIB Selaku Sekertaris Desa Rerstu Baru IV.

yang cukup lama yaitu 3 bulan untuk padi, jagung dan 8 bulan untuk tanaman singkong, sedangkan 15% berdagang, dan 5% pegawai negeri sipil, berdagang disini adalah membuka toko sembako untuk kebutuhan sehari – hari.²

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa Desa Restu Baru merupakan desa yang berpenghasilan petani, karena meningkatnya ekonomi masyarakat itu bergantung pada hasil bumi yang dikelola yaitu tanaman singkong, padi dan jagung.

2. Sejarah Desa Restu Baru IV

Desa/kampung Restu Baru berdiri atau di buka pada tahun 1963 oleh jawatan transmigrasi, desa Restu Baru berasal dari transmigrasi Gunung Agung Bali sebanyak 200 kepala keluarga, yang diurus oleh jawatan transmigrasi kemudian barulah di bentuk kepengurusan Desa/kampung, sejak tahun 1963 sampai dengan 1969 masuk wilayah perwakilan kecamatan, dan menjadi Desa/kampung wilayah Kecamatan Raman Utara sejak tahun 1969 sampai dengan sekarang, perkembangan Desa/kampung sedemikian pesat dari berbagai macam suku yaitu jawa, sunda bali dan lampung, semua itu menjadi pemberdayaan desa, yang di awali oleh Kepala Desa Restu Baru,

² Hasil Wawancara dengan Pak Budi Tanggal 25 Oktober 2018 pukul 13:30 WIB Selaku Sekertaris Desa Rerstu Baru IV.

NO	PERIODE	NAMA KEPALA KAMPUNG
1.	1963-1965	SURO JOYO
2.	1965-1967	NEGAH NGAYUN
3.	1967-1986	SIRAJUDIN
4.	1986-1970	WARSITO
5.	1970-1973	G.SUWIGNYO
6.	1973-1975	KAEDAR
7.	1975-1979	M. TADAWI
8.	1979-1999	SUYITNO
9.	1999-2013	PAERAN
10.	2013 s/d sekarang	SUYETNO

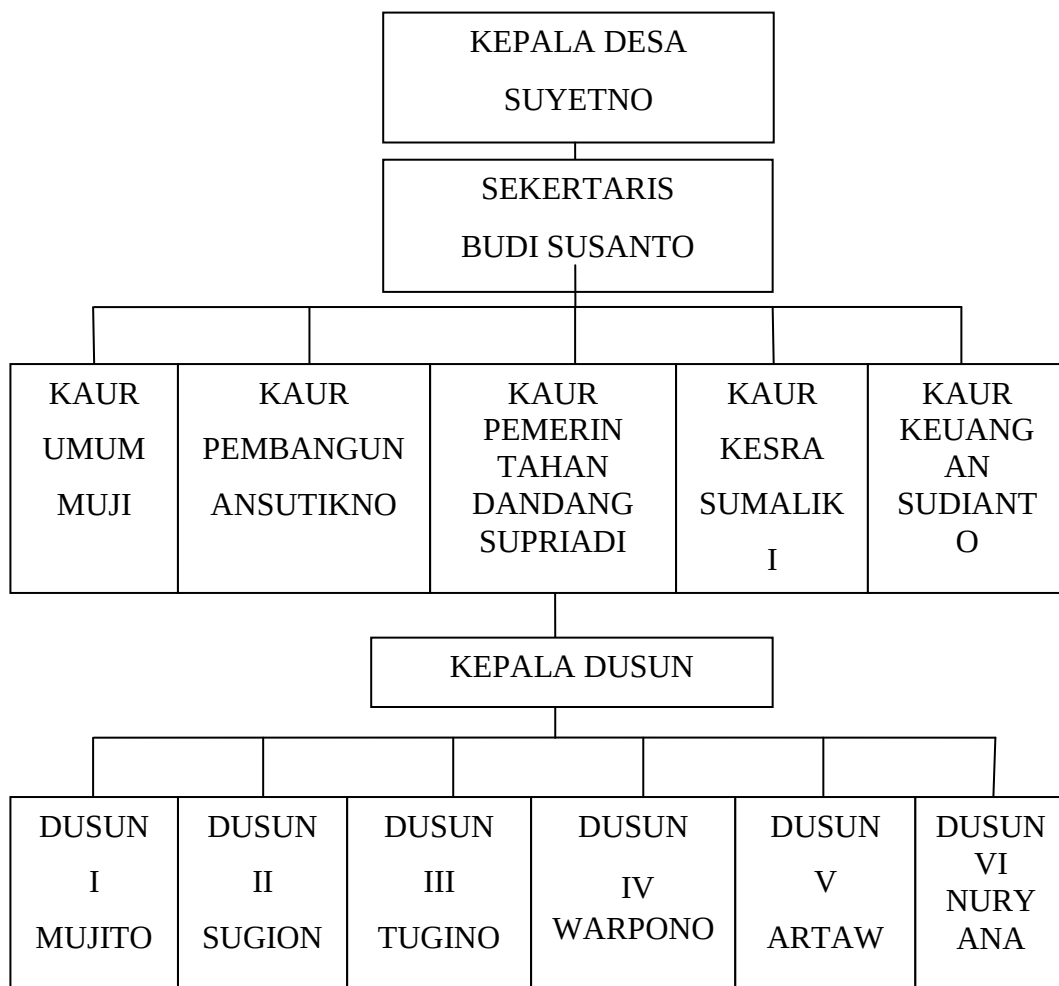
Desa Restu Baru sebelah barat berbatasan dengan Desa Rukti Basuki, sebelah timur berbatasan dengan desa Restu Buana, sebelah utara berbatasan dengan desa Retno Basuki dan sebelah selatan berbatasan dengan desa Bina Karya Jaya, desa Restu Baru berpenduduk untuk laki – laki 1527 jiwa, untuk perempuan 1483 jiwa, jadi jumlah keseluruhan adalah 3010 jiwa, kegiatan sehari – hari yang dilakukan masyarakat ada yang bercocok tanam dan berdagang yaitu, 80% bercocok tanam 15% berdagang dan 5% sebagai pegawai negeri sipil, artinya desa Restu Baru lebih cenderung ke bercocok tanam yaitu petani.³

