

**ANALISIS PELAKSANAAN KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI
TANAH DI KAB JENEPONTO**



SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Sarjana Hukum
(SH) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Makassar*

Oleh :

ALIM MUWALDY

NIM : 105251109520

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1445 H/2024 M**



UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
MAKASSAR

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Faculty of Islamic Religion | كلية الدراسات الإسلامية
Menara Iqra Lantai 4 - Jln. Sultan Alauddin, No. 210 Makassar 90231
Official Web: <http://fai.unismuh.ac.id> Email: faid@unismuh.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara (i), Alim Muwaldy, NIM. 105251109520 yang berjudul **"Analisis Pelaksanaan Khiyar dalam Akad Jual Beli Tanah di Kabupaten Jeneponto."** telah diujikan pada hari Rabu, 23 Shafar 1446 H/ 28 Agustus 2024 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Pendidikan (S.H.) pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

23 Shafar 1446 H.

Makassar,

28 Agustus 2024 M.

Dewan Penguji:

Ketua : Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si. (.....)

Sekretaris : Dr. Hassanuddin, S.E.Sy., M.E. (.....)

Anggota : Uli amri, S.Sy., S.H., M.H. (.....)

Jasri, S.E.Sy., M.E. (.....)

Pembimbing I : Dr. Hassanuddin, S.E.Sy., M.E. (.....)

Pembimbing II : Mega Mustika, S.E.,Sy., M.H. (.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,



Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



Kampus
Merdeka



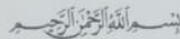


UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
MAKASSAR

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Faculty of Islamic Religion | كلية الدراسات الإسلامية

Manara Iqra Lantai 4 - Jln. Sultan Alauddin, No. 259 Makassar 90031
Official Web: <https://fai.unismuh.ac.id> Email: fai@unismuh.ac.id



BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Rabu, 23 Shafar 1446 H/ 28 Agustus 2024 M. Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Manara Iqra' Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : Alim Muwaldy

NIM : 105251109520

Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan Khiyar dalam Akad Jual Beli Tanah di Kabupaten Jeneponto.

Dinyatakan : LULUS

Ketua,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 0906077301

Sekretaris,

Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA.
NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si.
2. Dr. Hassanuddin, S.E.Sy., M.E.
3. Ulil amri, S.Sy., S.H., M.H.
4. Jasri, S.E.Sy., M.E.

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



ABSTRAK

ALIM MUWALDY 105 251 1095 20. 2024. *Analisis Pelaksanaan Khiyar Dalam Akad Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jeneponto.* Dibimbing oleh Hasanuddin, S.E.Sy.,M.E. dan Mega Mustika, S.E.Sy., M.H.

Penelitian ini mengkaji untuk mengevaluasi bagaimana prinsip khiyar diterapkan dalam praktik jual beli tanah di daerah tersebut. Penelitian ini dimulai dengan memahami konsep khiyar dalam hukum Islam, termasuk jenis-jenis khiyar seperti khiyar majelis, khiyar syarat, dan khiyar aib, untuk membangun landasan teori yang kuat. Selanjutnya, skripsi ini akan meneliti bagaimana masyarakat Kabupaten Jeneponto menerapkan hak khiyar dalam transaksi jual beli tanah, dengan fokus pada pemahaman mereka terhadap hak-hak yang diberikan dalam akad jual beli dan sejauh mana khiyar dijalankan dalam praktik.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami dan mengevaluasi penerapan prinsip khiyar dalam transaksi jual beli tanah di wilayah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi sejauh mana masyarakat Jeneponto memahami dan menerapkan hak-hak khiyar dalam akad jual beli tanah, mengkaji kesesuaian praktik-praktik ini dengan ketentuan hukum Islam, serta mengungkap faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan khiyar. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis dampak pelaksanaan atau ketidakterapan khiyar terhadap keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Pada akhirnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang berguna untuk meningkatkan pemahaman dan pelaksanaan khiyar dalam jual beli tanah, sehingga dapat melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa khiyar masih menjadi bagian yang relevan dan cukup sering diterapkan dalam praktik jual beli tanah di daerah ini. Masyarakat secara umum memahami dan menjalankan khiyar majelis, di mana keputusan akhir sering diambil saat pihak-pihak masih berada di tempat transaksi. Khiyar syarat dan khiyar aib juga diterapkan dalam kondisi tertentu, seperti ketika perlu dilakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap tanah atau jika terdapat cacat yang baru terungkap setelah transaksi dilakukan. Namun, kesesuaian penerapan khiyar dengan prinsip-prinsip hukum Islam tidak selalu konsisten, terutama karena pengaruh tradisi dan adat lokal yang kuat. Meskipun demikian, masyarakat Jeneponto berusaha untuk menerapkan nilai-nilai keadilan dalam transaksi jual beli tanah, meskipun terdapat beberapa tantangan dalam memastikan pelaksanaan khiyar sepenuhnya sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

Kata Kunci: Khiyar; Akad; Jual Beli Tanah; Hukum Islam; Kabupaten Jeneponto.

ABSTRACT

ALIM MUWALDY 105 251 1095 20. 2024. *Analysis Of The Implementation Of Khyar In Land Sale Transactions In Jeneponto Regency.* Supervised by Hasanuddin, S.E.Sy., M.E and Mega Mustika, S.E.Sy., M.E.

This research aims to evaluate how the principle of khiyar is implemented in land sale transactions in the region. The study begins by understanding the concept of khiyar in Islamic law, including types such as khiyar majelis, khiyar syarat, and khiyar aib, to establish a strong theoretical foundation. The thesis will then examine how the community in Jeneponto Regency applies the right of khiyar in land sale transactions, focusing on their understanding of the rights granted in the contract and the extent to which khiyar is practiced.

The objective of this study is to understand and evaluate the application of khiyar principles in land sale transactions in the area. The research aims to identify the extent to which the community in Jeneponto understands and applies the rights of khiyar in land sale contracts, assess the alignment of these practices with Islamic law, and reveal the factors influencing the implementation of khiyar. Additionally, the study aims to analyze the impact of the implementation or non-implementation of khiyar on justice and legal certainty for the parties involved in the transactions. Ultimately, the study is expected to provide useful recommendations for improving the understanding and implementation of khiyar in land sales, thus protecting the rights of all parties involved.

The conclusion of this study is that khiyar remains a relevant and frequently applied aspect of land sale transactions in the area. The community generally understands and practices khiyar majelis, where final decisions are often made while the parties are still at the transaction site. Khiyar syarat and khiyar aib are also applied under specific conditions, such as when further examination of the land is required or if defects are discovered after the transaction. However, the alignment of khiyar implementation with Islamic law principles is not always consistent, primarily due to the strong influence of local traditions and customs. Nevertheless, the people of Jeneponto strive to apply justice in land sale transactions, despite some challenges in ensuring that khiyar is fully in accordance with Islamic law.

Keywords: Khiyar; Contract; Land Sale; Islamic Law; Jeneponto Regency.

LEMBAR PERNYATAAN

Saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alim Muwaldy

Nim 1052511095

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Agama Islam

Kelas : C

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut

1. Mulai dari penyusunan skripsi sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya menyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuat oleh siapapun),
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (plagiat) dalam menyusun skripsi ,
3. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1,2,dan 3 saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran.

Makassar, 22, Agustus
2024

Yang Membuat
Pernyataan

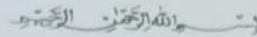
Alim Muwaldy

105251107320



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

Alamat kantor: Jl. Sultan Alauddin No. 259 Makassar 90221 Telp (0411) 866972, 881593, Fax (0411) 865588



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:

Nama : Alim Muwaldy

Nim : 105251109520

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	10 %	10 %
2	Bab 2	15 %	25 %
3	Bab 3	10 %	10 %
4	Bab 4	8 %	10 %
5	Bab 5	5 %	5 %

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan
seperlunya.

Makassar, 22 Agustus 2024

Mengetahui,

Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,

[Signature]
NBM. 904 591

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah swt, Tuhan semesta alam, yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufik serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad saw, keluarga, dan para sahabatnya, sampai kepada umatnya hingga akhir zaman, amin ya rabbal aalamiin.

Teruntuk kedua orang tua saya orang yang hebat yang selalu menjadi penyemangat saya dan sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu memberikan motivasi, Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan saya, Terimakasih untuk semuanya berkat doa dan dukungan kalian saya bisa berada dititik ini. Sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi, kalian harus selalu ada disetiap perjalanan dan pencapaian saya. Teruntuk keluarga besar saya yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu, yang turut andil dalam membantu saya, memberikan semangat dan dukungan serta doa. Dengan tulus dan penuh rasa syukur Terimakasih kepada kalian semua.

Skripsi ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak lain. Oleh karena itu, perkenalkan penulis menyampaikan ungkapan terima kasih, kepada yang terhormat:

1. Dr.Ir.H. Abdul Rakhim Nanda.,S.T.,M.T.,IPU. Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar.

2. Dr. Amirah Mawardi, S.Ag., M.Si. Dekan Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Makassar.

3. Dr. Hasanuddin, SE.Sy.,ME, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Dan Dr. Muh.Ridwan,S.H.I.,M.H.I, selaku sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang senantiasa memberikan arahan selama menempuh pendidikan, serta seluruh dosen dan staf pegawai dalam lingkungan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, yang telah membekali penulis dengan serangkaian ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat.

4. Ulil Amri, S.Sy.,SH.,MH dan Andi Muhammad Aidil, S.H.,MH selaku pembimbing saya. Terimakasih telah membantu dan membimbing saya hingga pada tahap penyelesaian saat ini.

Makassar, Agustus 2024

Penulis

Alim Muwaldy (105251109520)

DAFTAR	ISI
PENDAHULUAN	8
A. Latar Belakang	8
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
BAB II.....	15
TINJUAN PUSTAKA	15
A. Jual Beli.....	15
1. Pengertian Jual Beli	15
2. Dasar Hukum Jual Beli	15
3. Syarat Dan Rukun Jual Beli.....	17
4. Macam-Macam Jual Beli	18
B. Khiyar.....	20
1. Pengertian <i>Khiyar</i>	20
2. Dasar Hukum <i>Khiyar</i>	21
3. Syarat Dan Hukum <i>Khiyar</i>	23
C. Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	25
1. Ayatusyifa' Tahun 2019.....	25
2. Dewi Sri Indriati Tahun 2019.....	26
3. Fathor Wali Tahun 2020.....	27
4. Muhammad Taufiq Mubarak Tahun 2019	28
BAB III.....	30
METODE PENELITIAN	30
A. Jenis Penelitian	30
B. Lokasi Dan Objek Penelitian.....	30
C. Sumber Data	31
1. Data primer	31
2. Data sekunder	31
D. Teknik Pengumpulan Data	31
1. Observasi	31

2. Wawancara	32
3. Dokumentasi	32
E. Pemeriksaan Keabsahan Data.....	32
1. Credibility (Kredibilitas).....	32
1. Dependability (Dependabilitas)	33
2. Confirmability (Objektifitas)	33
F. Teknik Analisis Lapangan.....	33
1. Analisis Sebelum Lapangan	34
2. Analisis Data di Lapangan Model Miles dan Huberman.....	34
3. Analisis Data Selama di Lapangan Model Spardley	34
BAB IV	35
DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA.....	35
A. Deskripsi Data	35
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	35
2. Kondisi Topografi.....	37
3. Kondisi Curah Hujan (Klimatologi)	37
4. Kondisi Tata Air (Hidrologi)	38
5. Kondisi Jenis Tanah.....	38
6. Kondisi Geologi (Jenis Batuan).....	39
7. Kondisi Penggunaan Lahan	39
8. Kondisi Demografi (Kependudukan).....	40
9. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa	44
B. Hasil Dan Pembahasan Penelitian	46
1. Sistem, Prosedur Dan Praktik Jual Beli Tanah	46
2. Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah	59
BAB V.....	62
PENUTUP	62
A. Simpulan.....	62
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	67

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak manusia mulai hidup dalam kelompok, muncul masalah yang harus diselesaikan bersama, yaitu bagaimana setiap orang dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena tidak mungkin seseorang dapat memenuhi semua kebutuhannya sendiri. Semakin luas interaksi sosial mereka, semakin besar pula ketergantungan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan tersebut.¹ Dalam kehidupan bermasyarakat manusia selalu membutuhkan pertolongan orang lain dalam berbagai hal baik secara sosial, ekonomi, dan lain sebagainya. Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia melakukan transaksi antara individu yang lain dengan memanfaatkan harta yang dimiliki. Salah satu transaksi yang sering ditemukan adalah jual beli. Jual beli berarti melepaskan hak untuk memperoleh sesuatu yang menjadi objek pertukaran tersebut. Hak yang melekat dalam jual beli diatur dalam Islam dengan sangat baik, tertulis dalam hukum Islam berkaitan dengan hak memilih bagi penjual/pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan suatu transaksi atau lebih dikenal sebagai *Khiyar*.