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa desa Restu Baru awalnya berdiri tahun 1963 sebanyak 200 kepala keluarga dari transmigrasi Gunung Agung Bali dan kemudian dibentuk desa 1969 masuk

³ Hasil Wawancara dengan Pak Budi Tanggal 25 Oktober 2018 pukul 13:30 WIB Selaku Sekertaris Desa Restu Baru IV.

wilayah Kecamatan Raman Utara dan dipimpin oleh Kepala Desa Surojoyo kemudian menjadi pemberdayaan desa.

3. Struktur Organisasi Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah



Penjelasan tentang struktur organisasi dapat dipahami, bahwa desa Restu Baru saat ini di pimpin oleh Kepala Desa Suyetno di bantu sekertaris desa berserta jajaranya, tujuanya untuk mengkordinasi, melaksanakan pembangunan dan memantau kegiatan ekonomi masyarakt, guna untuk memajukan desa Restu Baru untuk lebih baik.

B. Akad Wakalah Dalam Jual Beli Tanah di Desa Restu Baru IV

Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah

1. Akad Wakalah Dalam Jual Beli Tanah

Akad yang diwakilkan penjual atau disebut juga *wakalah*, tujuannya untuk melakukan transaksi jual beli berdasarkan akad lisan atau ucapan, dimana akad tersebut bertindak sebagai sah tidaknya jual beli tanah, akad ini berupa perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukarela diantara keduanya, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara syara dan di sepakati.

Akad tersebut dinamakan *Simsara* adalah sebutan bagi orang yang berkerja untuk orang lain dengan upah, baik untuk keperluan menjual maupun membelikan, sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencari (menunjukkan) orang lain sebagai prantaranya sehingga pihak *simsar* tersebut mendapat komisi dari orang yang menjadi padnernya.⁴

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa akad *wakalah* dalam jual beli tanah merupakan akad lisan *simsarah* yaitu saya serahkan tanah tersebut untuk dijual kepada pembeli yang menjadi patner dalam transaksi inilah yang dimaksud ikatan kata antara penjual dan pembeli dalam melaksanakan perjanjian tukar menukar barang.

Konsep BW Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Ed. 1, Cet. V, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 68

untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan, artinya perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁵

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa menurut pasal 1457 KUH Perdata menjelaskan bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan pemindahan hak atas tanah.

Tanah yang diperjual belikan tersebut adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, tanah yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan, didalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan permukaan humus dan lapisan permukaan dalam.

Hasil wawancara dengan pembeli terkaid akad wakalah dalam jual beli tanah di Desa Restu Baru IV memaparkan bahwa, sebelum akat wakalah tersebut terjadiadanya kepercayaan antra penjual dan pembeli, kepercayaan tersebut adalah penjual sebagai teman dekat atau kerbat, yang langsung menimbulkan kepercayaan antra penjual dan wakil yang dimasut degan akad samasarah, hal tersebutlah yang menjadi dasar trjadinya transaksi jual beli tanah seluas 5000 meter persegi ½ hektar, transaksi tersebut dilaksanakan di

⁵ Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, (Jakarta: Sinar Grafika 2015). h. 158.

rumah pembeli Pak Sutaji berdasarkan pada rukun dan syrat dalam melaksanakan akad wakalah dalam jual beli tanah yaitu,⁶

1. Rukun wakalah terdiri dari ijab dari muwakkil (pihak yang mewakilkan) dan qobul dari wakil, ijab harus diucapkan secara jelas oleh muwakkil sedangkan qobul tidak harus di ungkapkan namun bisa diwujudkan dengan tindakan yaitu kuserahkan barang tersebut kepadamu, dalam transaksi akad wakalah dalam jual beli tanah harus jelas muakil (pemberi kuasa) dan wakil (penerima kuasa), tukil (objek yang diwakilkan), ijab dan qobul.⁷

2. Syrat wakalah yaitu orang yang mewakilkan artinya seorang yang mewakilkan atau pembeli kuasa harus memiliki hak atau mempunyai wewenang untuk bertasharuf pada bidang-bidang sesuatu yang diwakilkanya, karna itu seseorang tidaksah mewakilkan sesuatu yang bukan haknya, kemudian ada orang yang di wakilkan.⁸

3. Akad samsarah adalah orang yang menjadi perantaraantara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli, degan adanya prantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah bertaransaksi baik transaksi berbrntuk jasa atau berbentuk barang, dan sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencari (menunjukan) orang lain sebagai prantaranya sehingga pihak simsar tersebut mendapat komisi dari oarang yangmenjadi padnernya.

⁶ Hasil Wawancara dengan Pak Sutji Tanggal 26 Oktober 2018 pukul 15:30 WIB Selaku Pembeli.

⁷ Imam Mustofa, Fiqih Muamalah Konteporer, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), h.179.

⁸ Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, Ed. 1, Cet. V, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 69.

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa pelaksanaan wakalah didasarkan pada rukun dan syarat wakalah dan samasarah sebab sahnya pelaksanaan wakalah harus memenuhi ketentuan yang harus dipenuhi.

3. Syarat jual beli tanah terdiri dari akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli, Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qobul dilakukan sebab ijab qobul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Ijab qobul boleh dilakukan lisan dan tulisan, ijab qobul dalam bentuk perkataan dan dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang), orang – orang yang berakad, objek akad dan ada tukar pengganti barang.⁹

4. Rukun jual beli tanah menyangkut objek transaksi adalah: objek transaksi harus memenuhi kejelasan mengenai jenisnya (an yakun fi jinsin ma'lumin), sifatnya, ukuran (kadar), jangka penyerahan, harga tukar, tempat penyerahan, kejelasan alat tukar, dan kejelasan harga tukar.¹⁰

Transaksi jual beli tanah tersebut disaksikan oleh pejabat setempat yaitu Kepala Desa dan Sekertaris Desa di serati serah terima sertifikat tanah, tanah yang di jual berlokasi di Desa Bina Karya jaya (BK.3) Kecamatan Putra Rumbia Kabupaten Lampung Tengah, Setelah transaksi sah degan sistem samasarah hak atas tanah berpindah, kemudian tanah tersebut di garap oleh Pak Sutaji selama delapan bulan, pihak pemilik tanah tidak ada kejelasan terhadap wakil sebab tidak ada informasi apaun mengenai jual beli tanah tersebut hal tersebut yang menimbulkan kecurigaan bagi pemilik tanah, Pak

⁹ Nizaruddin, Fiqih Muamalah, (Yogyakarta: Idia Pers, 2013), h. 91-95.

¹⁰ Saleh Al-Fauzan, Penerjemah, Abdul Hayyie Al- Kattani, Ahmad Ikhwan, Budiman Musthofa, Fiqih Sehari-Hari, (Jakarta: Gema insani Pres, 2005), h.373.

Sayo datang ke desa Restu Baru untuk menggali informasi tanah tersebut sudah terjual atau belum, alhasil tanah tersebut ternyata sudah terjual tetapi pemilik tanah tidak mendapatkan hasil jual beli tanah tersebut dari wakil sebab wakil mengelabui pemilik tanah secara tidak langsung akad tersebut rusak, hal inilah yang menjadi sebab terjadinya sengketa tanah.¹¹

Penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa transaksi wakalah di desa Restu Baru didasarkan pada rukun dan syarat yang telah dipenuhi oleh para pihak yang melaksanakan akad tersebut, tetapi berjalanya waktu akad tersebut menjadi rusak sebab wakil mengelabui dua pihak, pembeli dan pemilik tanah alhasil mengakibatkan sengketa tanah.