Khiyar merupakan hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi jual beli. Hak *khiyar* ditetapkan syari'at Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang dilakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi dapat tercapai dengan sebaik-

¹ Indriati, D. S. Penerapan *Khiyar* Dalam Jual Beli. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, 2016.

baiknya. Para ulama telah sepakat mengenai kebolehan *khiyar* dalam jual beli, namun Mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Hanbali berbeda pendapat mengenai pengkategorian dan keabsahan bentuk-bentuk khiyar dalam akad jual beli.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis eksistensi *khiyar* dalam akad jual beli yaitu mengenai pengkategorian dan keabsahan bentuk-bentuk khiyar dalam jual beli, dan menganalisis dalil-dalil hukum yang digunakan Mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Mazhab Hanbali terhadap keabsahan bentuk *khiyar* dalam jual beli. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library reseach*) dan penelitian ini menggunakan analisis data dengan *fiqih muqaran* yaitu bidang kajian masalah fikih yang didalamnya terdapat dua pendapat atau lebih. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

Islam adalah agama yang membawa rahmat bagi seluruh alam dan mampu mengubah pandangan hidup individu, masyarakat, serta mempengaruhi lembaga-lembaga. Meskipun Islam menghargai kebebasan, kebebasan tersebut tetap memiliki batasan. Jika berbicara mengenai kebebasan, ekonomi adalah salah satu aspek dasar kehidupan, termasuk dalam jual beli. Jual beli adalah tradisi yang telah ada dan berkembang sejak zaman dahulu, karena berkaitan erat dengan kehidupan manusia. Setiap individu memiliki beragam kebutuhan yang jelas tidak mungkin dipenuhi sendirian. Tidak ada satu pun manusia yang bisa menjalani hidup tanpa berinteraksi dengan orang lain.²

² Indriati, D. S.. Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli. Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, 2016.

Dalam transaksi jual beli, pembeli sebagai orang yang akan melakukan akad jual beli dengan penjual, mempunyai hak memilih barang yang akan dibelinya untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli, dengan demikian pada setiap transaksi jual beli, pembeli dapat menentukan hak pilih yang dikenal dengan istilah *khiyar*. Dengan adanya hak *khiyar* ini baik pembeli maupun penjual akan memiliki tingkat kerelaan yang lebih baik terhadap transaksi karena objek transaksi yang dipilihnya sesuai dengan keinginan dan standar yang ditetapkannya, sehingga ketentuan syari'at tentang keikhlasan dalam melakukan jual beli sebagaimana yang ditetapkan dalam Al-Quran dan Hadis dapat direalisasi dengan baik.³

Menurut fuqaha, *khiyar* pada dasarnya merupakan hak pilih bagi para pihak yang terlibat dalam akad untuk melakukan atau membatalkan transaksi yang telah dilakukannya. Sebab hak *khiyar* ini menjadi *timing* bagi para pihak untuk menetapkan pilihan secara lebih baik. Hal ini tentu saja didasarkan pada pendapat ulama fiqh yang menyatakan bahwa *khiyar* menjadi cara yang baik bagi kedua pihak untuk meneruskan akad atau membatalkannya.⁴

Setiap manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Kedudukan tanah dan status hukumnya memang menjadi sangat penting di kala itu dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat,

³ M. Yazid Affandi, *Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Muamalah Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm 75

⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu Jilid 5*, (terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk) (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 181

namun jumlah tanah tidak bertambah. Maka fungsi tanah sangatlah penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal dan sumber bercocok tanam serta masih banyak fungsi lainnya. Era modern ini terkait pentingnya fungsi tanah, maka banyak praktek jual beli tanah salah satunya yaitu jual beli tanah. Jual beli tanah yang berada di kabupaten jeneponto terdapat permasalahan yaitu antara tanah milik pihak A dan tanah milik pihak B yang tanahnya mengalami kekurangan. Tetapi yang menjadi permasalahan disini yaitu tanah milik pihak A bergeser ke tanah milik pihak B. Saat tanah milik pihak B akan dibangun dan diukur ulang ternyata kekurangan tanah pihak B berada pada tanah milik X (penjual semula tanah pihak A) yang berada di samping kanan pihak A. Jadi dalam jual beli tersebut terdapat kecacatan barang pada tanah milik pihak B. Hukum Islam telah mengatur dengan cermat tentang jual beli. Adapun landasan syariah mengenai transaksi dalam jual beli tersebut terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah/5:1, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ النَّعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahan:

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

Dalam memberikan perlindungan konsumen dalam jual beli, Islam telah mengaturnya dengan adanya pemberian hak *khiyar*. Hak *khiyar* disyariatkan untuk menjamin kebebasan, keadilan dan kemaslahatan bagi masing-masing pihak yang

sedang melaksanakan transaksi. Sehingga hak *khiyar* merupakan ruang yang diberikan fikih muamalah untuk mengkoreksi antar pihak terkait dengan objek dan transaksi yang telah mereka lakukan.⁵

Dalam permasalahan jual beli ini terjadi pergeseran tanah milik pihak A menyebabkan tanah milik pihak A bertumpang tindih ke tanah pihak B. Tanah milik pihak A. Namun setelah mengetahui ada permasalahan tumpang tindih antara tanah milik pihak A dan B tersebut. Kedua belah pihak melakukan pengaduan terhadap penjual tanah semula. Tetapi pemilik semula tanah milik pihak A tidak mau bertanggung jawab atas masalah tumpang tindih antara pihak A dan B yang kekurangannya ada pada pihak X. *Khiyar* menurut Pasal 20 ayat 8 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu hak pilih bagi penjual pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukan.

Hak *khiyar* ditetapkan syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Dengan kata lain, diadakannya *khiyar* oleh syara' agar kedua belah pihak dapat memikirkan lebih jauh kemaslahatan masing-masing dari akad jual belinya, supaya tidak menyesal di kemudian hari, dan tidak merasa tertipu.

Berdasarkan prinsip wajib menegakkan kejujuran dan kebenaran dalam perdagangan, maka haram bagi penjual menyembunyikan cacat barang. Apabila dalam barang yang akan dijual itu terdapat cacat yang diketahui oleh pemilik barang (penjual), maka wajiblah dia menerangkan hal itu dan tidak boleh

⁵Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Syaamil Cipta Media, 2005), S106.

Disamping itu ada hadis lain yang diriwayatkan oleh al-Bukhari dari Ibnu Umar:

"Dari Ibnu Umar ra ia berkata: Telah bersabda Nabi SAW: Penjual dan pembeli boleh melakukan khiyar selagi keduanya belum berpisah, atau salah seorang mengatakan kepada temannya: Pilihlah. Dan kadang-kadang beliau bersabda: atau terjadi jual beli khiyar" (HR. Al- Bukhari no 1967).⁶

⁶ Syaikh Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijri, Ringkasan Fiqh Islam Bab I M

⁷Ayatusyifa, *Penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan)*. Diss. IAIN Pekalongan, 2019:893

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Sistem, Prosedur Dan praktik jual beli tanah di kabupaten jenepono?
2. Bagaimana penerapan akad Khiyar dalam proses penyelesaian jual beli tanah di kabupaten Jenepono ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah di Kabupaten Jenepono.
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian jual beli tanah Kabupaten Jenepono.

D. Manfaat Penelitian

Selanjutnya penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat.

Adapun beberapa manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Teoritis

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

2. Manfaat Praktis

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

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian Jual beli secara etimologi terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. 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 pihak lain membeli. Maka dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum jual beli. Jual beli dalam istilah fikih di sebut dengan al-bai’ yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal al bai’ dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata assyira’ (beli). Dengan demikian, kata al-bai’ berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁸

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keluangan dan kekeluasaan dari-Nya untuk hambahamba-Nya itu dalam surat tentang diperbolehkan jual beli ini didasarkan pada Firman Allah yang berbunyi: Q.S. al-Baqarah ayat: 275.⁹

⁸Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). h. 128

⁹Nasrun Harun, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Gaya Media Pratama,2007), cet. Ke-2, h. 111.

Maksud dari potongan ayat ini yaitu bisa jadi merupakan bagian dari perkataan mereka (pemakan riba) dan sekaligus menjadi bantahan terhadap diri mereka sendiri. Artinya, mereka mengatakan hal tersebut (Innam al-bai'u matsu al-riba) padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasanya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba. Dia maha mengetahui lagi maha bijaksana, tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban.

Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya maka dia akan membolehkannya bagi mereka. kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya. Kemudian di dalam surat AnNisa ayat 29 Allah swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَوْ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ۖ لَسَوْفَ يَكُونُ بِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۖ وَلَوْ تَقَتَّلُوا ۖ لَوْ أَنفَقْتُمْ ۖ إِنَّا لَوَّالِلَّ كَانِ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan :

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa ayat 29).”¹⁰

Ayat ini memberikan kesan bahwa dikehidupan konsekuensi iman dan konsekuensi sifat, yang dengan sifat itu Allah memanggil mereka untuk dilarang dari memakan harta sesama secara batil, meliputi semua cara mendapatkan harta

¹⁰ Dapaten Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. (Bandung : CV. Penerbit Diponegoro, 2000), 84

yang tidak diizinkan atau tidak diberkenankan Allah. yakni dilarang olehnya diantara dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, serta sebagai pemukanya adalah riba.

3. Syarat Dan Rukun Jual Beli

a. Rukun Jual Beli

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

- 1) Adanya penjual dan pembeli
- 2) Adanya barang yang diperjualbelikan
- 3) Sighat (kalimat ijab kabul)¹¹

b. Syarat Jual Beli

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

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

¹¹Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II, (Jakarta:Gema Insani, 2001),342

- b) Tidak pemboros Maksud pemborosan di sini, suatu pekerjaan yang tidak bermanfaat.
- c) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan) Artinya yaitu prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah.¹²

Adapun syarat-syarat umum suatu akad adalah sebagai berikut.

1. Pihak-pihak yang melakukan akad telah cukup bertindak hukum.
2. Objek akad diakui oleh syarat
3. Akad itu tidak dilarang syarat
4. Akad itu bermanfaat
5. pernyataan ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya kabul
6. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majlis yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
7. Tujuan akad jelas diakui syarat dalam jual beli tujuannya memindahkan hak milik penjual ke pembeli.¹³

4. Macam-Macam Jual Beli

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

1. Jual Beli Mudharabah

Jual beli Murabahah adalah jenis transaksi jual beli di mana penjual mengungkapkan harga pokok barang kepada pembeli serta menambahkan

¹²Rachat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4 (Bandung:Pustaka Setia,2001),76

¹³ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, (Kencana: Jakarta , 2012), 74

keuntungan yang disepakati sebelumnya. Dalam konsep Murabahah, pembeli mengetahui dengan jelas biaya pokok barang serta keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Untuk menentukan jumlah keuntungan, seorang penjual harus mempertimbangkan aspek komersial maupun sosial agar saling ta'awun (tolong menolong). Keuntungan yang diperoleh oleh penjual harus sudah ditentukan sebelum transaksi dilakukan, dan penjual tidak boleh menaikkan harga setelah transaksi terjadi. Murabahah biasanya digunakan dalam transaksi pembelian barang-barang seperti rumah, mobil, atau barang-barang lainnya.¹⁴

2. Jual Beli Salam

Jual beli Salam adalah jenis transaksi jual beli yang dilakukan dengan cara pembayaran di muka untuk barang yang akan diserahkan di masa yang akan datang. Dalam Salam, pembeli membayar harga barang di awal transaksi dan penjual berjanji untuk mengirimkan barang tersebut pada waktu yang telah disepakati. Jual beli Salam biasanya digunakan dalam transaksi pertanian, di mana petani menerima pembayaran di muka untuk produk pertanian yang akan mereka hasilkan di masa depan. Contoh barang dalam transaksi jual beli Salam yang kerap ditemukan dalam sehari-hari adalah meja, kursi, atau barang-barang lainnya.