C. Analisis Terhadap Praktik Wakalah Dalam Jual Beli Tanah di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah

1. Analisis Terhadap Praktik Wakalah Dalam Jual Beli Tanah

Desa Restu Baru IV merupakan sebuah desa yang berada di Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah, memiliki masyarakat sebanyak 3010 jiwa sebagian besar berprofesi sebagai petani, pedagang dan Pegawai Negeri Sipil, karena ekonomi masyarakat telah maju sesuai dengan perkembangan zaman maka muncul kegiatan muamalah, yaitu implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah yang terjadi pada tanggal 20 April 2015 di desa Restu Baru, akad wakalah ini tidak semua masyarakat melakukan

¹¹ Hasil Wawancara dengan Pak Sutaji Tanggal 26 Oktober 2018 pukul 15:30 WIB Selaku Pembeli.

kegiatan jual beli dengan di wakikan, hanya beberapa orang yang melakukan jual beli tanah tersebut.

Implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah tersebut adalah kebutuhan bagi masyarakat khususnya bagi pemilik tanah yaitu Pak Sayo, tanah yang diperjual belikan berada di Desa Bina Karya jaya (BK.3) Kecamatan Putra Rumbia Kabupaten Lampung Tengah, tanah tersebut merupakan tanah lapisan lepas permukaan bumi yang disebut tanah garapan, luas tanah 5000 meter persegi atau $\frac{1}{2}$ hektar dan diwakikan kepada Pak Andi selaku saudara untuk menjual tanah tersebut.¹²

Pelaksanaan jual beli tanah, bahwa wakil sudah mengenal dan memahami orang yang akan membeli tanah tersebut dengan harga yang telah di sepakati oleh pemilik tanah, wakilpun menerima haknya sebagai wakalah dari Pak Sayo selain itu wakil sudah mempunyai pandangan, bahwa orang yang akan membeli tanah tersebut adalah kawan atau bisa disebut kerabat, kemudian di tawarkan kepada Pak Sutaji selaku kerabat.¹³

Transaksi tersebut dilaksanakan di rumah pembeli yaitu di rumah Pak Sutaji, transaksi dalam akad wakalah dalam jual beli tanah tersebut di saksikan oleh pejabat setempat yaitu Kepala Desa berserta Sekertaris desa di serati serah terima sertifikat tanah, dengan tidak memberikan akta jual beli (AJB) dan seharga Rp 52,000,000,00 peroses pembayaranya 2 kali dalam 1 tahun, dan disahkan oleh kedua belah pihak beserta saksi – saksi, bahwa jual

¹² Hasil Wawancara dengan Pak Sayo Tanggal 27 Oktober 2018 pukul 14:30 WIB Selaku Pemilik Tanah.

¹³ Hasil Wawancara dengan Pak Andi Tanggal 26 Oktober 2018 pukul 14:30 WIB Selaku Wakil.

beli tanah tersebut dinyatakan sah dan berpindah hak tanah tersebut kepada Pak Sutaji.

Setelah dinyatakan sah oleh prapihak yang melaksanakan akad tersebut, di tanami singkong oleh Pak Sutaji selama delapan bulan, pemilik tanah pun curiga sebab tidak mendapatkan haknya dari jual beli tanah tersebut karna hal inilah pemilik tanah melihat tanahnya apakah sudah terjual atau belum, tetapi kenyatannya tanah tersebut digarap oleh orang lain, dari dasar ini pemilik tanah melaporkan kepada pihak berwajib agar dapat diselesaikan secara kekeluargaan.

Hasil penyelesaian kekeluargaan pada praktik wakalah dalam jual beli tanah adalah, wakil mengelabui atau membohogi para pihak yang melaksanakan akad tersebut sebab hasil jual beli tersebut di pergunakan seluruhnya oleh wakil dan di pergunakan untuk kebutuhan hidup dan untuk kesenangan yaitu berjudi, wakil bertanggung jawab atas perbuatannya yaitu mengembalikan tanah tersebut kepada pemilik tanah dan pembeli diberikan tanah yanag sama ukuranya dengan tanah milik wakil.

Akad wakalah dalam jual beli tanah tersebut tidak dibenarkan secara Hukum Islam sebab pada awal akad wakil sudah berniat membohogi para pihak yang melaksanakan akad, alhasil akad jual beli tersebut tidak sah karna sebab, pekerjaan yang dimaksud diberhentikan di karnakan sebab tertentu, pemutusan oleh muwakkil terhadap wakil meskipun wakil tidak mengetahui tetapi wakil wajib tahu sebelum ia tahu maka tindakanya seperti sebelum ada putusan.

Akad wakalah dalam jual beli tanah tersebut berdasarkan pada akad simsara karena wakail sebagai peganti dari pemilik tanah yang artinya patner dalam pelaksanaan jual beli tanah tersebut, pelaksanaan akad wakalah dalam jual beli tanah di desa Restu Baru IV tidak sesuai degan pandangan Hukum Ekonomi Syariah disebabkan:

- a. Ketidak jujuran dalam melaksanakan pada awal akad wakalah
- b. Tidak adilnya dalam melaksaan hasil jual beli tanah tersebut
- c. Tidak ada kebenaran dalam melaksanakan perjanjian jual beli sehingga menimbulkan kebohongan
- d. Tidak relananya para pihak yanag melaksanakan akad jual beli tanah sebab dirugikan secara materil
- e. Larangan prktik penipuan, kecurangan, dan pemalsuan, hal ini termasuk memakan harta orang lain secara bathil maka transaksinya batal dalam Al-Qur'an surat Al-Muthafifin ayat 1-5.

Kegiatan tersebut tidak dibenarkan secara hukum Islam, maupun hukum ekonomi syariah, sebab dalam melaksanakan kegiatan mumalah tidak didarkan pada kejukuran dalam melaksanakan akad jual beli, sehingga menimbulkan kerugian para pihak yang melaksanakan transaksi, hal tersebutlah yang menjadi kajian hukum ekonomi syariah agar memebrikan pemahaman dlam melaksanakan kegiatan muamalah yang natinya tidak menimbulkan kemudaratn para pihak yanag melaksanakan akad wakalah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah di kumpulkan oleh peneliti tentang implementasi akad wakalah dalam jual beli tanah, maka dapat disimpulkan bahwa muamalah merupakan suatu dasar yang melekat dalam transaksi di masyarakat khususnya praktik wakalah dalam jual beli tanah di Desa Restu Baru IV, bahwa akad simsar diberikaan kewenangan seseorang untuk melaksanakan kegiatan wakalah dan diberikan upah atau mendapat komisi dari orang yang menjadi patnernya, transaksi tersebut dilakukan , tiga orang pemilik tanah, wakil dan pembeli.

Akad wakalah dalam jual beli tanah tersebut adalah, tanah yang diperjual belikan berukuran $\frac{1}{2}$ hektar seluas 5000 meter persegi dengan harga Rp. 52,000,000,00 yang akhirnya menjadi sengketa tanah, sebab wakil telah membohongi para pihak, tujuannya untuk mendapatkan keuntungan secara keseluruhan untuk kesenangan secara pribadi, jual beli seperti ini adalah jual beli yang batal sebab menguntungkan diri sendiri yang berdampak pada kemudharatan.

Pelaksanaan akad wakalah tersebut tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah antara lain, tidak ada kejujuran bagi wakil, tidak ada kebenaran bagi wakil, tidak ada keridhaan oleh para pihak yang melaksanakan akad, sehingga menimbulkan segketa tanah yang berdampak pada kerugian para pihak .

B. Saran

Berikut ini adalah saran saran yang dapat peneliti sampaikan:

- a. Para pihak yang melaksanakan akad jula beli tanah degan di wakilkan ini, terlebih dahulu memperhatikan orang yang menawarkan jual beli dan melihat tanah apakah nantinya akan menyebabkan kerugian atau tidak.
- b. Dalam pelaksanaan akad wakalah dalam jual beli tanah harus di awasi baik dari Pemerintahan Kecamatan maupun dari Kepala Desa Restu Baru IV agar tidak menimbulkan kecuranagan, penipuan ataupun kerugian oleh para pihak yang melaksanakan akad wakalah dalam jual beli tanah.
- c. Peneliti bisa menjadikan kajian ini sebagai kajian pustaka maaupun lapanagan agar waktu yang akan datang menjadi pembelajaran kuhusnya bagi Falkultas Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pres, 2013
- Al – Banjari, *Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Keislaman*, (Jurnal Penelitian, Vol. 14, No. 2, (Juli-Desember) 2015), h. 199 Lihat juga Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Budiman Musthofa, *Fiqih Sehari-Hari*, Jakarta: Gema insani Pres, 2005
- Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Burhan Ashara, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004
- Darmawati, *Perilaku Jual Beli Di Kalangan Pedagang Kaki Lima Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam Studi Kasus Pedagang Buah-buahan di Kota Samarinda*, Jurnal Penelitian: Fenomena Vol. IV No. 2, 2012
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Himpunan Fatwa Keuangan Syariah, *Dewan Syariah Nasional MUI*, Erlangga : 2014
- Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adad Indonesia*, Mandar Maju, 2003
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010
- Hali Makki, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Arisan Di Desa Kropoh Sumenep*, (Jurnal Penelitian: Istidlal Volume 1, Nomor 1, April 2017), h. 2. Lihat juga A. Shaleh, *Hukum ekonomi Islam*, Jakarta Balai Pustaka 2002.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Qarim dan Terjemahannya*, Surabaya, Halim, 2004.
- Imam Mustofa, *Fqih Muamalah Konteporer*, Cet, II, Sewon Bantul Yogyakarta, 2015
- Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Konteporer*, Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015
- Lexy J, Meloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2012

- Linda S. M. Sahono, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, (Jurnal Penelitian Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei), 2012
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Purnada Media Group, 2012
- Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- M. Nur Rianto Al Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, Bandung: Pustaka Setia, 2015
- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pertama, 2007
- Nizaruddin, *Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Idia Pers, 2013
- Saleh Al-Fauzan, Penerjemah, Abdul Hayyie Al- Kattani, Ahmad Ikhwan, Jakarta: Gema Insani Pres, 2005
- Samsul Irfan, *Praktek Konsep-Konsep Matematika Dasar dalam Kegiatan Jual Beli di Pasar Gunungsari Lombok Barat*, (Jurnal Penelitian, Vol. 8 No. 2 (November) 2015), h. 201 lihat juga Widyaningtyas Sistaningrum, *Manajemen Penjualan Produk*, Yogyakarta, Kanisius (Anggota IKAPI), 2002.
- Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Aksara, Jakarta, 1988.
- Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Suharsini Arikanto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1987
- Samadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012
- Sarjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI press, 1986
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2012
- S. Nasution, *Metode Rencarch Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2012
- Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, cet ke-6, Bandung: Alfabeta, 2010
- Tafsir Ibnu Kasir, Terjemahan Al-Quran, Tafsir Al-Quran, Ilmu Al-Quran, Software Al-Quran, Ebook Al-Quran, Tilawah Al-Quran, Murattal Al-Quran, www.google.com. di unduh pada tanggal 19 September 2018, pada jam 10:30 WIB.
- Tafsir Ibnu Katsir Jilid I, II, III, IV, V, M. Abdul Ghoffar, (Bogor : Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Ct, ke I, 2001

Purnomo Setiyadi Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, edisi ke-2, Jakarta: Bumi Aksara, 2011

Urib Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007

Urip Santoso, *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*, Jurnal penelitian Volume Xix No. 2 Tahun 2014 Edisi Mei, 2014

W. Gulo, *Metode Penelitian*, Jakarta: Grasindo, 2004

www. google. com. di unduh pada tanggal 20 April 2018, pada jam 14:00 WIB.

www. google. com. di unduh pada tanggal 23 April 2017, pada jam 15:00 WIB.

PRAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA

(Studi Kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung
Tengah)

(OUTLINE)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

A. WAKALAH

1. Pengertian *Wakalah*
2. Dasar Hukum *Wakalah*
3. Syarat *Wakalah*
4. Rukun *Wakalah*
5. Fatwa Dewan Syariah Nasional
 - a. Ketentuan Tentang *Wakalah*
 - b. Rukun dan Syrat *Wakalah*

B. JUAL BELI (*Ba'i*)

1. Pengertian Jual Beli
2. Dasar Hukum Jual Beli
3. Rukun Jual Beli
4. Syarat Jual Beli
5. Bentuk-Bentuk Jual Beli

C. TANAH (*Agraria*)

1. Pengertian Tanah
2. Hak atas Tanah
3. Hak Milik dan Sifat Hak Milik
4. Hukum Perikatan Tentang Jual Beli Menurut konsep BW
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

- E. Jenis dan Sifat Penelitian
- F. Sumber Data
- G. Teknik Pengumpulan Data
- H. Teknik Analisis Data

BAB IV PRAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI DESA RESTU BARU IV KECAMATAN RUMBIA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH

- A. Deskripsi Singkat Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah
- B. Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah
- C. Analisis Terhadap Praktik Wakalah Dalam Jual Beli Tanah di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten Lampung Tengah

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Peneliti,



Sodikin Mirwanto
NPM,13112889

Pembimbing I



Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19701040 199803 2 002

Pembimbing II



H. Azmi Siradjudin, Lc, M. Hum
NIP. 19650627 200112 1 001

PRAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA

**(Studi Kasus di Desa Restu Baru IV Kecamatan Rumbia Kabupaten
Lampung Tengah)**

ALAT PENGUMPULAN DATA

(APD)

A. Wawancara

Pedoman Wawancara

1. Apakah benar praktik wakalah dalam jual beli tanah di lakukan di desa restu baru IV?
2. Apakah benar dalam perakteknya, jual beli tanah di lakukan dengan saudara atau teman dekat?
3. Bagaimana peroses akad wakalah dalam jual beli tanah?
4. Berapakah ukuran tanah yang di perjual belikan?
5. Berapakah harga jual beli tanah yang di perjual belikan?
6. Bagaimana peroses terjadinya kerugian antra penjual dan pembeli yang berdampak pada sengketa tanah?
7. Bagaimana hak milik atas tanah pada waktu sengketa apakah masih menjadi hak milik pembeli?
8. Bagaimana cara menyelesaikan sengketa tersebut yang dilakukan oleh wakil?

9. Bagaimana pandangan masyarakat mengenai praktik wakalah dalam jual beli tanah di desa restu baru IV yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak?

B. Observasi

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

C. Dokumentasi

1. Dokumentasi sejarah berdirinya Desa Restu Baru IV
2. Dokumentasi jumlah penduduk Desa Restu Baru IV
3. Dokumentasi struktur pemerintah Desa Restu Baru IV

Peneliti,



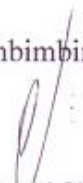
Sodikin Mirwanto
NPM,13112889

Pembimbing I



Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19701040 199803 2 002

Pembimbing II



H. Azmi Siradjudin, Lc, M. Hum
NIP. 19650627 200112 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA

Nomor : P-19/In.28/S/OT.01/01/2019

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : SODIKIN MIRWANTO
NPM : 13112889
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 13112889.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 03 Januari 2019
Kepala Perpustakaan



Drs. Mokhtardi Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewanara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website www.metrouniv.ac.id; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B- 110/In.28/F-SY/PP.00.9/05/2017

09 Mei 2017

Lampiran :-

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

1. Dra. Siti Nurjanah, M.Ag.
2. Azmi Siradjuddin, Lc., M.Hum.

di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : SODIKIN MIRWANTO
NPM : 13112889
Fakultas : SYARIAH
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (HESy)
Judul : JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS DI DESA RUMBIA IV KECAMATAN RUMBIA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH)

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan $\pm$ 2/6 bagian.
 - b. Isi $\pm$ 3/6 bagian.
 - c. Penutup $\pm$ 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Husnul Fafarib, Ph.D.

NIP. 19720104 199903 1 004



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 0973/In.28/D.1/TL.00/10/2018

Lampiran : -

Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA DESA RESTUBARU IV
KEC. RUMBIA
di-

Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 0974/In.28/D.1/TL.01/10/2018, tanggal 24 Oktober 2018 atas nama saudara:

Nama : **SODIKIN MIRWANTO**
NPM : 13112889
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di DESA RESTUBARU IV KEC. RUMBIA, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PERAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA (STUDI KASUS DI DESA RESTUBARU IV KECAMATAN RUMBIA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Metro, 24 Oktober 2018
Wakil Dekan I,

Siti Zulaikha S Ag, MHG
NIP. 19720611 199803 2 001



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 0974/In.28/D.1/TL.01/10/2018

Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : **SODIKIN MIRWANTO**
NPM : 13112889
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di DESA RESTUBARU IV KEC. RUMBIA, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PERAKTIK WAKALAH DALAM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA (SETUDI KASUS DI DESA RESTUBARU IV KECAMATAN RUMBIA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 24 Oktober 2018





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESy
Semester/TA : XI/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa/ 8-1-19	✓	Ace untuk dajukan dalam ujian munawar	fy

Dosen Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.ain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syaria'h/HESy
Semester/TA : XI/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin/ 7-1-2018	-	Perbaikan penulisan yang masih salah - Tulis dan baca dengan cermat sehingga tidak ada lagi tulisan yang salah - Catikan lagi membaca Al-Qur'an dan tingkatkan untuk membaca kemah-dihadapan pembimbing -	hy' hy' hy'