3. Jual Beli Istishna

Jual beli Istishna adalah jenis transaksi jual beli yang melibatkan pemesanan atau pesanan barang yang akan dibuat sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan. Dalam Istishna, pembeli memberikan pesanan kepada penjual.

¹⁴ H. Zaenal Arifin, SH, MKn, *Akad Mudharabah* (Indramayu 2020), hlm 39

4. Jual Beli Ijarah

Jual beli Ijarah adalah jenis transaksi jual beli yang melibatkan penyewaan atau penggunaan barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa yang disepakati. Dalam Ijarah, penyewa (pembeli) membayar sewa kepada pemilik (penjual) untuk menggunakan barang yang disewakan selama jangka waktu yang telah ditentukan. Contoh umum penggunaan Ijarah adalah sewa kendaraan, rumah, atau mesin.

B. Khiyar

1. Pengertian *Khiyar*

Khiyar menurut bahasa (Arab) merupakan isim mashdar dari kata ikhtiyar yaitu bermakna pilihan dan bersih. Adapun menurut istilah berarti: Adanya hak bagi kedua belah pihak yang melakukan akad untuk memilih meneruskan atau membatalkan”.¹⁵ Maksud definisi diatas adalah hukum asal dalam akad setelah disetujui yakni tercegahnya masing-masing pihak (penjual dan pembeli) membatalkannya kecuali terdapat izin syara kepada masing-masing pihak (hak membatalkannya yaitu dengan cara *khiyar*).¹⁶

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

¹⁵ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya). 48

¹⁶ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya). 32

akad tersebut sehingga dia bisa mendapatkan yang diharapkan dari pilihannya atau membatalkan jual belinya apabila dia melihat tidak ada maslahat padanya.

Hak *khiyar* ditetapkan syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Tujuan diadakan *khiyar* oleh syara¹⁷ berfungsi agar kedua orang yang berjual beli dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak akan terjadi penyesalan di kemudian hari karena merasa tertipu. Jadi, hak *khiyar* itu ditetapkan dalam Islam untuk menjamin kerelaan dan kepuasan timbal balik pihak-pihak yang melakukan jual beli. Dari satu segi memang *khiyar* (opsi) ini tidak praktis karena mengandung arti ketidakpastian suatu transaksi, namun dari segi kepuasan pihak yang melakukan transaksi.

2. Dasar Hukum *Khiyar*

Berdasarkan prinsip wajib menegakkan kejujuran dan kebenaran dalam perdagangan, maka haram bagi penjual menyembunyikan cacat barang. Apabila dalam barang yang akan dijual itu terdapat cacat yang diketahui oleh pemilik barang (penjual), maka wajiblah dia menerangkan hal itu dan tidak boleh menyembunyikannya. Menyembunyikan cacat barang dengan sengaja termasuk penipuan dan kecurangan. *Khiyar* hukumnya boleh berdasarkan sunnah Rasulullah saw.¹⁷

¹⁷Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992). 408

Diantara sunnah tersebut adalah hadis yang diriwayatkan oleh AlBukhari dari

Abdullah bin Al-Harits:

حَدَّثَنَا ُ تَيْبَةُ حَدَّثَنَا اللَّيْثُ عَنْ نَافِعٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنْ رَمُوزٍ أَلَّا صَلَّى
أَلَّا عَلِيْسِي وَمَلَمَ أَنْسُ َ إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكَأُ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالرِّيَّارِ مَا لَمْ يَتَقَرَّ َ وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ
يُرِيرُ أَحَدُهُمَا الرَّرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَقَرَّ َ بَعْدَ أَنْ يَتَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ
مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ

Terjemahan :

“Telah menceritakan kepada kami Sulaiman bin Harb telah menceritakan kepada kami Syu'bah dari Qatadah dari Shalih Abu Al Khalil dari 'Abdullah bin Al Harits yang dinisbatkannya kepada Hakim bin Hizam radliyallahu 'anhu berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Dua orang yang melakukan jual beli boleh melakukan khiyar (pilihan untuk melangsungkan atau membatalkan jual beli) selama keduanya belum berpisah." Atau sabda Beliau: "hingga keduanya berpisah. Jika keduanya jujur dan menampakkan dagangannya maka keduanya diberkahi dalam jual belinya dan bila menyembunyikan dan berdusta maka akan dimusnahkan keberkahan jual belinya.”¹⁸

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

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ أَرْبَرَنَا مَالِكٌ عَنْ نَافِعٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَمُوزًا
أَلَّا صَلَّى أَلَّا عَلِيْسِي وَمَلَمَ َ ِ الْمُتَبَايَعَانِ كَأُ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالرِّيَّارِ عَلَى صَاحِبِ مَا لَمْ يَتَقَرَّ َ
إِلَّا بَيْعَ الرِّيَّارِ

Terjemahan :

“Telah menceritakan kepada kami (Abdullah Bin Yusuf) telah mengabarkan kepada kami (Malik) dari (Nafi') dari (Abdullah Bin Umar Radiallahu Anhu) bahwa Rasulullah Sallallahu Alaihi Wasallam bersabda: “Dua orang yang melakukan jual beli, masing-masing punya hak pilihan atas teman

¹⁸ Syaikh Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijri, *Ringkasan Fiqh Islam Bab Muamalah, 1*

*jual belinya selama keduanya belum berpisah, kecuali jual beli yang tidak membutuhkan berpisah”.*¹⁹

Dari kitab hadis tersebut jelaslah bahwa *khiyar* dalam akad jual beli hukumnya dibolehkan. Apalagi dalam barang yang dibeli terdapat cacat (aib) yang bisa merugikan kepada pihak pembeli. Hak *khiyar* ditetapkan oleh syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaikbaiknya. Status *khiyar*, menurut ulama fiqih adalah disyariatkan atau dibolehkan karena masingmasing pihak yang melakukan transaksi supaya tidak ada pihak yang merasa tertipu.

3. Syarat Dan Hukum *Khiyar*

1) *Khiyar* Majlis (Hak Pilih di Lokasi Perjanjian)

Pengertian *khiyar* majlis adalah; hak untuk memilih bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi atau perjanjian jual-beli, antara melanjutkan atau membatalkan transaksi/perjanjian selama masih berada dalam majlis akad (seperti; di toko, kios, pasar dan sebagainya). Atau, *khiyar* majlis adalah; kebebasan untuk memilih bagi pihak penjual dan pembeli untuk melangsungkan jual beli atau membatalkannya selama masih berada ditempat jual beli. Apabila kedua belah pihak telah terpisah dari majlis maka hilanglah hak *khiyar* sehingga perubahan dalam jual beli itu tidak bisa dilakukan lagi. Dalam ungkapan yang paling sederhana, *khiyar* Majlis adalah tawar menawar antara penjual dan pembeli

¹⁹ Syaikh Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijri, *Ringkasan Fiqh Islam Bab Muamalah, 1*

pada saat mereka masih berada di tempat transaksi, yang menyebabkan terjadinya jual beli atau sebaliknya. Dampak dari *khiyar* majlis adalah, transaksi jual beli dinilai sah dan mengikat secara hukum semenjak disepakatinya akad jual beli hingga mereka berpisah, selama mereka berdua tidak mengadakan kesepakatan untuk tidak ada *khiyar*, atau kesepakatan untuk menggugurkan hak *khiyar* setelah dilangsungkannya akad jual beli.

2) *Khiyar* Syarat (Hak Pilih Berdasarkan Persyaratan)

Khiyar Syarat yaitu, *khiyar* yang dijadikan syarat pada waktu akad jual beli, artinya pembeli atau penjual memilih antara meneruskan atau membatalkan transaksi sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Setelah hari yang ditentukan itu tiba, maka jual beli itu harus dipastikan apakah dilanjutkan atau tidak.

3) *Khiyar* ‘Aib (Hak Pilih karena Cacat Barang)

Yang dimaksud dengan *khiyar* ‘aib adalah; hak untuk memilih antara membatalkan atau meneruskan akad jual beli apabila ditemukan kecacatan (aib) pada obyek (barang) yang diperjualbelikan, sedang pembeli tidak mengetahui adanya kecacatan pada saat akad berlangsung. Atau dengan kata lain, jika seseorang membeli barang yang mengandung kecacatan dan ia tidak mengetahuinya hingga si penjual dan si pembeli berpisah, maka pihak pembeli berhak mengembalikan barang dagangan tersebut kepada penjualnya, dengan meminta ganti barang yang baik atau meminta kembali uangnya, atau sesuai dengan perbandingan kerusakan dan harganya. Dalam *khiyar* ‘aib, pembeli memiliki dua pilihan (hak *khiyar*) apakah ia rela dan puas terhadap barang yang

dibelinya atautkah tidak. Jika pembeli rela dan merasa puas dengan kecacatan yang ada pada barang, maka khiyar tidak berlaku baginya dan ia harus menerima barang yang telah membelinya tersebut. Namun jika ia menolak dan mengembalikan barang kepada pemiliknya, maka akad tersebut menjadi batal. Konsekwensinya, bagi penjual harus menerima pengembalian barang tersebut jika kecacatannya murni dari pihak penjual (cacat bawaan) dan bukan karena kelalaian atau kesalahan pembeli seperti akibat terjatuh dan lainnya. Dalam hal mengembalikan barang yang cacat tersebut, pihak pembeli hendaknya mengembalikannya dengan segera tanpa menunda-nunda. Karena menunda-nunda waktu pengembalian – terlebih lagi dalam waktu yang cukup lama – merupakan salah satu bentuk melalaikan tanggung jawab, sehingga ia dapat dianggap rela terhadap barang yang cacat, kecuali karena ada halangan yang dapat dibenarkan dan dimaklumi bersama.

C. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Berikut penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penelitian ini yakni:

1. Ayatusyifa' Tahun 2019.

Meneliti terjadi penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan). Hasil penelitian mengenai praktik jual beli tanah kavling di Desa Kertijayan bahwa pengukuran tanah kavling dilakukan secara manual, sehingga kurang detailnya dalam proses pengukuran tanah tersebut.

Pihak pembelipun hanya bermodalkan kepercayaan saja, hal tersebut ternyata menjadi sengketa tumpang tindih tanah kavling.

Sedangkan menurut Hukum Ekonomi Syariah mengenai pelaksanaan khiyar dalam jual beli tanah kavling bahwa praktek pelaksanaan jual belinya sudah sesuai hukum Islam tetapi mengenai hak khiyarnya tidak terlaksana karena pihak pembeli merasa dirugikan sebab pembeli menanggung semua biaya untuk membongkar bangunan tersebut. Perbedaannya terletak pada obyek penelitian penulis lebih fokus tentang pelaksanaan hak khiyar dalam²⁰

2. Dewi Sri Indriati Tahun 2019.

Meneliti tentang Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli. Konsep khiyar yang dipahami dalam Al-Qur'an dan penjabarannya pada Hadits Nabi saw. dan pendapat ulama merupakan strukturasi ekonomi yang sudah diatur komprehensif dan mempunyai dampak positif dan bahkan khiyar menjadi solusi kongkrit. Dibalik itu ekonomi barat melihat bahwa peningkatan produksi harus dilakukan dengan konsep-konsep riil. Al-Qur'an mengintrodusir konsep khiyar dengan menggunakan istilah-istilah seperti "al- adil", "al-haq" dan "Ikhlash". Al- Qur'an mengemukakan secara hakikat dan kriteria dari khiyar walaupun dalam Al- Qur'an tidak secara spesifik menerangkannya. Khiyar menurut para ulama adalah salah satu unsur penting dalam melaksanakan jual beli dan untuk menghindari penyesalan dan membeli sesuatu ataupun menghindari penipuan.

Secara hukum syar'i khiyar dibolehkan, bahkan ada yang mewajibkan untuk menghindari penipuan dan untuk menjaga silaturahmi agar tidak terjadi

²⁰Ayatusyifa, *Penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan)*. Diss. IAIN Pekalongan, 2019:89

kesalahpahaman. Karena penekanannya pada nilai normative agama yang mempunyai tingkatan tertinggi yakni keikhlasan (saling merekalan). Konsep ini merupakan konsep yang baku dalam ajaran Islam tetapi kurangnya aplikasi serta penerapannya membuat ekonomi Islam terlihat ketinggalan. Akan tetapi ini menjadi tugas untuk melakukan penemuan dan mengobjektifikasi.

Dari beberapa hasil penelitian yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu. Akan tetapi dalam penelitian yang akan dikaji oleh peneliti ditekankan pada pelaksanaan hak khiyar dalam praktik jual Beli Tanah Di Kabupaten jeneponto²¹.

3. Fathor Wali Tahun 2020.

Meneliti tentang Analisis Penerapan Prinsip Khiyar Dalam Transaksi Jual Beli Di Pasar Palengaan Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan beberapa hal yaitu, pertama, praktek khiyar sudah diterapkan mayoritas penjual di pasar palengaan. Khiyar yang terjadi di pasar palengaan sudah sesuai dengan ajaran agama Islam walaupun masih banyak yang harus diperbaiki. Sedangkan kendala dalam pelaksanaan- nya yaitu masih ada beberapa penjual belum mengenal khiyar dan konsepnya. Pedagang di pasar palengaan kebanyakan menggunakan khiyar aib dan khiyar syarat sedangkan khiyar majlis jarang digunakan oleh pedagang pasar palengaan.

Kedua, pelaksanaan khiyar yang diterapkan oleh pedagang di pasar palengaan sudah sesuai dengan perspektif ekonomi Islam yaitu jujur, adil,

²¹Dewi Sri Indriati. "Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 2.2 (2019):32

menciptakan kemaslahatan antara penjual dan pembeli, tidak berkata bohong. Dalam perspektif ekonomi Islam penjual dan pembeli sama-sama mendapatkan keuntungan dalam jual beli. Praktik khiyar dalam transaksi jual beli di pasar palengaan sudah dilakukan meskipun belum maksimal. Di pasar palengaan banyak yang menerapkan prinsip khiyar dimana pembeli boleh menukarkan barang selagi ada ketidakcocokan.

Beberapa pedagang juga menerapkan kesepakatan pengembalian atau pembatalan barang yang telah dibeli dalam beberapa waktu yang disebut dengan khiyar syarat. Hanya sebagian pedagang saja yang menerapkan praktik khiyar. Sebagian pedagang belum sepenuhnya mengenal prinsip khiyar. Adakalanya pedagang terus terang dan jujur kepada pembeli dalam melakukan transaksi jual beli agar tidak terjadi kekecewaan yang dialami oleh seorang pembeli. Dari beberapa hasil penelitian yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu. Akan tetapi dalam penelitian yang akan dikaji oleh peneliti ditekankan pada pelaksanaan hak khiyar dalam praktik jual Beli Tanah Di Kabupaten Jember.²²

4. Muhammad Taufiq Mubarak Tahun 2019

Meneliti tentang Implementasi akad Bai' Istishna' pada praktik jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS). Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Sistem jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) terdiri dari beberapa tahapan diantaranya: yang pertama, pembeli melihat

²² Fathor Wali, *Analisis Penerapan Prinsip Khiyar Dalam Transaksi Jual Beli Di Pasar Palengaan Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan*. Diss. Institut Agama Islam Negeri Madura, 2020.102

tanah kavling yang akan dibangun, yang kedua memberikan booking fee yang berlaku selama 7 hari. Yang ketiga, setelah 7 hari pembeli dapat memutuskan untuk melanjutkan dengan pemberian uang muka atau membatalkan pembelian. Yang keempat, pembuatan kesepakatan akta perjanjian pengikat jual beli tanah dan bangunan. Yang kelima, developer memulai proses pembangunan. Yang keenam, setelah rumah yang dipesan jadi, akan ada serah terima dari developer kepada pembeli.

Kemudian adanya garansi dari pihak Bangun Rumah Sukabumi (BRS) selama 100 hari atau 3 (tiga) bulan apabila ada kecacatan pada barang. (3) Implementasi akad Istishna" berdasarkan Fatwa Dewan Syaria"ah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000, yang mana dalam Ketentuan barang (7) pembeli memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan apabila terdapat cacat pada barang yang sudah dipesan akan tetapi pihak PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) dalam pelaksanaannya tidak memberikan Hak Khiyar kepada pembeli namun menerima complain dan nantinya akan diperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan.

Dari beberapa hasil penelitian yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu. Akan tetapi dalam penelitian yang akan dikaji oleh peneliti ditekankan pada pelaksanaan hak khiyar dalam praktik jual Beli Tanah Di Kabupaten jenepono.²³

²³ Muhammad Taufiq Mubarak. *Implementasi akad Bai" Istishna" pada praktik jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS)*. Diss. UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2019.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif penelitian lapangan (field reseach) artinya data-data yang digunakan dalam penelitian diperoleh melalui studi lapangan dengan mengambil dari berbagai sumber dan literatur yang terkait dengan rumusan masalah, yakni mengenai jual beli tanah di Kabupaten Jeneponto dan penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah di Kabupaten Jeneponto dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Kemudian hasil penelitian tersebut akan dilengkapi dengan data yang diperoleh dari studi pustaka.²⁴

B. Lokasi Dan Objek Penelitian

Penelitian ini berfokus kepada intisari permasalahanan yang sedang terjadi. Hal tersebut harus dilakukan dengan cara yang eksplisit agar kedepannya dapat meringankan peneliti selanjutnya sebelum melakukan pengamatan atau observasi. fokus pada penelitian ini terletak pada penerapan akad *khiyar* dalam proses penyelesaian jual beli tanah di Desa Kayuloe Timur Kabupaten Jeneponto dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.²⁵

²⁴ Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Posdakarya, 1998),3.

²⁵ Nurfutri Utami, Fokus penelitian kualitatif. docx, 16 April, 2017, [https://www.scribd.com/document/345271997/ Fokus-penelitian-kualitatif-docx](https://www.scribd.com/document/345271997/Fokus-penelitian-kualitatif-docx). 2 Sukirman, *Cara Kreatif Menulis Karya Ilmiah*, 1 ed. (Makassar: Penerbit Aksara Timur, 2015): 237.

C. Sumber Data

1. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti yang berasal dari responden baik yang dilakukan melalui wawancara maupun observasi. Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan kegiatan penelitian yaitu pemilik tanah dan pembeli tanah.

2. Data sekunder

Data sekunder ialah data atau informasi yang didapatkan dari pihak kedua, seperti literature, jurnal, artikel, situs internet, dan informasi lain yang berkaitan dengan penelitian ini.²⁶

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan dengan mengamati ruang lingkup penelitian sekitar. Wawancara ditujukan langsung kepada masyarakat yang terlibat dalam proses jual beli tanah untuk mengetahui seberapa dalam pemahaman pengelolaan pelaksanaan *Khiyar* dengan baik dan benar. Peneliti juga akan melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat untuk mengetahui keefektifan data tersebut. Dokumentasi dilakukan untuk semua tahap.

1. Observasi

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

²⁶M. Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet 1 (Jakarta: Kencana, 2005).134

2. Wawancara

Wawancara dilakukan secara bebas terbuka kepada pihak-pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan informasi yang real dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang tidak menutup kemungkinan akan menambah pertanyaan lain ketika proses wawancara berlangsung.

3. Dokumentasi

Dokumentasi berbentuk seperti tulisan, seperti catatan sejarah dan lain sebagainya, serta dokumentasi berbentuk gambar seperti foto penelitian dan lain lain.²⁷

E. Pemeriksaan Keabsahan Data

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

1. Credibility (Kredibilitas)

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

2. Transferbility (Transferabilitas)

Transferabilitas berkenaan dengan generalisasi. Sampai dimana generalisasi yang di rumuskan juga dapat berlaku bagi kasus-kasus lain di luar penelitian.

²⁷ Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, (Jakarta: Alfabeta), 248

Dalam penelitian kualitatif peneliti tidak dapat menjamin keberlakuan penelitian pada subjek lain. Penelitian kualitatif tidak bertujuan untuk menggeneralisasi hasil penelitian sebab penelitian kualitatif tidak menggunakan purposive sampling.

1. Dependability (Dependabilitas)

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

2. Confirmability (Objektifitas)

Uji confirmability berarti menguji hasil penelitian yang di kaitkan dengan usaha yang sudah di lakukan, apabila hasil penelitian merupakan hasil proses dan kegunaan dari penelitian maka bisa dikatakan penelitian tersebut telah sesuai standar confirmability.²⁸

F. Teknik Analisis Lapangan

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

²⁸ Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, (Jakarta: Alfabeta), 251

1. Analisis Sebelum Lapangan

Setelah melakukan analisis data sebelum peneliti memasuki lapangan, analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan, atau data sekunder, yang akan digunakan untuk fokus penelitian. Namun fokus penelitian ini masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah peneliti masuk dan selama dilapangan.

2. Analisis Data di Lapangan Model Miles dan Huberman

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

3. Analisis Data Selama di Lapangan Model Spardley

Proses penelitian kualitatif setelah memasuki lapangan, dimulai dengan menetapkan informan yang dapat dipercaya dan memberikan informasi yang akurat dan membukakan jalan bagi sipeneliti untuk memasuki objek penelitian. Ketika sudah memasuki objek penelitian maka peneliti melakukan wawancara terhadap informan yang telah dipercayakan. Setelah mendapatkan data yang cukup maka peneliti melakukan analisis data untuk memilah data yang tepat akan dimasukkan kedalam hasil penelitian.²⁹

²⁹Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25,

BAB IV

DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA

A. Deskripsi Data

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Desa Kayuloe Timur adalah salah satu desa dari 11 desa yang terletak di Kecamatan Turatea Kabupaten Jeneponto Provinsi Sulawesi Selatan. Dimana Desa tersebut adalah Desa yang letaknya bukan daerah pantai, melainkan di daerah ketinggian. Desa Kayuloe Timur memiliki luas kurang lebih 2,7 km², mempunyai 4 dusun, dan jumlah penduduknya sebanyak 1.595 jiwa. secara administratif Desa Kayuloe Timur berbatasan wilayah Desa dan Kecamatan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Desa Bonto Mate'ne
- Sebelah Timur : Kelurahan Empoang
- Sebelah Selatan : Desa Maccini baji
- Sebelah Barat : Desa Kayuloe Barat³⁰

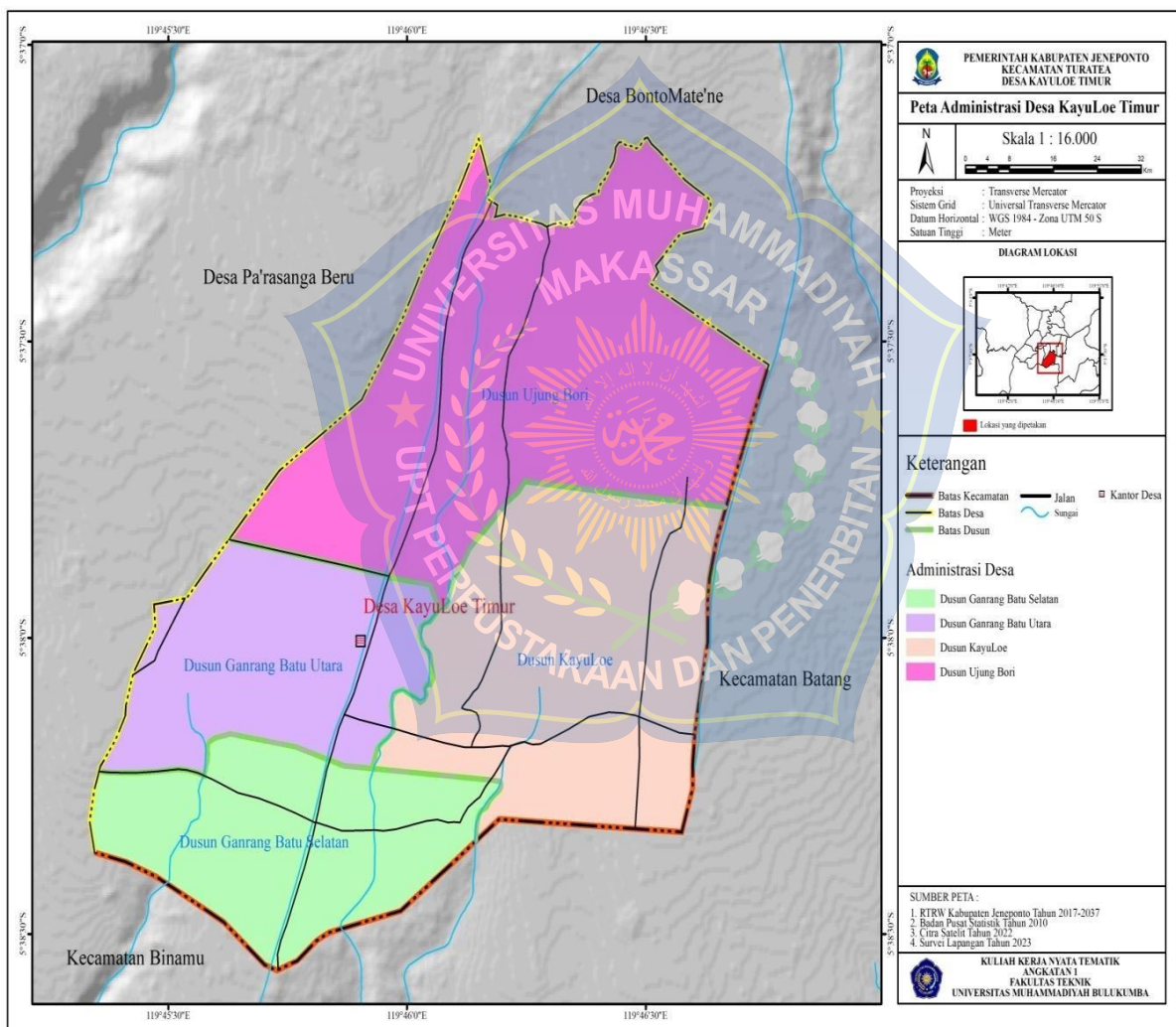
Desa Kayuloe Timur merupakan desa yang berjarak dekat dengan Ibu Kota Kabupaten Jeneponto sehingga akses pemerintahan baik ke ibukota kecamatan maupun ke ibukota kabupaten tidak perlu menempuh waktu yang lama. Jarak Desa Kayuloe Timur ke ibukota Kecamatan Turatea berjarak sekitar 6 km dan jarak ke ibukota Kabupaten Jeneponto sekitar 4 km. Adapun dusun di Desa Kayuloe Timur terdiri atas 4 , yaitu:

(Jakarta: Alfabeta), 253

³⁰ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

- Dusun Ganrang Batu Selatan
- Dusun Ganrang Batu Utara
- Dusun Kayuloe
- Dusun Kayuloe Dusun Ujung Bori³¹

Adapun peta lokasi Desa Kayuloe Timur adalah sebagai berikut:



Gambar 4.1 Peta Administrasi Desa Kayuloe Timur

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jeneponto Tahun 2017- 2037

³¹ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

- **Kondisi Fisik Dasar**

Kondisi fisik dasar wilayah terbagi atas 6 (enam), yaitu kondisi topografi atau ketinggian, kondisi geologi atau jenis batuan, kondisi jenis tanah, kondisi klimatologi atau curah hujan, kondisi hidrologi atau air, dan terakhir kondisi penggunaan lahan.

2. Kondisi Topografi

Topografi adalah bentuk permukaan suatu satuan lahan yang dikelompokkan atau ditentukan berdasarkan perbedaan ketinggian (amplitudo) dari permukaan bumi (bidang datar) suatu bentuk bentang alam (landform). Sedang topografi secara kualitatif adalah bentuk bentang lahan (landform) dan secara kuantitatif dinyatakan dalam satuan kelas lereng (% atau derajat), arah lereng, panjang lereng, dan bentuk lereng. Topografi alam dapat mempercepat atau memperlambat kegiatan iklim. Pada tanah datar kecepatan pengaliran air lebih kecil dari pada tanah yang berombak. Desa Kayuloe Timur didominasi dengan keadaan topografi dataran rendah yang berada pada topografi 50-100.³²

3. Kondisi Curah Hujan (Klimatologi)

Desa Kayuloe Timur memiliki dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan terjadi antara bulan November sampai bulan April sedangkan musim kemarau terjadi antara bulan Mei sampai dengan bulan Oktober. Jumlah rata-rata curah hujan di Desa Kayuloe Timur terbagi atas dua yaitu 1890

³² Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

mm/tahun yang terdapat di 4 Dusun yaitu, Dusun Ganrang Batu Selatan, Dusun Ganrang Batu Utara, Dusun Kayuloe, dan Dusun Ujung Bori Curah hujan tertinggi jatuh pada bulan Januari dan Februari sedang curah hujan terendah yakni pada bulan Juli, Agustus, dan September³³.

4. Kondisi Tata Air (Hidrologi)

Berbicara masalah air di Desa Kayuloe Timur sudah cukup bagus karena Desa Kayuloe Timur merupakan Volume air tanah dalam dataran alluvial ditentukan oleh tebal, penyebaran dan permeabilitas dari akuifer yang terbentuk dalam alluvium dan alluvium yang mengendap dalam dataran. Untuk sumber air bersih masyarakat memanfaatkan sumur bor dan sumur gali untuk memenuhi kebutuhan air bersih masyarakat, selain itu beberapa rumah sudah menggunakan air PDAM.

Sedangkan berbicara irigasi Desa Kayuloe Timur dialiri oleh irigasi teknis yang merupakan irigasi yang terbesar di Jenepono sehingga sawah di Desa Kayuloe Timur jarang ada yang tidak ditanami hanya saja banyak irigasi yang masih perlu dibenahi dan masih perlu dibuat permanen terutama saluran – saluran tersier dan saluran cacing.³⁴

5. Kondisi Jenis Tanah

Jenis tanah di Desa Kayuloe Timur mengikuti jenis tanah dominan yang terdapat di Kecamatan Turatea, yaitu jenis tanah regosol. Jenis tanah regosol merupakan salah satu sub jenis tanah Entisol. Yaitu tanah yang berasal dari

³³ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jenepono, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

³⁴ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jenepono, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

pelapukan material yang dikeluarkan oleh letusan gunung berapi, debu, pasir, lahar, dan lapilli. Jenis tanah ini belum mengalami perkembangan sempurna. Tanah regosol memiliki ciri berbutir kasar dan warnanya kelabu hingga kuning. Tanah regosol ini cocok untuk tanaman palawija, tembakau, dan buah-buahan.

Bagian dari tanah regosol ini terdapat dystropepts dan ustropepts yang merupakan bahan induk karst atau batu gamping menghasilkan tanah yang mudah menyerap air dan mudah untuk melepaskan air. Batu gamping di daerah tersebut berumur sekitar 400 juta tahun.³⁵

6. Kondisi Geologi (Jenis Batuan)

Geologi merupakan suatu bidang ilmu pengetahuan kebumiaan yang mempelajari segala sesuatu mengenai planet bumi beserta isinya serta ilmu yang membahas tentang sifat-sifat, bahan yang membentuk bumi, struktur hingga proses-proses yang bekerja baik didalam maupun diatas permukaan bumi.

Kondisi geologi (batuan) di Desa Kayuloe Timur merupakan jenis batuan gunung api lompobatang yang mana dimaksud adalah batuan yang tersingkap di sekitar tubuh gunung api dan bertindak sebagai alas dari aneka jenis batuan yang dihasilkan oleh gunung api.³⁶

7. Kondisi Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan adalah suatu aktivitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegiono, 2007).

³⁵ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

³⁶ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 2008). Kondisi penggunaan lahan di Desa Kayuloe Timur dapat dilihat pada tabel 4.1 di bawah.

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Luas (%)
Jasa	0.286094	0.074784086
Perdagangan	1.416341	0.370227154
Peribadatan	0.472643	0.123547417
Perkantoran	0.336413	0.087937317
Pendidikan	0.248046	0.064838457
Kesehatan	0.191814	0.050139586
Industri	0.032818	0.008578524
Lahan Kosong	0.151607	0.039629601
Permukiman	13.67447	3.574464136
Perkebunan	0.586349	0.153269814
Pertanian	365.1085	95.43823191
Total	382.505095	100

Tabel 4.1 Kondisi Penggunaan Lahan Desa Kayuloe Timur

Sumber : Revisi RTRW Kabupaten Jeneponto Tahun 2017-2037

Berdasarkan tabel 4.2 di atas, dapat diketahui kondisi penggunaan lahan yang terdapat di Desa Kayuloe Timur. Penggunaan lahan pertanian menjadi guna lahan dominan dengan luas 365.1085 ha. Hal tersebut sesuai dengan kondisi eksisting lapangan di Desa Kayuloe Timur yang dimana lahan Pertanian memiliki luas yang lebih besar dari penggunaan lahan lainnya. Penggunaan lahan minoritas di Desa Kayuloe Timur adalah lahan kosong yang hanya memiliki luas 0.151607ha.³⁷

8. Kondisi Demografi (Kependudukan)

³⁷ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

Data demografi (kependudukan) adalah informasi tentang sekelompok orang menurut atribut tertentu seperti usia, jenis kelamin, tempat tinggal, dan dapat mencakup faktor sosial ekonomi seperti pekerjaan, status keluarga, atau pendapatan.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kecamatan Turatea yaitu Kecamatan Turatea Dalam Angka Tahun 2022, kondisi demografi di Desa Kayuloe Timur terbagi atas 7 kategori, yaitu Tren Perkembangan Penduduk (Laju Pertumbuhan), Jumlah dan Kepadatan Penduduk, Jumlah Penduduk Menurut Usia, Jumlah Penduduk Menurut Pekerjaan, Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan, Jumlah Penduduk Menurut Penghasilan, dan yang terakhir adalah Jumlah Penduduk Menurut Status Stunting yang merupakan menjadi isu yang saat ini dihadapi Kecamatan Turatea.

1) Tren Perkembangan Penduduk

Tren perkembangan atau biasa disebut juga laju pertumbuhan penduduk adalah angka yang menunjukkan rata-rata tingkat pertambahan penduduk per-tahun dalam jangka waktu tertentu. Tren perkembangan penduduk biasa dihitung per-tahun dan mengikuti setiap angka penduduk yang terjadi. Tren perkembangan penduduk di Desa Kayuloe Timur dapat diketahui tren perkembangan penduduk atau laju perkembangan penduduk 5 tahun terakhir menunjukkan perubahan yang relatif. Peningkatan jumlah penduduk di Desa Kayuloe Timur terjadi pada tahun 2020 yaitu 1574 jiwa dan tahun 2021 sebesar 1595 jiwa.

2) Jumlah Kepala Keluarga, Migrasi Dan Penduduk Miskin

Jumlah Kepala Keluarga dapat di hitung melalui jumlah KK yang terdaftar di Desa Kayuloe Timur, data kepala keluarga sangat penting bagi administrasi pemerintahan, selain itu data migrasi atau perpindahan penduduk atau kedatangan penduduk juga mempengaruhi jumlah jiwa dalam satu desa. Dari semua ini juga akan memberikan data kemiskinan di satu desa. Jumlah Kepala Keluarga, Migrasi dan Kemiskinan di Desa Kayuloe Timur.

3) Jumlah Penduduk Dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk di Desa Kayuloe Timur dipengaruhi oleh jumlah kelahiran, kematian, dan migrasi, sedangkan kepadatan penduduk dapat diketahui melalui jumlah penduduk di Desa Kayuloe Timur. jumlah dan kepadatan penduduk di Desa Kayuloe Timur dengan jumlah keseluruhan penduduk tahun sebanyak 2008 jiwa. Kepadatan penduduk didapatkan melalui jumlah penduduk dibagi dengan total luas wilayah Desa Kayuloe Timur.

4) Jumlah Penduduk Dan Berdasarkan Jenis Kelamin

Banyaknya penduduk berdasarkan jenis kelamin di Desa Kayuloe Timur memiliki jumlah penduduk berdasarkan laki-laki sebanyak 1.024 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 984 jiwa. Hal ini membuktikan di Desa Kayu Loe Timur lebih dominan penduduk laki-laki di bandingkan dengan penduduk perempuan.

5) Jumlah Penduduk Menurut Agama

Dari segi Agama dan kepercayaan masyarakat desa Kayuloe Timur Mayoritas beragama Islam. memiliki jumlah penduduk menganut 2 agama yaitu,

Islam dan Protestan jumlah penduduk di setiap agama berbeda-beda. Jumlah penduduk yang terbanyak beragama islam sebanyak 1999 jiwa dan jumlah penduduk yang terendah beragama protestan sebanyak 9 jiwa.

6) Penduduk Menurut Usia

Komposisi berdasarkan usia digunakan untuk mengelompokkan penduduk suatu negara atau daerah berdasarkan rentang usia tertentu. Pengelompokan ini biasanya ditunjukkan untuk menentukan jumlah penduduk dalam usia produktif dan usia non produktif. dapat diketahui jumlah penduduk di Desa Kayuloe Timur berdasarkan kelompok umur. Kelompok umur produktif dimulai dari 15-64 tahun dengan jumlah penduduk 1.222 jiwa dan non produktif (usia muda dan usia tua) 193 jiwa.

7) Penduduk Menurut Pendidikan

Tingkat pendidikan berpengaruh pada kualitas sumber daya manusia. Proses pembangunan Desa akan berjalan dengan lancar apabila masyarakat memiliki kualitas pendidikan yang cukup tinggi. Akses untuk mendapatkan pendidikan cukup muda karna jarak tempat pendidikan mulai dari tingkat SD sampai dengan SMA sangat dekat dengan pemukiman warga sehingga kalau dilihat dari data statistik tingkat pendidikan masyarakat desa Kayuloe Timur cukup baik sehingga mayoritas masyarakat desa Kayuloe Timur adalah orang orang yang terdidik, data penduduk menurut tingkat pendidikannya memiliki jumlah tingkat pendidikan terbanyak terdapat pada tingkatan SD sebanyak 1194 jiwa, dan tingkat pendidikan yang masih rendah terdapat pada tingkatan S2 16 jiwa, dan S3 2 jiwa.

8) Penduduk Menurut Mata Pencapaian

Mata Pencapaian penduduk di Desa Kayuloe Timur sebagian besar masih berada disektor pertanian. Hal ini menunjukkan bahwa sektor pertanian memegang peranan penting dalam bidang ekonomi masyarakat. dimana penduduk berdasarkan mata pencapaian di Desa Kayuloe Timur memiliki jumlah secara keseluruhan yaitu 1.487.³⁸

9. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa



Gambar 4.2 Struktur Pengurus Desa Kayuloe Timur

³⁸ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

Daftar Aparatur Pemerintah Desa Kayuloe Timur Kecamatan Turatea
Kabupaten Jeneponto.³⁹

No	Nama	Jenis Kelamin	Jabatan	Keterangan
	2	3	4	5
1	H.Lelong Asiz	Laki-laki	Kepala Desa	
2	Iskandar, S.Kep	Laki-laki	Sekretaris Desa	
3	Rosmawati, Amd.PDSD	Perempuan	Kaur Keuangan	
4	Andriana, Amd	Perempuan	Kaur Umum & Perencanaan	
5	Akbar Tanjung, S.Sos	Laki-laki	Kasi Pemerintahan	
6	Teguh Alfiil Aulia S	Laki-laki	Kasi Kesejahteraan	
7	Syamsinar, S.Pd	Perempuan	Kasi Pelayanan	
8	-		Kaur Umum	
9	Ichwan Susanto, S.Pd	Laki-laki	Kadus Ganrang Batu Selatan	
10	Rika Widya Syarif, S.Pd	Perempuan	Kadus Ganrang Batu Utara	
11	Hasrul Hasanuddin, SE	Laki –Laki	Kadus Kayuloe	
12	Muh Arsyad	Laki-Laki	Kadus Ujung Bori	

³⁹ Arsip Kantor Desa Kayuloe Timur, Kecamatan Turatea, Kabupaten Jeneponto, Pada Tanggal 7 Agustus 2024.

B. Hasil Dan Pembahasan Penelitian

1. Sistem, Prosedur Dan Praktik Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jenepono

a. Sistem

Sistem jual beli tanah di Indonesia diatur oleh berbagai peraturan pemerintah yang bertujuan untuk memastikan transaksi berjalan lancar dan sah secara hukum. Berikut adalah langkah-langkah dan aturan yang harus diikuti dalam sistem jual beli tanah di Indonesia:⁴⁰

1) Verifikasi dan Pemeriksaan Tanah

Status Hukum Tanah Pastikan tanah memiliki sertifikat yang sah. Sertifikat dapat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), atau Sertifikat Hak Pakai (SHP). Selanjutnya Cek Sertifikat di BPN Verifikasi keaslian sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan setempat untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum.⁴¹

2) Penyusunan Akta Jual Beli (AJB)

Dokumen yang Diperlukan Siapkan dokumen penting seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dari penjual dan pembeli. Selanjutnya notaris Akta Jual Beli (AJB) harus dibuat di hadapan notaris. Notaris bertugas untuk menyusun akta dan

⁴⁰ Direktorat Jenderal Pajak. (2020). *Panduan Perhitungan Pajak dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jakarta

⁴¹ Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2021). *Panduan Pemeriksaan Sertifikat Tanah*. Jakarta: BPN.

memastikan transaksi sah secara hukum. Notaris juga akan memeriksa keabsahan dokumen dan sertifikat tanah.⁴²

3) Pembayaran Pajak

Pajak penghasilan (PPh) final penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) Final yang dikenakan sebesar 2,5% dari nilai transaksi. PPh Final ini merupakan kewajiban penjual. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pembeli wajib membayar BPHTB yang dikenakan sebesar 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). BPHTB dibayarkan ke kas daerah.⁴³

4) Proses Balik Nama Sertifikat

Permohonan balik nama pembeli mengajukan permohonan balik nama sertifikat ke BPN atau kantor pertanahan setempat. Dokumen yang diperlukan meliputi AJB, sertifikat asli, bukti pembayaran BPHTB, KTP, KK, dan NPWP. Proses pendaftaran Setelah permohonan diterima, BPN akan memproses pendaftaran dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli. Proses ini juga termasuk pembaruan data dalam sistem pertanahan.⁴⁴

⁴² Notohamidjojo, B. (2017). *Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT*. Jakarta: Rajawali Pers.

⁴³ Direktorat Jenderal Pajak. (2020). *Panduan Perhitungan Pajak dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

⁴⁴ Notohamidjojo, B. (2017). *Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT*. Jakarta: Rajawali Pers.

5) Pengambilan Sertifikat

Sertifikat baru setelah proses pendaftaran selesai, pembeli dapat mengambil sertifikat tanah yang telah diperbarui namanya dari kantor BPN. Sertifikat baru ini adalah bukti sah kepemilikan tanah.⁴⁵

6) Penyelesaian Administrasi

Pemberitahuan kepada Pihak Ketiga jika tanah yang dibeli terdaftar dalam buku tanah atau catatan lain, pemberitahuan harus diberikan untuk memperbarui catatan yang relevan. Pengawasan dan Pemantauan status tanah secara berkala untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.⁴⁶

7) Kepatuhan Terhadap Peraturan Daerah

Peraturan daerah Selain mengikuti aturan nasional, pastikan untuk mematuhi peraturan daerah terkait jual beli tanah. Peraturan ini bisa bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya.⁴⁷

8) Referensi Peraturan Pemerintah

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Menjadi dasar hukum utama mengenai pengaturan tanah di Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁴⁵ Subekti, R. (2017). *Aspek Hukum dalam Jual Beli Tanah: Pemeriksaan Sertifikat dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana. Buku ini menjelaskan tentang dokumen-dokumen yang diperlukan dalam proses pengambilan sertifikat tanah.

⁴⁶ Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2021). *Prosedur Pendaftaran dan Penyelesaian Administrasi dalam Jual Beli Tanah*. Jakarta: BPN.

⁴⁷ Depdagri (Departemen Dalam Negeri). (2020). *Pedoman Penyusunan dan Penerapan Peraturan Daerah*. Jakarta: Depdagri.

Tanah: Mengatur tentang pendaftaran tanah dan pengeluaran sertifikat. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Mengatur mengenai pajak penghasilan dari penjualan tanah. Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Mengatur mengenai BPHTB dan ketentuan terkait.⁴⁸

b. Prosedur

Prosedur jual beli tanah di Indonesia harus mengikuti berbagai aturan dan peraturan pemerintah untuk memastikan transaksi berjalan lancar dan sah secara hukum. Berikut adalah langkah-langkah umum yang perlu diikuti.⁴⁹

1) Pemeriksaan Legalitas Tanah

Cek sertifikat tanah pastikan tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat yang sah dan valid. Sertifikat ini dapat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), atau Sertifikat Hak Pakai (SHP). Verifikasi Kepemilikan Periksa keaslian dan keabsahan sertifikat tanah dengan mengunjungi Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan setempat.⁵⁰

⁴⁸ Salim, H. S. (2019). *Peraturan Daerah dan Pengaruhnya terhadap Tata Kelola Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Sinar Grafika.

⁴⁹ Notohamidjojo, B. (2017). *Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT*. Jakarta

⁵⁰ Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2021). *Panduan Pemeriksaan Legalitas Tanah*. Jakarta: BPN.

2) Penyusunan Akta Jual Beli (AJB)

Dokumen yang Diperlukan Siapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Notaris proses pembuatan AJB harus dilakukan di hadapan notaris. Notaris akan membuat akta yang sah dan mencatatkan transaksi jual beli tanah.⁵¹

3) Pembayaran Pajak

Pajak Penghasilan (PPh) dari Penjual wajib membayar PPh Final atas penghasilan dari penjualan tanah. Pajak ini biasanya dikenakan sebesar 2,5% dari nilai transaksi. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pembeli harus membayar BPHTB yang dikenakan pada saat perolehan hak atas tanah. Tarif BPHTB bervariasi tergantung pada lokasi dan nilai tanah, biasanya sekitar 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).⁵²

4) Balik Nama Sertifikat

Permohonan Balik Nama setelah AJB dibuat, pembeli perlu mengajukan permohonan balik nama sertifikat tanah ke BPN atau kantor pertanahan setempat. Proses ini melibatkan pengisian formulir dan penyertaan dokumen-dokumen yang diperlukan. Dokumen yang Diperlukan Dokumen yang biasanya

⁵¹ Notohamidjojo, B. (2017). *Prosedur dan Dokumentasi dalam Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.

⁵² Direktorat Jenderal Pajak (DJP). (2022). *Panduan Pembayaran Pajak Jual Beli Tanah*. Jakarta: DJP.

diperlukan termasuk AJB, sertifikat asli, bukti pembayaran BPHTB, KTP, KK, dan NPWP pembeli.⁵³

5) Pendaftaran di BPN

Pendaftaran Setelah proses balik nama selesai, BPN akan memproses pendaftaran dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli. Ini merupakan langkah akhir untuk memastikan bahwa hak atas tanah telah beralih secara sah.⁵⁴

6) Pengambilan Sertifikat

Sertifikat Baru Setelah proses pendaftaran selesai, pembeli dapat mengambil sertifikat tanah yang baru dari kantor BPN.⁵⁵

7) Penyelesaian Administrasi

Pemberitahuan kepada Pihak Ketiga Jika tanah yang dibeli terdaftar di dalam buku tanah atau catatan lain, pemberitahuan harus diberikan untuk memperbarui catatan yang relevan.⁵⁶

8) Periksa Status Tanah Secara Berkala

Pemantauan Selalu pantau status tanah secara berkala untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum yang timbul di kemudian hari.

⁵³ Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2021). *Panduan Pendaftaran dan Perubahan Kepemilikan Tanah*. Jakarta: BPN.

⁵⁴ Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2021). *Panduan Pendaftaran dan Pengelolaan Tanah*. Jakarta: BPN.

⁵⁵ Buku oleh N. H. Djudju Sudjono, SH.: *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.

⁵⁶ Direktorat Jenderal Pajak (DJP). (2023). *Pedoman Umum Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: DJP

Berdasarkan penjelasan di atas adapun beberapa hasil wawancara penelitian mengenai prosedur jual beli tanah, seperti yang disampaikan oleh H. Lelong Asis Kepala desa Kayuloe Timur yang mengungkapkan bahwa:⁵⁷

*” Mengenai tentang prosedur dan sistem jual beli tanah beliau menjelaskan bahwa prosedur dan sistem jual beli tanah dapat bervariasi tergantung Negara dan Wilayahnya. Kalau di Desa Kayuloe Timur prosedur dan sistem yaitu adanya verifikasi dokumen yang berkaitan dengan tanah (sertifikat hak atas tanah, IMB, dan dokumen legal lainnya) dalam kondisi baik dan valid. Selanjutnya pemeriksaan status hukum tanah di kantor pertanahan untuk memastikan tidak ada sengketa, beban, atau masalah hukum lainnya. Selanjutnya negosiasi harga dan pembuatan perjanjian jual beli. Kemudian ada surat pengantar dari Kantor Desa atau Kelurahan yang mengonfirmasi kepemilikan tanah. Selanjutnya penyerahan fisik setelah semua dokumen dan pembayaran selesai, lakukan penyerahan fisik tanah dari penjual kepada pembeli. Ini termasuk menyerahkan kunci, dokumen pendukung, dan memastikan pembeli dapat mengakses tanah. Selanjutnya pencatatan transaksi jual beli tanah juga perlu dilakukan di Kantor Desa untuk memastikan data tanah di perbarui dalam catatan Desa.”*⁵⁸

Terkait penjelasan di atas hal yang senada juga di sampaikan oleh Kepala dusun Ganrang Batu Selatan Ichwan Susanto S.Pd, bahwa:

“Mengenai tentang jual beli tanah beliau mengatakan bahwa ketika ada masyarakat di dusun saya melakukan transaksi jual beli tanah itu langsung ke Kantor Desa mengambil surat pengantar sebagai bukti dalam transaksi jual beli tanah. Agar tanah yang akan di jual milik sah penjual dan tidak ada sengketa atau masalah administrasi yang terkait. Proses ini juga dapat membantu memastikan bahwa transaksi jual beli tanah sesuai dengan peraturan dan administrasi local. Surat pengantar juga membantu memvalidasi identitas penjual dan status tanah tersebut seperti apakah tanah tersebut berada dalam rencana tata ruang yang sesuai atau apakah ada hak-hak tertentu yang melekat pada tanah tersebut. Selain itu dengan adanya surat pengantar, Kantor Desa dapat mencatat transaksi dan

⁵⁷ Prof. Dr. S. H. H. Rangkuti: *Hukum Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah*.

⁵⁸ H Lelong Asis, *Wawancara*, Jenepono, 7 Agustus 2024, Pukul: 09:30

memastikan bahwa perubahan kepemilikan tanah tercatat dengan baik di tingkat Desa yang memudahkan pemantauan dan pengawasan.”⁵⁹

Prosedur jual beli tanah di Indonesia memerlukan langkah-langkah penting untuk memastikan transaksi sah dan sesuai dengan peraturan. Pertama, pemeriksaan legalitas tanah dilakukan dengan memastikan sertifikat yang sah dan valid melalui BPN. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) harus dihadapan notaris, diikuti dengan pembayaran pajak seperti PPh Final dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Setelah itu, permohonan balik nama sertifikat diajukan ke BPN, dan sertifikat baru dapat diambil setelah proses pendaftaran selesai. Proses di tingkat lokal juga melibatkan verifikasi dokumen oleh kantor desa, penggunaan surat pengantar untuk mengonfirmasi kepemilikan, serta pencatatan transaksi di kantor desa untuk memastikan data diperbarui dan transaksi tercatat dengan baik. Prosedur ini bertujuan untuk menghindari sengketa dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.⁶⁰

c. Praktik

Praktik jual beli tanah melibatkan serangkaian langkah dan prosedur yang harus diikuti untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan adil. Berikut adalah penjelasan mengenai praktik jual beli tanah secara umum, mencakup proses dari awal hingga akhir:⁶¹

⁵⁹ Ichwan Susanto, *Wawancara*, Jeneponto, 7 Agustus 2024, Pukul: 01:30

⁶⁰ Prof. Dr. S. H. H. Rangkuti: *Hukum Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah*.

⁶¹ Dr. T. J. S. Simatupang: *Hukum Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*.

1) Persiapan Awal

Identifikasi Tanah: Tentukan tanah yang akan dibeli atau dijual, termasuk lokasi, ukuran, dan kondisi tanah. Pastikan tanah memiliki sertifikat yang sah. Pemeriksaan Legalitas: Verifikasi status hukum tanah dengan memeriksa sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan setempat untuk memastikan tidak ada masalah hukum atau sengketa⁶².

2) Negosiasi dan Kesepakatan

Negosiasi Harga: Diskusikan dan sepakati harga jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Ini melibatkan tawar-menawar hingga mencapai kesepakatan harga yang disetujui kedua belah pihak. Kesepakatan Syarat: Tentukan syarat dan ketentuan transaksi, seperti waktu pembayaran, metode pembayaran, dan syarat lainnya.⁶³

3) Penyusunan dan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Dokumen yang Diperlukan: Kumpulkan dokumen penting seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dari penjual dan pembeli. Notaris: Buat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan notaris. Notaris bertugas untuk menyusun akta yang sah dan

⁶² Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2022). *Kebijakan dan Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN.

⁶³ Direktorat Jenderal Pajak (DJP). (2023). *Pedoman Umum Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: DJP.

memastikan bahwa transaksi sesuai dengan hukum. Notaris juga memverifikasi keaslian dokumen dan sertifikat tanah⁶⁴.

4) Pembayaran

Pembayaran Harga Jual: Lakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan harga. Pembayaran biasanya dilakukan melalui transfer bank atau metode pembayaran lain yang disepakati. Pajak dan Bea: Bayar pajak dan bea yang terkait, seperti Pajak Penghasilan (PPH) Final yang dikenakan kepada penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibayar oleh pembeli.⁶⁵

5) Proses Balik Nama Sertifikat

Permohonan Balik Nama: Setelah AJB ditandatangani, ajukan permohonan untuk balik nama sertifikat tanah ke BPN atau kantor pertanahan setempat. Sertifikat tanah lama harus diserahkan, dan dokumen yang diperlukan termasuk AJB, bukti pembayaran BPHTB, KTP, KK, dan NPWP. Proses Pendaftaran: BPN akan memproses permohonan balik nama dan memperbarui sertifikat tanah dengan nama pembeli sebagai pemilik baru.⁶⁶

⁶⁴ Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2022). *Kebijakan dan Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN.

⁶⁵ Direktorat Jenderal Pajak (DJP). (2023). *Pedoman Umum Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: DJP.

⁶⁶ Dr. T. J. S. Simatupang: *Hukum Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*.

6) Pengambilan Sertifikat Baru

Sertifikat Tanah Baru: Setelah proses pendaftaran selesai, sertifikat tanah baru yang mencantumkan nama pembeli sebagai pemilik akan diterbitkan. Pembeli dapat mengambil sertifikat baru dari kantor BPN.⁶⁷

7) Penyelesaian Administrasi

Pembaruan Catatan: Jika tanah yang dibeli terdaftar di buku tanah atau catatan lain, lakukan pembaruan catatan tersebut untuk mencerminkan perubahan kepemilikan. Pengawasan: Pantau status tanah secara berkala untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.⁶⁸

8) Praktik Terbaik dalam Jual Beli Tanah

Due Diligence: Lakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap tanah yang akan dibeli untuk memastikan bahwa tidak ada masalah hukum, sengketa, atau cacat pada tanah. Dokumentasi yang Lengkap: Pastikan semua dokumen terkait transaksi, seperti AJB, bukti pembayaran, dan sertifikat tanah, disimpan dengan baik. Kepatuhan terhadap Hukum: Ikuti semua prosedur dan peraturan hukum yang berlaku, termasuk pembayaran pajak dan bea yang tepat.⁶⁹

⁶⁷ Direktorat Jenderal Pajak (DJP). (2023). *Pedoman Umum Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: DJP.

⁶⁸ Prof. Dr. S. Setiawan, *Hukum Agraria Di Indonesia*

⁶⁹ Prof. Dr. H. E. T. Hoesin, SH, M.Hum, *"Hukum dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia"*

9) Contoh Praktik dalam Jual Beli Tanah

a) Jual Beli Tanah di Perkotaan:

Penjual dan pembeli biasanya melibatkan agen properti atau konsultan hukum untuk membantu proses transaksi. Proses sering melibatkan pemeriksaan sertifikat di BPN, pembuatan AJB, pembayaran pajak, dan pengurusan balik nama sertifikat.⁷⁰

b) Jual Beli Tanah di Pedesaan:

Proses mungkin lebih sederhana tetapi tetap memerlukan verifikasi legalitas tanah. Perjanjian sering dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli, dan pengurusan balik nama sertifikat dilakukan di kantor BPN setempat.⁷¹

Berdasarkan penjelasan diatas adapun hasil wawancara penelitian mengenai praktik jual beli tanah, seperti yang di sampaikan oleh bapak Arif Said di bawah ini:

“Bapak Arif Said, seorang guru, membeli tanah seluas 15 m x 18 m dengan harga Rp150.000.000 pada tahun 2021. Beliau menjelaskan bahwa tanah tersebut sebelumnya milik Bapak H. Lelong Asis, yang menjualnya karena keperluan mendesak. Bapak H. Lelong Asis membawa sertifikat tanah dan disertai saksi sebagai bukti kepemilikan. Untuk memastikan sahnyanya transaksi, Bapak Arif Said mendapatkan surat keterangan dari pemerintah setempat (Kepala Desa) yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dibeli olehnya. Selanjutnya, beliau mengurus peralihan nama sertifikat tanah dengan mendapatkan surat pengantar dari kantor desa dan mengajukannya ke Dinas

⁷⁰ Dr. H. Sutrisno, SH, M.Hum, "Praktik Jual Beli Tanah Perkotaan: Aspek Hukum dan Administrasi"

⁷¹ Dr. H. Arifin Syamsuddin, SH, M.Hum, "Praktik Jual Beli Tanah di Daerah Pedesaan"

Pertanahan. Saat ini, tanah tersebut telah digunakan Bapak Arif Said untuk bercocok tanam, seperti padi dan jagung.”⁷²

Proses jual beli tanah di Indonesia melibatkan verifikasi legalitas, pembuatan perjanjian, dan pengurusan balik nama sertifikat di BPN. Sebagai contoh, Bapak Arif Said membeli tanah dari Bapak H. Lelong Asis pada tahun 2021, di mana proses ini termasuk verifikasi sertifikat, mendapatkan surat keterangan dari Kepala Desa, serta pengajuan balik nama sertifikat ke Dinas Pertanahan. Setelah transaksi selesai, tanah tersebut digunakan oleh Bapak Arif Said untuk bercocok tanam.

Terkait penjelasan di atas hal yang senada juga di sampaikan oleh bapak Rusmin Nuryadin di bawah ini:

“Kemudian narasumber selanjutnya adalah Bapak Rusmin Nuryadin seorang Satpam di PLTB Bayu Jeneponto. Saya pernah membeli tanah dari seorang Bapak Saharuddin dengan Ukuran Sekitar 50 m x 20 m dengan harga Rp 60.000.000 saat itu Tahun 2016. Beliau menjelaskan bahwa Bapak Saharuddin datang ke rumah pada waktu itu dengan keperluan ingin menjual Tanah di sekitar dusun Ganrang Batu Selatan. Identitas tanah tersebut adalah tanah yag jauh dari jalan raya dan tanah tersebut dapat kita kelolah dengan bercocok tanam. Sehingga saya setuju dan sayapun meminta Surat-surat tanah dan persyaratan lainnya. Hingga bapak saharuddin pun pergi mengambil sertifikat tanah dan memanggil saksi sebagai bukti bahwa tanah tersebut memang milik Bapak Saharuddin Setelah bukti telah di perlihatkan, saya pun ke Kantor Desa mengambil surat keterangan sebagai prosedur dari transaksi jual beli tanah dengan adanya Tanda tangan dari pihak Penjual dan Pembeli dengan bermateraikan.”⁷³

Bapak Rusmin Nuryadin, seorang satpam, membeli tanah seluas 50 m x 20 m dari Bapak Saharuddin pada tahun 2016 dengan harga Rp60.000.000. Proses transaksi melibatkan verifikasi sertifikat tanah dan dokumen lain yang dibawa

⁷² Arif Said, *Wawancara*, Jeneponto, 8 Agustus 2024, Pukul: 10:30

⁷³ Rusmin Nuryadin, *Wawancara*, Jeneponto, 8 Agustus 2024 Pukul: 02:00

oleh penjual, serta pemanggilan saksi untuk memastikan kepemilikan. Setelah itu, Bapak Rusmin mengambil surat keterangan dari Kantor Desa sebagai bagian dari prosedur jual beli, yang disertai tanda tangan dan materai dari kedua belah pihak.

2. Penerapan Akad Khiyar Dalam Jual Beli Tanah

Dalam transaksi jual beli tanah, akad khiyar merupakan salah satu prinsip dalam hukum Islam yang memberikan kebebasan kepada kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli, untuk membatalkan atau melanjutkan akad jual beli dalam jangka waktu tertentu setelah akad disepakati. Berikut adalah penjelasan tentang penerapan akad khiyar dalam jual beli tanah:⁷⁴

a. Khiyar Majelis

Jika akad jual beli tanah dilakukan di suatu tempat, baik secara langsung maupun melalui media tertentu, kedua belah pihak memiliki hak untuk mempertimbangkan keputusan mereka selama masih dalam majlis tersebut. Misalnya, jika setelah berbicara lebih lanjut atau muncul informasi baru, salah satu pihak merasa ragu, mereka berhak untuk membatalkan akad sebelum berpisah.⁷⁵

b. Khiyar Syarat

Dalam jual beli tanah, kedua belah pihak dapat sepakat untuk menetapkan masa khiyar syarat, misalnya selama tiga hari, seminggu, atau waktu lain yang disepakati. Dalam waktu tersebut, pembeli bisa melakukan pengecekan lebih

⁷⁴ Dr. H. Siti Aminah, "*Prinsip-Prinsip Akad dalam Ekonomi Islam*"

⁷⁵ Dr. M. Akram Khan, "*Hukum Jual Beli dalam Perspektif Islam*"

lanjut terhadap tanah, seperti keabsahan sertifikat, kondisi fisik tanah, atau aspek lain yang relevan. Jika dalam masa ini pembeli atau penjual menemukan sesuatu yang tidak sesuai, mereka berhak membatalkan transaksi tanpa dikenakan sanksi.⁷⁶

c. Khiyar Aib

Jika setelah transaksi terjadi, pembeli menemukan cacat atau masalah pada tanah yang tidak terlihat atau tidak diketahui saat akad, seperti adanya sengketa, masalah legalitas, atau kondisi tanah yang buruk (misalnya, tanah longsor), pembeli berhak untuk membatalkan akad. Penjual juga harus mengembalikan uang yang telah dibayarkan.⁷⁷

d. Khiyar Ru'yah

Jika pembeli membeli tanah berdasarkan informasi atau deskripsi tanpa melihat langsung tanah tersebut, maka ia berhak untuk membatalkan akad setelah melihat tanah tersebut jika kondisi tanah tidak sesuai dengan yang dijelaskan atau diharapkan.⁷⁸

Berdasarkan penjelasan diatas adapun hasil wawancara penelitian mengenai penerapan akad *khiyar*:

“Bapak H. Djarimollah seorang pensiunan guru dan tokoh Agama. Dimana pada waktu saya wawancara hanya mengarah mengenai tentang akad Khiyar hukum Islam jual beli tanah. Sehingga beliau menjelaskan bahwa dalam akad khiyar jual beli tanah memberikan fleksibilitas dan

⁷⁶ Dr. Ibrahim Abu Rashed, *"Hukum dan Praktik Akad dalam Syariah"*

⁷⁷ Dr. Muhammad Abdullah Al-Mubarak, *"Hukum Jual Beli dalam Islam"*

⁷⁸ Dr. H. Siti Aminah, *"Prinsip-Prinsip Akad dalam Ekonomi Islam"*

keadilan bagi kedua belah pihak. Ini membantu melindungi kepentingan baik penjual maupun pembeli dengan memberikan waktu untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan penuh kejelasan dan tanpa unsur penipuan. Penerapan akad khiyar ini sangat penting dalam menjaga transparansi dan keadilan dalam jual beli tanah, terutama mengingat nilai tanah yang biasanya besar dan dampak hukum yang signifikan. Akad khiyar yang baik dan benar dilakukan dengan niat yang tulus, komunikasi yang jelas, kesepakatan yang terperinci, pelaksanaan yang adil, dan penggunaan hak yang bijaksana. Melibatkan ahli hukum syariah dapat membantu memastikan bahwa proses ini berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.”⁷⁹

Bapak H. Djarimollah, seorang pensiunan guru dan tokoh agama, menjelaskan bahwa akad khiyar dalam hukum Islam memberikan fleksibilitas dan keadilan dalam jual beli tanah. Akad ini memungkinkan pembeli untuk membatalkan transaksi jika kondisi tanah tidak sesuai dengan deskripsi atau harapan, setelah melihat tanah tersebut. Penerapan akad khiyar penting untuk memastikan transparansi dan melindungi kepentingan kedua belah pihak. Akad ini harus dilakukan dengan niat tulus, komunikasi yang jelas, dan kesepakatan terperinci. Melibatkan ahli hukum syariah dapat membantu memastikan bahwa proses ini sesuai dengan prinsip syariah dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

⁷⁹H Djarimollah, *Wawancara*, Jeneponto 8 agustus 2024, Pukul: 14:30

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, berikut adalah kesimpulan mengenai Desa Kayuloe Timur dan praktik jual beli tanah di Kabupaten Jeneponto tersebut:

1. Sistem, Prosedur, dan Praktik Jual Beli Tanah di Kabupaten Jeneponto
 - a. Sistem jual beli tanah di Kabupaten Jeneponto, seperti di Indonesia pada umumnya, mengikuti peraturan pemerintah yang ketat untuk memastikan transaksi yang sah secara hukum. Langkah-langkah penting meliputi verifikasi dan pemeriksaan tanah, penyusunan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan notaris, pembayaran pajak dan bea, proses balik nama sertifikat di BPN, serta penyelesaian administrasi di tingkat lokal. Setiap langkah bertujuan untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah dan menghindari sengketa di masa depan.
 - b. Prosedur jual beli tanah melibatkan pemeriksaan legalitas tanah, penyusunan AJB, pembayaran pajak, dan pengurusan balik nama sertifikat. Praktik di lapangan menunjukkan bahwa kantor desa memainkan peran penting dalam verifikasi dokumen dan pencatatan transaksi, yang memfasilitasi kepatuhan terhadap peraturan lokal dan nasional. Wawancara dengan narasumber menunjukkan bahwa proses ini sering melibatkan verifikasi sertifikat dan pemanfaatan surat keterangan dari kantor desa sebagai bagian dari prosedur administratif.

- c. Praktik jual beli tanah di Kabupaten Jeneponto umumnya mengikuti prosedur yang telah ditetapkan. Proses ini melibatkan persiapan awal, negosiasi harga, penyusunan dan penandatanganan AJB, pembayaran, serta pengurusan balik nama sertifikat. Praktik terbaik dalam jual beli tanah termasuk melakukan due diligence, memastikan dokumentasi yang lengkap, dan mematuhi semua peraturan hukum yang berlaku. Contoh kasus dari narasumber menunjukkan bahwa prosedur ini diterapkan dengan cermat, baik dalam konteks perkotaan maupun pedesaan.

2. Penerapan Akad Khiyar

Akad Khiyar, sebagai prinsip dalam hukum Islam, memberikan fleksibilitas dan keadilan dalam transaksi jual beli tanah. Beberapa bentuk akad Khiyar yang diterapkan meliputi:

- a. Khiyar Majelis: Memberikan hak kepada kedua belah pihak untuk membatalkan transaksi selama masih dalam majlis atau pertemuan.
- b. Khiyar Syarat: Memungkinkan pembeli atau penjual untuk menentukan masa khiyar syarat, selama periode ini mereka dapat memverifikasi kondisi tanah sebelum melanjutkan transaksi.
- c. Khiyar Aib: Memberikan hak kepada pembeli untuk membatalkan transaksi jika terdapat cacat yang tidak terdeteksi saat transaksi.
- d. Khiyar Ru'yah: Membolehkan pembeli untuk membatalkan akad jika kondisi tanah tidak sesuai dengan deskripsi yang diberikan.

B. Saran

Berdasarkan temuan penelitian ini, beberapa saran dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Untuk Pemerintah Daerah dan BPN: Perlu adanya peningkatan sosialisasi dan pelatihan mengenai prosedur jual beli tanah dan penerapan akad Khiyar untuk memastikan semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka. Selain itu, proses administrasi di tingkat lokal, seperti pencatatan transaksi di kantor desa, perlu diperkuat untuk meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan.
2. Untuk Notaris dan Praktisi Hukum: Diharapkan agar notaris dan praktisi hukum dapat memberikan penjelasan yang lebih mendetail mengenai prosedur jual beli tanah dan penerapan akad Khiyar kepada klien mereka. Hal ini penting untuk memastikan bahwa semua aspek hukum dan syariah dipatuhi dengan baik.
3. Untuk Masyarakat: Masyarakat disarankan untuk lebih teliti dalam memeriksa legalitas tanah

LAMPIRAN





Gambar 5.1

Dokumentasi Penelitian

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan terjemahnya. (Jakarta:Departemen Agama Republik Indonesia)
- Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Cet Ke-1 Jakarta:Amzah, 2010
- Al-Syir'ah 2.2* (2016)
- Arif Said, *Wawancara*, 2024
- Ayatusyifa, *Penerapan akad khiyar dalam proses penyelesaian perkara batas tanah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Kertijayan Kabupaten Pekalongan)*. Diss. IAIN Pekalongan, 2019)
- Bapak H. Djarimollah, *Wawancara*, 2024
- Dapaten Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung : CV. Penerbit Diponegoro, 2000
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*., Bandung: Syaamil Cipta Media, 2005
- Dewi Sri Indriati. "*Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli*." *Jurnal Ilmiah*
- Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: PT RajaGrafindo
- Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* . Bandung: Remaja Rosdakarya
- Fathor Wali, *Analisis Penerapan Prinsip Khiyar Dalam Transaksi Jual Beli Di Pasar Palengaan Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan*. Diss. Institut Agama Islam Negeri Madura, 2018.
- H. Lelong Asis, *Wawancara*, 2024
- Ichwan Susanto, S.Pd, *Wawancara*, 2024.

Indriati, D. S. (2016). Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, 2(2).

J. R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta : PT Gramedia, 2010

Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1998

M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, edisi 1, cet. 1 Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada 2003)

M. Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet 1 (Jakarta: Kencana, 2005)

M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Kencana: Jakarta , 2012

Persada, 1994

Rachat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-4 Bandung:Pustaka Setia,2001

Rusmin Nuryadin, *Wawancara*, 2024

Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II, Jakarta:Gema Insani, 2001

Sayyid Sabiq, *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fikih Sunnah*, Bandung : Alma'arif, 1997

Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&Q*, Cet. Ke-25, Jakarta: Alfabeta, 2010