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,


Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003


Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syaria'h/HESy
Semester/TA : XI/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jumat/ 14-12-18	✓	Revisi akhir di bab IV dan kesimpulan di Bab V	hy

Dosen Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syari'ah /HESy
Semester/TA : XI/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	mat/ 19-10-18	~	ace APD lanjutan	hy

Dosen Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

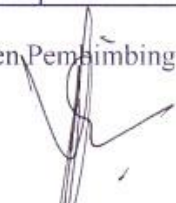
Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syaria'h/HESy
Semester/TA : XI/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu/ 12-12-18	✓	Isi bab pemeliharaan kata jangan berubah bagi footnote Beri penjelasan kesimpulan harus singkat dan putra pemeliharaan Pemeliharaan Dapur Pustaka literatur pedoman	hy. hy. hy. hy.

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,


Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003


Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iningmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syari'ah / HESy
Semester/TA : XI/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 11-10-18	✓	Perubahan judul ayat dan terjemah dan Tafsir / asbab nuzul (pilih salah satu) Revisi dari kitab M. Pile terjemah dari judul dan footnote	sh.

Dosen Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : XI/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu / 8-8-18		- dalam penulisan harus dijelaskan, - harus dijelaskan lobe perbedaan antara telepon dan penelitian dahulu dengan penelitian anda. - dalam penelitian yang dideskripsikan tentang penelitian	

Dosen Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syariah / HESy
Semester/TA : XI/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rab0/ 8-8-18		- Dalam penulisan harus tidak ada tolok baik dalam Alquran harus - memberi keterangan tentang Arabul nuzul ayat, atau pokok-pokok yang berkaitan dengan judul - dalam penulisan di perbaikan tidak perlu menggunakan kata-kata lain. - di jelaskan dalam hasil data melalui wawancara atau observasi. - di susun ke dalam dan di susun dengan analisis analitis. - bedakan pendapat antara pendapat dengan penelitian	  

Dosen Pembimbing I

Dra. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

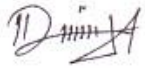
Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : X/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 23-7-18		Perbaikan tulisan kesimpulan dengan ketentuan Perbaikan BAB IV - Deskripsi Singkat - Abstrak - Analisis	 

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,


Dra. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003


Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : X/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis/ 8-7-2018	✓	Outline & perbaikan bab II pembel & tulis semua paragraf Cari aturan tentang pertma & Indonesia cukup referensi tentang awal dikatakan dengan jelas bel	ly

Dosen Pembimbing I

Dra. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag
NIP. 19680530 199403 2 003

Mahasiswa Ybs,

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syari'ah /HESy
Semester/TA : XI/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis / 18-10-18		APD 2.12cc	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,


H. Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum
NIP. 19650627 200112 1 001


Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sodikin Mirwanto
NPM : 13112889

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : X/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	7-8-2018	Azm.	- Suratan kata-kata - Maksud: >> - Baik 2-3 butir - beres-nya ETP. - Jarak antara paragraf - 2-3 spasi. - Jarak-suratan - 2 kata sambung - 2 awal paragraf.	
2	14-8-2018	Azm.	- Bab I, II, 2-3 m. - 2-3 butir - 2-3 butir - Pembahasan I	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Azmi Siradjuddin, Lc, M. Hum
NIP. 19650627 200112 1 001

Sodikin Mirwanto
NPM. 13112889

FOTO-FOTO DOKUMENTASI



Foto 1. Wawancara dengan Kepala Desa Restu Baru IV



Foto 2. Wawancara dengan Pak Sutaji selaku pembeli



Foto 3. Wawancara dengan Pak Sayo selaku pemilik tanah



Foto 4. Wawancara dengan Pak Andi selaku wakil



Foto 5. Tanah kebun singkong yang diperjual belikan

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Sodikin Mirwanto, lahir pada tanggal 04 Desember 1995 di Tulung Balak Kecamatan Batang Harinuban Lampung Timur, dari pasangan Bapak Salimin dan Ibu Sarikem. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 1 Tulung Balak, lulus pada tahun 2007, kemudian melanjutkan pada MTS Ma'arif 02 Kota Gajah, lulus pada tahun 2010, kemudian melanjutkan pada MA Ma'arif 09 Kota Gajah, lulus pada tahun 2013. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro, dimulai pada semester 1 Tahun Ajaran 2013/2014, yang kemudian pada Tahun 2017, STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung, sehingga Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Syariah berubah menjadi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah.