

**HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM JUAL
BELI TANAH DENGAN MODEL PEMBAYARAN DP**
(Studi Kasus Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa
Karangdadap Kab. Pekalongan)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

ABDUL ROZAK
NIM. 1219051

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2024**

**HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM JUAL
BELI TANAH DENGAN MODEL PEMBAYARAN DP**
(Studi Kasus Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa
Karangdadap Kab. Pekalongan)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

ABDUL ROZAK
NIM. 1219051

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2024**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ABDUL ROZAK
NIM : 1219051
Judul Skripsi : Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Model Pembayaran Dp (Studi Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa Karangdadap Kab. Pekalongan)

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 17 Mei 2024
Yang Menyatakan,



ABDUL ROZAK
NIM. 1219051

NOTA PEMBIMBING

Anindya Aryu Inayati, M.P.I

Perum Astana Residence Blok B7, Jl. Raya Karanganyar, Kebonsari, Kecamatan
Kajen, Kabupaten Pekalongan.

Lamp. : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdra. Abdul Rozak

KepadaYth.

Dekan Fakultas Syariah

c.q. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

di

Pekalongan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudara

Nama : ABDUL ROZAK
NIM : 1219051
Judul Skripsi : Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Model Pembayaran Dp (Studi Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa Karangdadap Kab. Pekalongan).

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibua tuntut digunakan sebagaimana mestinya.

Atas perhatiannya saya sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 17 Mei 2024

Pembimbing,



Anindya Aryu Inayati, M.P.I

NIP. 199012192019032009



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat Kampus 2 : Jl. Pahlawan Km 5 Rowolaku Kajen Kab. Pekalongan Telp. 082329346517
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan,
mengesahkan Skripsi Saudara :

Nama : **ABDUL ROZAK**
NIM : **1219051**
Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah**
Judul Skripsi : **HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM JUAL BELI
TANAH DENGAN MODEL PEMBAYARAN DP (Studi Kasus Jual
Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa Karangdadap Kab.
Pekalongan)**

Telah diujikan pada hari Selasa tanggal 30 Mei 2024 dan dinyatakan **LULUS**, serta telah
d disesuaikan dengan masukan dan saran dari penguji.

Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing

Anindya Aryu Inavati, M.P.I.

NIP. 199012192019032009

Dewan penguji

Penguji I

Tarmidzi, M.S.I

NIP. 197802222023211006

Penguji II

Noorma Fitriana M. Zain, M.Pd.

NIP. 198705112023212043

Pekalongan, 27 Juni 2024

Disahkan Oleh
Dekan



Dr. H. Arhamad Jalaludin, M.A.

NIP. 197306222000031001

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No. 158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Indonesia No. 0543b/ 1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagaiberikut:

A. Konsonan Tunggal

Fonem-fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tandasekaligus.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te

ث	Ṣa'	Ṣ	s (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	ḥ	h (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	s (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	d (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	t (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	z (dengan titik di

			bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha’	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya’	Y	ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta‘aqqidīn</i>
عدة	Ditulis	<i>‘iddah</i>

C. Ta’ Marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang

sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

جماعة : ditulis Jama'ah

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

نعمة الله : ditulis Ni'matullah

زكاة الفطر : ditulis Zakat al-Fitri

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan dammah ditulis *u*.

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جَاهِلِيَّة	ditulis	Ā <i>Jaāhiliyyah</i>
2	Fathah + ya'mati يَسْعَى	ditulis	Ā <i>yas'ā</i>
3	Kasrah + ya'mati كَرِيم	ditulis	Ī <i>karīm</i>
4	Dammah + wawumati فُرُوض	ditulis	Ū <i>fur ūḍ</i>

F. Vokal-vokal Pendek Yang Berurutan Dalam Satu Kata dipisahkan Dengan Apostrof

أَنْتُمْ : ditulis *a'antum*

مُؤْنْت : ditulis *mu'anntas*

G. Vokal Rangkap

١	Fathah dan ya' sukun بَيْنَكُمْ	ditulis	<i>Bainakum</i>
٢	Fathah dan wawu sukun فَوْقَكُمْ	ditulis	<i>Fauqakum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulisal-
القران :ditulis *al-Qur'an*
2. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf
Syamsiyah yangmengikutinya
السَّيِّعَةِ : ditulis *as-sayyi'ah*

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam
rangkaiannya
شيخ الإسلام : ditulis *syaiikh al-Islam* atau *syaiikhul
Islam*

PERSEMBAHAN

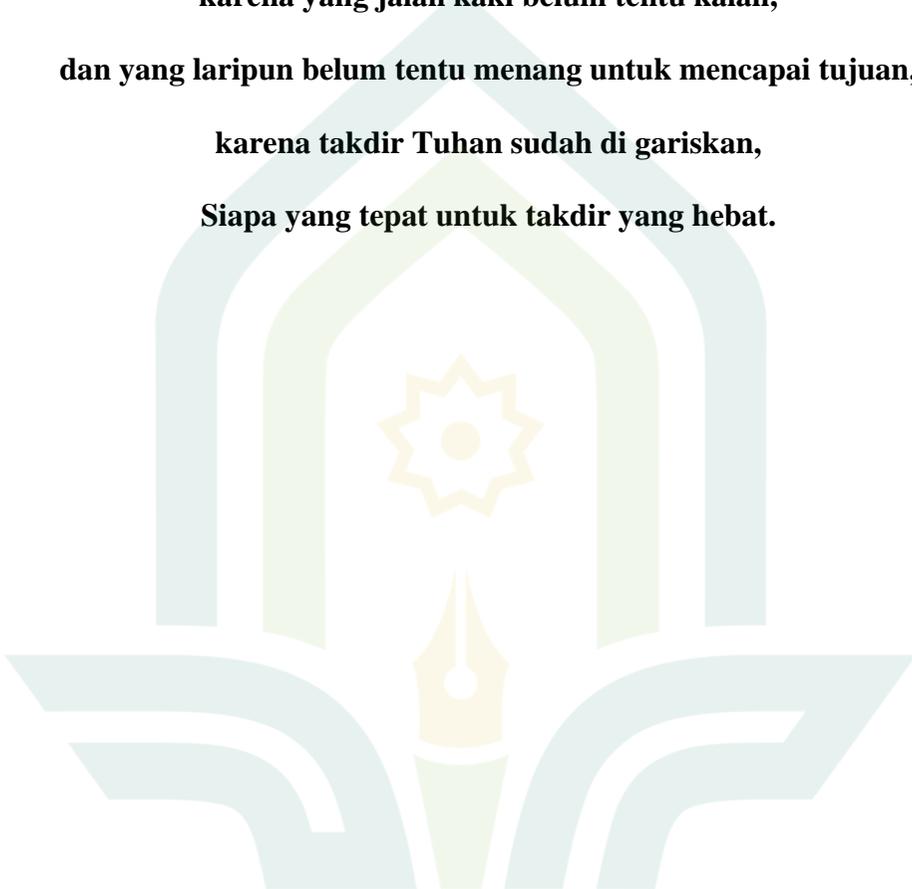
Dengan penuh ketulusan hati yang mendalam dari diri penulis setelah melalui berbagai tahapan dan proses yang saat ini telah selesai. Pada kesempatan ini penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Allah SWT, sebagai sutradara terhebat yang telah memberikan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya.
2. Bapak Sutrisno dan Ibu Mutayah selaku orang tua kandung yang menjadi sumber inspirasi utama penulis, yang telah mendidik dengan sabar, ikhlas, dan selalu mendoakan siang-malam tanpa henti dengan tulus sepenuh hati. Penulis sangat menyayangi kalian berdua apapun situasi dan kondisinya.
3. Kepada ibu Anindya Aryu Inayati, M.P.I selaku dosen pembimbing saya yang bersedia saya repotkan dan selalu meluangkan waktunya untuk menyelesaikan Skripsi ini sampai selesai pada saat ini.
4. Segenap keluarga besar kakak-kakaku dan juga teman-teman yang saya banggakan yang tanpa mereka, mungkin penulis tidak akan menjadi seperti ini.
5. Diriku sendiri Abdul Rozak dan juga calon pendamping hidup yaitu Sasqia Putri Romadini, kemudian tak lupa semua orang terdekat saya yang telah memberikan semangat dan juga doa yang di panjatkan kepada ALLAH SWT. Harapan saya semoga langkah kedepan selalu diberikan kemudahan dan kelancaran sukses dunia akhirat. Ilmu yang saya dapatkan selama berkuliah di UIN KH. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN bisa bermanfaat

untuk orang lain dan menjadi ladang pahala nantinya.

MOTTO

**Pelan-pelan saja. Lambat bukan berarti tertinggal,
cepat bukan berarti hebat, nikmati prosesnya
karena yang jalan kaki belum tentu kalah,
dan yang laripun belum tentu menang untuk mencapai tujuan,
karena takdir Tuhan sudah di gariskan,
Siapa yang tepat untuk takdir yang hebat.**



ABSTRAK

Abdul Rozak 2024. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Model Pembayaran Dp (Studi Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa Karangdadap Kab. Pekalongan). Skripsi Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

Pembimbing Anindya Aryu Inayati, M.P.I

Jual beli tanah dengan model pembayaran DP mengakibatkan resiko konflik kepemilikan di tengah para pelaku transaksi. Konflik tersebut merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dengan kepemilikan belum sempurna. Jual beli tanah ini mengakibatkan resiko hukum dan potensi konflik kepemilikan yang dapat merugikan pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah itu.

Penelitian ini membahas bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan model pembayaran DP dan Bagaimana akibat hukumnya penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris menggunakan pendekatan kualitatif menggunakan Sumber data Primer dan sekunder, teknik pengumpulan data menggunakan observasi dan wawancara, dan teknik analisis data menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di desa Karangdadap ada dua pola transaksi jual beli tanah dengan Sistem DP, namun tanah tersebut diperjual belikan kembali

Hasil penelitian menunjukkan jual beli tanah dengan model pembayaran DP di Desa Karangdadap Kabupaten Pekalongan bahwa ada dua pola sistem pembayaran yaitu sistem pembayaran DP lunas dan sistem DP tidak lunas, dimana sistem pembayaran DP lunas hak dan kewajiban penjual dan pembeli sudah terpenuhi dan sah secara hukum Islam maupun Hukum Positif di Indonesia, kemudian sistem DP tidak lunas, hak dan kewajiban penjual dan pembeli belum sepenuhnya terpenuhi sesuai dengan ketentuan hukum, baik hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia. Hal tersebut dikarenakan pembeli belum melakukan pelunasan pembayaran, sehingga belum ada proses peralihan hak milik tanah, dan belum terpenuhinya syarat-syarat transaksi. Dalam kasus jual-beli tanah dengan model pembayaran DP di Desa Karangdadap, beberapa akibat hukum timbul. Menurut hukum Islam, sistem pembayaran DP lunas secara hukum Islam dan hukum Positif sah, dan untuk sistem pembayaran DP tidak lunas jual-beli

tersebut telah rusak tidak sah, karena menimbulkan ketidak pastian untuk mendapatkan hak milik Menurut hukum Positif, peralihan hak milik atas tanah adalah sah. Namun dalam penggunaan hak miliknya masih ditangguhkan karena secara hukum belum sempurna kepemilikannya

Kata kunci: Hak dan Kewajiban, Jual Beli Tanah, Tidak Sempurna



ABSTRACT

Abdul Rozak 2024. Rights and Obligations of the Parties in Buying and Selling Land Using the Down Payment Model (Study of Buying and Selling Land in Muslim Communities in Karangdadap Village, Pekalongan Regency). Sharia Faculty Thesis, Sharia Economic Law Department. State Islamic University (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

Anindya Aryu Inayati's supervisor, M.P.I

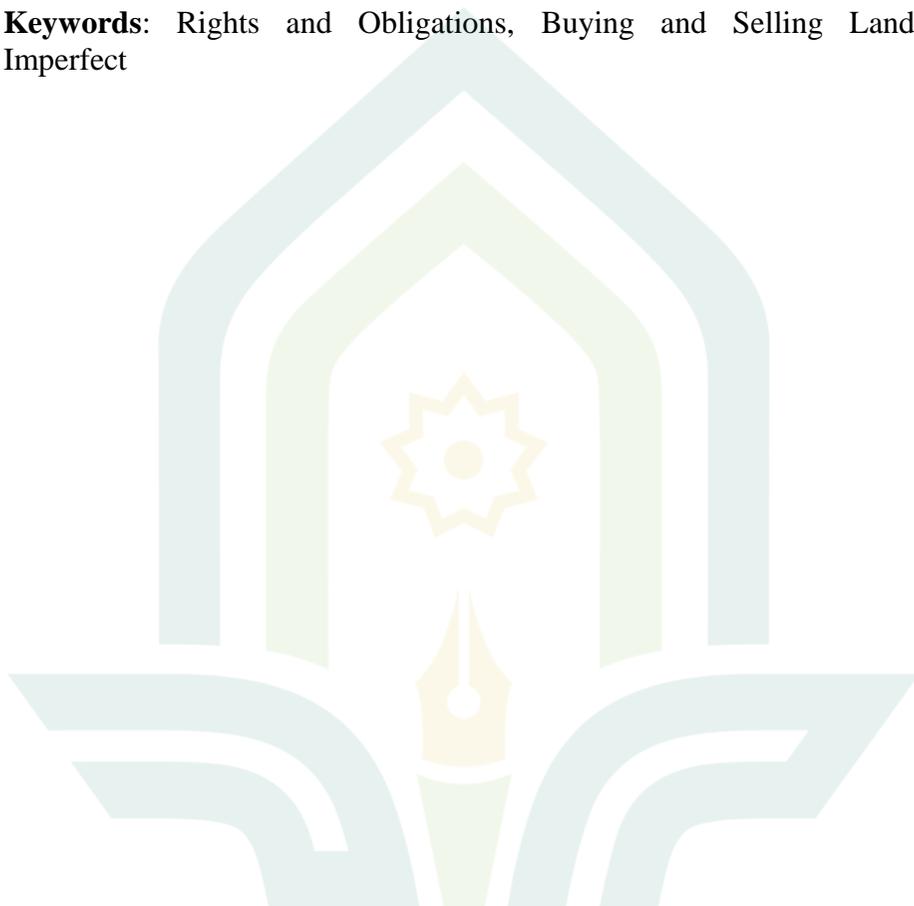
Buying and selling land using a down payment model results in the risk of ownership conflicts among the transaction actors. This conflict is detrimental to one of the parties involved in the sale and purchase transaction of land with incomplete ownership. Buying and selling land results in legal risks and potential ownership conflicts which can harm the parties involved in the land buying and selling transaction.

This research discusses the rights and obligations of the parties in a land sale and purchase transaction using a down payment model and what the legal consequences are. This research is empirical legal research using a qualitative approach using primary and secondary data sources, data collection techniques using observation and interviews, and data analysis techniques using descriptive analysis methods. The results of the research show that in Karangdadap village there are two patterns of land buying and selling transactions using the DP system, but the land is resold and bought back.

The results of the research show that buying and selling land using the down payment model in Karangdadap Village, Pekalongan Regency shows that there are two payment system patterns, namely the down payment system in full and the down payment system in full, where the down payment system in full the rights and obligations of the seller and buyer have been fulfilled and are valid under Islamic law. and Positive Law in Indonesia, then the DP system is not paid off, the rights and obligations of sellers and buyers have not been fully fulfilled in accordance with legal provisions, both Islamic law and positive law in Indonesia. This is because the buyer has not yet made the payment in full, so there has been no process of transferring land ownership rights, and the transaction conditions have not been fulfilled. In the case of buying and selling land using the down payment model in Karangdadap Village, several legal consequences arise. According to Islamic law, the

DP payment system in full is valid according to Islamic law and Positive law, and for the DP payment system which is not paid in full, the sale and purchase has been damaged and is not valid, because it creates uncertainty in obtaining ownership rights. According to Positive law, the transfer of ownership rights to land is legitimate. However, the use of his ownership rights is still suspended because legally ownership is not yet perfect.

Keywords: Rights and Obligations, Buying and Selling Land, Imperfect



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah rabbil'alam, segenap rasa syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas kemurahan-Nya yang telah memberikan kemudahan, ketabahan, kesabaran, semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa terlimpah curahkan kepada Baginda Agung Nabi Muhammad SAW, suritauladan para umatnya dan selalu kita tunggu syafa'atnya pada hari kiamat.

Skripsi yang berjudul “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Model Pembayaran Dp (Studi Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa Karangdadap Kab. Pekalongan) telah terselesaikan. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

Penulis menyadari bahwa berharganya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliaha nsampai menyusun skripsi ini. Ucapan terimakasih dengan setulus hati, penulis sampai kankepada

semua pihak yang telah banyak membantu terselesaikannya skripsi ini, di antaranya kepada:

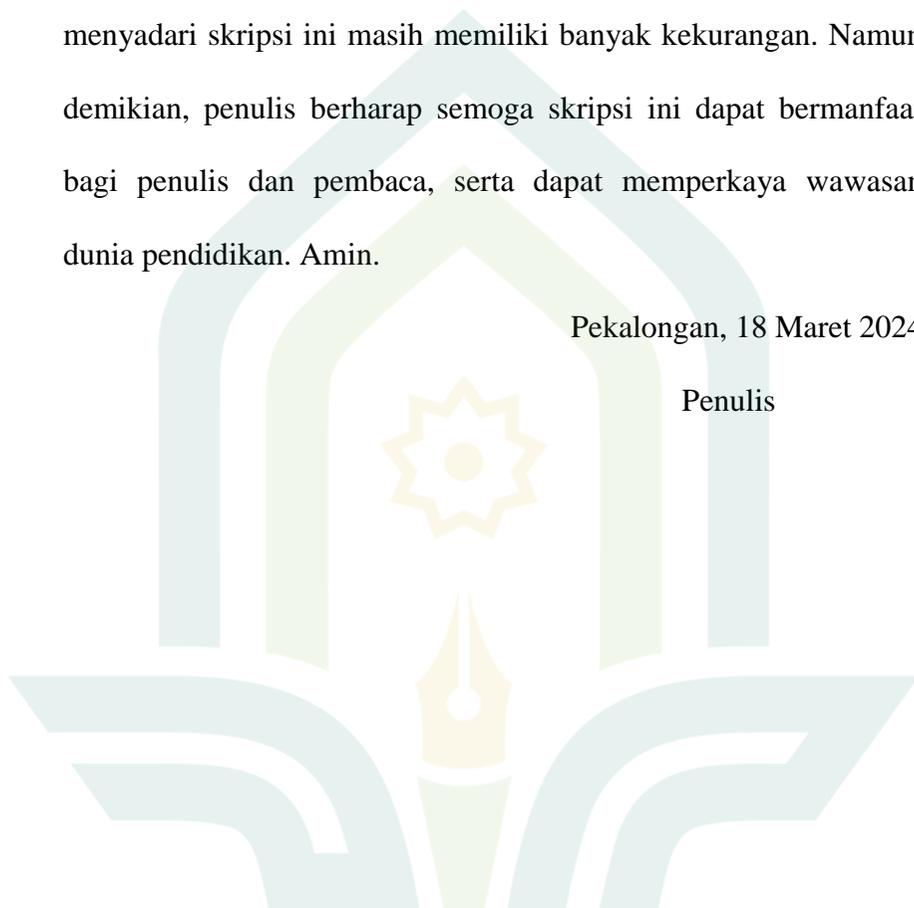
1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag. selaku Rektor UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan beserta segenap jajarannya yang telah memberikan kesempatan baik secara edukatif maupun administratif.
2. Bapak Dr. Akhmad Jalaludin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis sejak awal masuk perkuliahan sampai terselesaikannya skripsi ini dengan baik.
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan beserta jajarannya.
4. Ibu Anindya Aryu Inayati, M.P.I selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, bertukar pikiran serta memberikan bimbingan dan nasihat kepadap enulis.
5. Seluruh Staf Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah membantu menyediakan referensi dan bacaan bahan skripsi penulis dengan baik.

6. Kepada kedua orang tua saya Bapak Sutrisno Dan Ibu Mutayah tersayang yang selalu mengiringi setiap langkah saya dengan doa, memberikan semangat dan motivasi

Meskipun segala daya upaya telah dikerahkan, penulis menyadari skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca, serta dapat memperkaya wawasan dunia pendidikan. Amin.

Pekalongan, 18 Maret 2024

Penulis



DAFTAR ISI

JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	v
PERSEMBAHAN	x
MOTTO.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT	xiv
KATA PENGANTAR	xvi
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR TABEL.....	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian.....	2
D. Kegunaan Penelitian.....	3
E. Kerangka Teori.....	3
F. Penelitian Relevan.....	8
G. Metode penelitian.....	11
H. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II HAK DAN KEWAJIBAN DALAM AKAD JUAL BELI	
A. Jual Beli Tanah Dalam Islam	15
B. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Islam.....	28

C. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Hukum Positif di Indonesia.....	31
D. Pokok-Pokok Hukum Agraria Kepemilikan Tanah dan Hak Atas Tanah.....	36
E. Perbuatan Melawan Hukum Perdata	44
F. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum Perdata	49
BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA KARANGDADAP	
A. Gambaran Umum Desa Karangdadap Kabupaten Pekalongan...	51
B. Praktik Jual Beli Tanah di Desa Karangdadap.....	53
C. Praktik Jual beli tanah dengan model pembayaran DP di Desa Karangdadap Kabupaten pekalongan.....	62
BAB IV AKIBAT HUKUM DARI JUAL BELI TANAH YANG STATUS KEPEMILIKANNYA TIDAK SEMPURNA PADA MASYARAKAT MUSLIM DI DESA KARANGDADAP	
A. Analisis Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dengan Model Pembayaran DP di Desa Karangdadap.....	72
B. Analisis Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Yang Status Kepemilikannya Tidak Sempurna Pada Masyarakat Muslim Di Desa Karangdadap.....	87
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	103

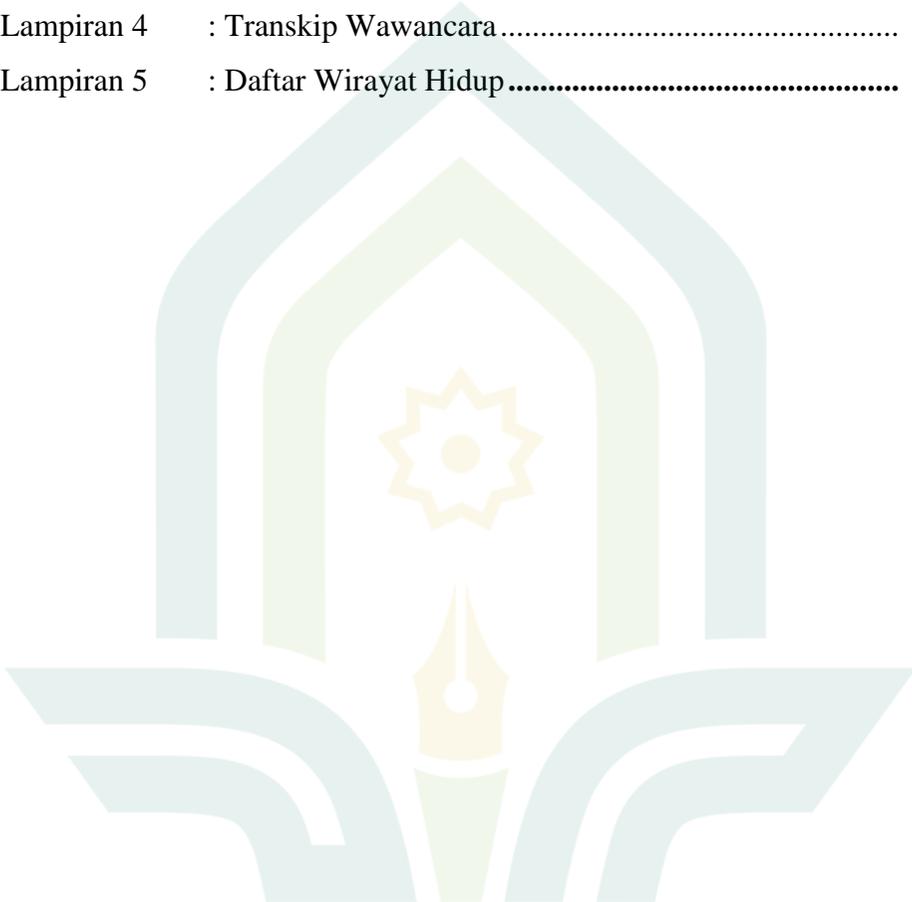
DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Transaksi Jual Beli Tanah di Desa Karangdadap	62
Tabel 3.2 Transaksi Jual Beli Tanah tidak sempurna di Desa Karangdadap	71



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Surat izin Penelitian.....	103
Lampiran 2	: Dokumentasi.....	105
Lampiran 3	: Pedoman Wawancara	108
Lampiran 4	: Transkrip Wawancara	109
Lampiran 5	: Daftar Wirayat Hidup.....	137



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual-beli merupakan akad atau transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan menukarkan suatu barang sesuai kesepakatan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan diantara keduabelah pihak. Di dalam Islam, jual-beli merupakan salah satu bentuk *mu'ammalah* yang dilakukan oleh manusia selain dari sewa-menyewa, gadai dan sebagainya. Adapun hikmah dibolehkannya jual-beli yaitu menghindarkan dari kesulitan dalam bermuamalah dengan hartanya. Namun, jual beli dilakukan dengan cara yang dihalkan dan mengikuti ketentuan yang telah ditentukan hukum. Ketentuan yang dimaksud berkenan dengan rukun dan syarat agar terhindar dari hal-hal yang dilarang.¹

Akad jual beli tanah akan dipandang sah dalam Islam apabila telah memenuhi rukun dan syarat. keragaman pola penjual dan pembeli juga berbagai faktor yang mendasari perilaku jual-beli yang berbeda-beda, mulai dari pengambilan keuntungan, tawar-menawar, kejujuran tentang kualitas barang dan sebagainya. Maka kedua belah pihak harus mengetahui hukum jual beli, apakah praktek jual beli yang dilakukan itu sudah sesuai syari'at Islam ataupun belum. Oleh karena itu, orang yang menggeluti dunia usaha harus mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan hukum sah atau batalnya jual beli. Maksud adanya ketentuan-ketentuan tersebut agar tidak ada kericuhan dan tipuan, harus diketahui keadaan dan sifatnya.²

Namun syarat dan sahnya suatu jual beli tersebut ternyata masih disalah gunakan oleh oknum tertentu di masyarakat. Seperti kasus yang terjadi di Desa Karangdadap yaitu adanya suatu transaksi jual beli tanah antara bapak Rusdi dan bapak Mustadlirin,

¹ Amir Syafruddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), 194.

² Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fikih Islam Lengkap*, (Jakarta: Ahdi Mahasatya, 2004), 152.

dimana transaksi tersebut belumlah selesai, pembeli yang hanya membayar uang muka atau DP (*Down Payment*), kemudian menjual kembali tanah yang belum lunas tersebut kepada orang lain. Dalam hal ini pak Rusdi bertindak seolah telah memiliki hak kepemilikan yang utuh atas tanah tersebut. Praktik jual beli tanah yang belum sempurna kepemilikannya kemudian diperjualbelikan kembali dengan sistem kavling di Desa Karangdadap. Pada praktek jual beli tanah ini mengakibatkan resiko hukum yang signifikan dan potensi konflik kepemilikan yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di Desa Karangdadap.

Transaksi antara bapak Mustadlirin dan bapak Rusdi tersebut, menimbulkan ketertarikan untuk mengkaji hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli tanah dengan status kepemilikan tidak sempurna di Desa Karangdadap. Terlebih lagi persoalan mengenai berpindahnya hak kepemilikan suatu barang dalam hukum Islam dan hukum positif di Indonesia, menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut. Terutama kaitannya dengan hak-hak dan kewajiban, penjual dan pembeli yang belum termaktub secara komprehensif dan terperinci dalam literatur hukum ekonomi syariah. Sehingga untuk mengisi kekosongan studi tersebut, disusunlah penelitian dengan judul: **“HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN MODEL PEMBAYARAN DP (Studi Jual Beli Tanah Masyarakat Muslim Desa Karangdadap Kab. Pekalongan)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan model pembayaran DP di Desa Karangdadap?
2. Bagaimana akibat hukum dari jual beli tanah dengan model pembayaran DP pada masyarakat muslim di Desa Karangdadap?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan model pembayaran DP di Desa Karangdadap
2. Untuk menganalisis akibat hukum jual beli tanah dengan model pembayaran DP pada Masyarakat Muslim di Desa Karangdadap

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Penelitian ini dapat digunakan untuk menambah informasi dan pemahaman yang lebih mendalam tentang hak dan kewajiban para pihak penjual dan pembeli menurut hukum Islam dan hukum Positif di Indonesia terhadap transaksi jual beli Tanah yang status kepemilikannya tidak sempurna.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pedoman kepada pembeli dan penjual tentang bagaimana melaksanakan transaksi jual beli tanah dengan pembayaran uang muka (*Down Payment*) sesuai dengan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori tentang jual beli dalam Islam dan jual beli menurut hukum positif di Indonesia, kerangka teori ini akan menjadi landasan atau isu analisis untuk menjawab penelitian tersebut.

1. Jual beli dalam Islam

a. Pengertian jual beli dalam Islam

Terdapat beberapa pengertian jual beli baik secara bahasa (etimologi) maupun secara istilah (terminologi). Jual beli menurut bahasa (etimologi) berarti *al-Bai'* yang berarti menjual, mengganti menukar sesuatu dengan yang lain.³

³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Ed.1, Cet.11 (Depok: Rajawali Pers, 2017), 67.

Jual beli atau perdagangan menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah swt berfirman:⁴

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ {29}

“Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi” (Q.S Fathir ayat 29)

Jual beli atau perdagangan menurut istilah (terminologi) adalah tukar menukar suatu barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁵

Jual beli menurut etimologi atau bahasa artinya pertukaran atau saling menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut pengertian fiqih, jual beli adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.⁶

Jual beli harus saling ridha, sebagaimana firman Allah:

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

⁴ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Raden Intan Lampung, 2018), 139.

⁵ Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 229.

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, Jakarta: AMZAH, 2015. 173.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Qs. An-Nisa’29).⁷

Jual beli terdiri dari dua kata yaitu jual dan beli, sebenarnya kata jual dan beli memiliki arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah perbuatan membeli. Dengan demikian kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak penjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.

Suatu ketika Rasulullah Muhammad SAW ditanya oleh seorang sahabat tentang pekerjaan yang paling baik. Beliau menjawab, pekerjaan terbaik adalah pekerjaan yang dilakukan dengan tangannya sendiri dan jual beli yang dilakukan dengan baik. Jual beli hendaknya dilakukan oleh pedagang yang mengerti ilmu fiqih. Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dari ke dua belah pihak. Khalifah Umar bin Khattab, sangat memperhatikan jual beli yang terjadi di pasar. Beliau mengusir pedagang yang tidak memiliki pengetahuan ilmu fiqih karena takut jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan hukum Islam.

Menurut Ibnu Qadamah perdagangan adalah pertukaran harta dengan harta untuk menjadikan miliknya. Nawawi menyatakan bahwa jual beli pemilikan harta benda dengan secara tukar menukar yang sesuai dengan ketentuan

⁷ Q.S An-Nisa/4:29

syariah. Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Hasani, ia mengemukakan pendapat Mazhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (*mal*) dengan harta melalui sistem yang menggunakan cara tertentu. Sistem pertukaran harta dengan harta dalam konteks harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Yang dimaksud dengan cara tertentu adalah menggunakan ungkapan (*sighah ijab qabul*).⁸

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli secara terminologi atau istilah adalah tukar menukar harta dengan harta, biasanya berupa barang dengan uang yang dilakukan secara suka sama suka dengan aqad tertentu yang bertujuan untuk memiliki barang tersebut. Objek jual beli berupa barang yang diperjualbelikan dan uang sebagai pengganti barang tersebut. Hal ini berbeda dengan sewa menyewa atau ijarah yang objeknya berupa manfaat suatu barang atau jasa. Suka sama suka merupakan kunci dari transaksi jual beli, karena tanpa adanya kesukarelaan dari masing-masing pihak atau salah satu pihak, maka jual beli tidak sah.

2. Jual Beli Dalam Hukum Positif

a. Pengertian Jual-Beli Dalam hukum Positif

Jual Beli Menurut KUHPerdato Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik di mana pihak yang satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya yaitu pembeli yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹

Hal tersebut sesuai dengan pasal 1457 KUH Perdata. Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya

⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah (Klasik Kontemporer)*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 75.

⁹ R Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke10, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1-2.

bersifat obligator, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.¹⁰

b. Syarat-Syarat Jual-Beli dalam hukum Positif

Sebagaimana yang diuraikan dalam definisinya, dapat diketahui bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320, yaitu sebagai berikut:

Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:¹¹

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

¹⁰ Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Cet.1, Jakarta : Sinar Grafika, 94.

¹¹ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, 49.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.¹²

Sebagai syarat yang ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain pada isi perjanjian. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seorang atau apa yang dicita-citakan seorang, yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Jadi, yang dimaksud dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri seperti halnya dalam perjanjian jual beli isinya adalah pihak satu menghendaki uang.¹³

F. Penelitian yang Relevan

Penelitian tentang transaksi jual beli tanah telah banyak dilakukan, namun belum ditemukan penelitian yang secara khusus menganalisis hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan pembayaran uang muka, terutama dalam perspektif hukum Islam dan hukum Positif di Indonesia.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998), 17.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, 19.

Diantara penelitian-penelitian sebelumnya yang relevan dan juga sesuai dengan tema penelitian ini, antara lain:

Pertama, thesis yang ditulis Laili Sukmawati, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram (pada tahun 2022) dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa Di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur”. Penelitian ini dan penelitian Laili Sukmawati sama-sama mengangkat permasalahan terkait jual beli tanah dengan sistem DP. Namun perbedaannya dalam penelitian Rizka, ia melakukan kajian komparasi, yaitu mengkaji pendapat fikih as-syafi’i dan fikih al-hanbali. Sedangkan penelitian ini mengkaji Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum sempurna kepemilikannya serta hak kewajiban para pihak jual beli tanah tersebut menurut hukum islam dan hukum positif di indonesia.¹⁴

Kedua, Penelitian yang diangkat oleh Siti Aminah Harahap, Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan (pada tahun 2017) dengan judul “Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Sempurna Hak Kepemilikannya Menurut Mazhab Syafi’i (Studi Kasus di Desa Panyabungan Tonga Kecamatan Panyabungan)” penelitian ini dan penelitian Siti Aminah Harahap sama-sama mengangkat permasalahan terkait jual beli tanah dengan sistem DP. Namun, perbedaannya dalam penelitian Siti Aminah Harahap, ia melakukan kajian komparasi yaitu mengkaji pendapat Imam Syafi’I Sedangkan penelitian ini mengkaji Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum sempurna kepemilikan serta hak kewajiban para pihak jual beli tanah menurut hukum islam dan hukum positif di Indonesia.¹⁵

¹⁴ Riska Aini, “Praktek jual beli tanah dengan memakai uang panjar (uang muka) di kecamatan laguboti kabupaten tobasa propinsi Sumatera utara (perspektif fikih as-syafi’i dan fikih al-hanbali)” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Sumatra Utara: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2017).

¹⁵Saipudin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pembatalan Sepihak Dengan Sistem Uang Muka (Studi Kasus di Kampung Sriwijaya, Kecamatan Umpu Semenguk, Kabupaten Way Kanan)” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Lampung: Stai Al Ma’arif Way Kanan, 2021).

Ketiga, Penelitian yang diangkat oleh Dandi Dwi Andika, Fakultas Hukum, Universitas Islam Nusantara (pada tahun 2023) dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban”. Penelitian ini dan penelitian Dandi Dwi Andika sama-sama mengangkat permasalahan terkait jual beli tanah dengan sistem DP. Namun perbedaannya dalam penelitian Dandi Dwi Andika, ia melakukan kajian komparasi, yaitu mengkaji pendapat Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sedangkan penelitian ini mengkaji Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum sempurna kepemilikan serta hak kewajiban para pihak jual beli tanah menurut hukum islam dan hukum positif di Indonesia.¹⁶

keempat, penelitian yang diangkat oleh Ressa Pratama, Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (pada tahun 2023) dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Pakaian Dengan Sistem Down Payment (Dp) (Studi Pada Toko Bayu, Pasar Tugu Bandar Lampung). Penelitian ini dan penelitian Ressa Pratama sama-sama mengangkat permasalahan terkait jual beli tanah dengan sistem DP. Namun perbedaannya dalam penelitian Ressa Pratama terletak pada lokasi penelitian dan fokus permasalahannya. Sedangkan penelitian ini mengkaji di desa Karangdadap dan isi permasalahannya tentang jual beli tanah.¹⁷

Pemaparan diatas menunjukkan bahwa penelitian dengan tema tinjauan hukum ekonomi Syariah terhadap hak pembeli dan penjual pada transaksi jual beli tanah dengan pembayaran

¹⁶ Dandi Dwi Andika, “Tinjauan Yuridis Status Down Payment (Uang Muka) Dalam Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Padang: Universitas Islam Nusantara, 2023).

¹⁷ Ressa Pratama, “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Pakaian Dengan Sistem Down Payment (Dp) (Studi Pada Toko Bayu, Pasar Tugu Bandar Lampung)” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023).

DP/uang muka ini meskipun bukan satu-satunya tetapi punya nilai kebaruan dan berbeda dari empat penelitian sebelumnya.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (*empirical legal research*). Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan melalui pengamatan secara langsung terhadap fenomena hukum yang terjadi di tengah masyarakat.¹⁸ Karena bertempat didesa Karangdadap dan mengkaji fenomena transaksi jual beli tanah yang ada disana dan kaitanya dengan hak dan kewajiban penjual dan pembeli yang status kepemilikanya tidak sempurna. Pada penelitian ini, penulis memperoleh data-data dari studi lapangan, hasil wawancara dan informasi dari narasumber yang terkait dengan tema tema penelitian tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu pendekatan dengan data berupa pendapat yang dibuat kalimat atau kata-kata bukan berupa angka. Pada penelitian ini mengandung data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari beberapa subjek dan pengamatan terhadap suatu perilaku, untuk memperoleh keterangan yang lebih jelas di Desa Karangdadap tentang hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan kepemilikan tidak sempurna di Desa Karangdadap.¹⁹

3. Sumber data

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber yang diperoleh dari sumber pertama, yaitu narasumber yang terkait dengan tema penelitian. Adapun yang menjadi sumber primer

¹⁸Lexy J. Moleong, “*Metodologi Penelitian Kualitatif*”, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2013), 26.

¹⁹Nictorianus Aries Siswanto, “*Strategi dan Langkah – langkah Penelitian*”,(2012), 57.

adalah hasil wawancara dengan pembeli dan penjual tanah di Desa Karangdadap.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh secara tidak langsung atau bukan dari subjek penelitian. Penelitian ini yang menjadi sumber sekunder ini yaitu buku Fikih muamalah, buku hukum ekonomi syariah, jurnal terkait jual beli tanah dalam prespektif hukum ekonomi syariah.

4. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Observasi adalah salah satu teknik pengumpulan data yang menggunakan media penglihatan dan pendengaran.²⁰ Metode ini digunakan untuk memperoleh informasi mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan kepemilikan tidak sempurna di Desa Karangdadap.

b. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan guna mendapatkan informasi-informasi atau keterangan dengan teknik mendengarkan langsung subjeknya.²¹ Wawancara yang dimasukkan dalam penelitian ini yaitu mewawancarai salah satu penjual atau pembeli Tanah di Desa Karangdadap yang bernama Mustladirin. Tanya jawab yang dilakukan terkait pertanyaan yang di rumusan masalah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu proses pengumpulan data dengan cara melihat atau mencatat dengan melihat dokumen atau

²⁰Suwartono, "Dasar - Dasar Metodologi Penelitian", (Yogyakarta : Andi Offset, 2014), 41.

²¹Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, "Metodologi Penelitian : memberika bekal teoritis pada mahasiswa tantang metodologi penelitian serta diharapkan dapat melaksanakan penelitian dengan langkah - langkah yang benar", (Jakarta : Bumi Aksara, 2013), 83.

sumber yang telah tersedia.²² Teknik dokumentasi penulis gunakan untuk mencari buku, referensi, karya ilmiah, ataupun lainnya yang terkait penelitian ini juga mendokumentasikan data-data yang diperoleh dari lokasi penelitian. Contoh dokumen yang berbentuk Tulisan yaitu catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), ceritera, biografi, peraturan serta kebijakan. Contoh dokumen yang berbentuk gambar yaitu foto, gambar hidup, sketsa, dan lain-lain yang di peroleh dari lokasi penelitian. Contoh dokumen yang berbentuk karya yaitu gambar, patung, film dan lain-lain.

5. Analisis data

Data pada penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif analisis, yang menganalisis dan menampilkan informasi sedemikian rupa sehingga lebih mudah dipahami dan ditarik kesimpulanya. Kesimpulan yang ditawarkan selalu memiliki landasan factual yang jelas, sehingga memungkinkan segala sesuatunya segera dikaitkan dengan fakta-fakta yang dikumpulkan.²³

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini agar sistematis, maka penulis menguraikan secara runtut berdasarkan:

BAB I, PENDAHULUAN berisi halaman pendahuluan, pada bab ini, penulis telah menguraikan beberapa poin berupa latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, kajian Pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II HAK DAN KEWAJIBAN DALAM AKAD JUAL BELI landasan teori berupa teori-teori yang penulis ambil sebagai referensi dalam penulisan skripsi. Bab ini menguraikan mengenai

²²Ahmad Tanzeh, “*Metodologi Penelitian Praktis*”, (Yogyakarta : Sukses Offset, 2011), 92.

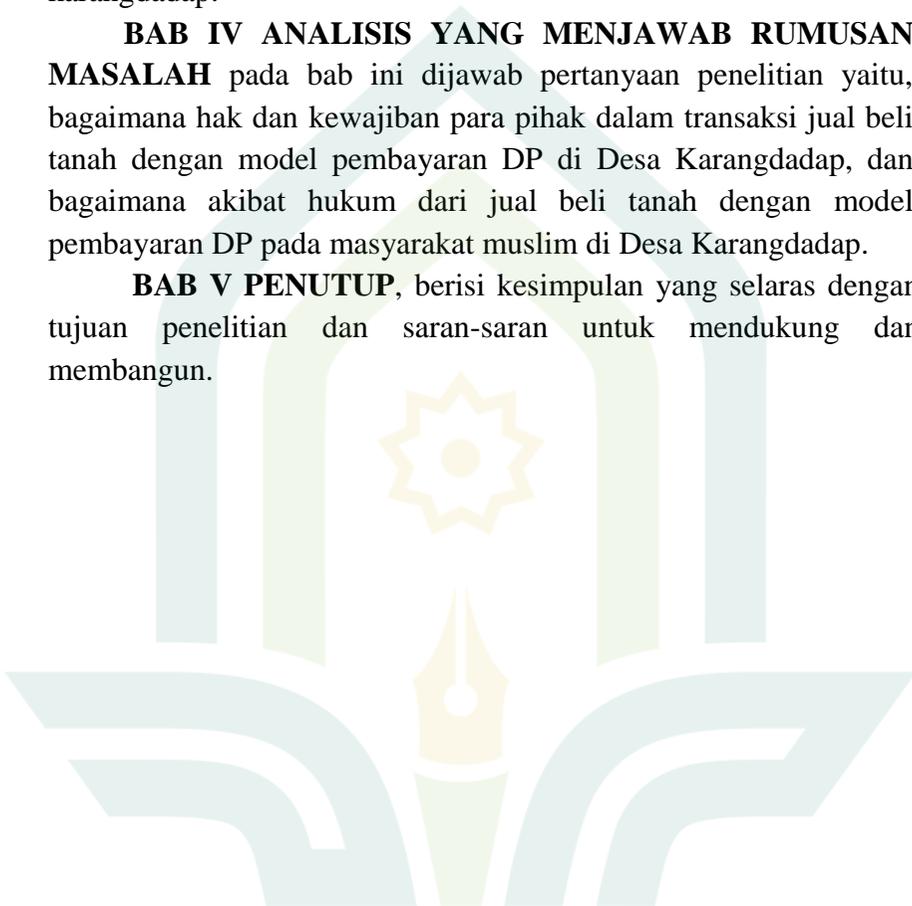
²³ Saifuddin azwar, “*Metodologi Penelitian, cet. 1*” (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), 36.

pengertian jual beli dalam islam dan jual beli menurut hukum positif.

BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA KARANGDADAP. menjelaskan gambaran umum tentang transaksi jual beli tanah di desa karangdadap dan gambaran umum transaksi jual beli tanah dengan model pembayaran DP di desa karangdadap.

BAB IV ANALISIS YANG MENJAWAB RUMUSAN MASALAH pada bab ini dijawab pertanyaan penelitian yaitu, bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan model pembayaran DP di Desa Karangdadap, dan bagaimana akibat hukum dari jual beli tanah dengan model pembayaran DP pada masyarakat muslim di Desa Karangdadap.

BAB V PENUTUP, berisi kesimpulan yang selaras dengan tujuan penelitian dan saran-saran untuk mendukung dan membangun.



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Hasil penelitian mengenai jual beli tanah tidak sempurna di Kecamatan Karangdadap kabupaten Pekalongan peneliti dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli menurut hukum islam maupun hukum positif di indonesia belum sepenuhnya terpenuhi. Terutama dalam melakukan rukun dan syarat sahnya jual beli terkait dengan pelunasan pembayaran yang disepakati kedua belah pihak, kejelasan objek dan harga serta adanya pertukaran secara langsung. Jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, transaksi bisa menjadi tidak sah dan akibat hukumnya bervariasi tergantung pada keadaan kasus. Misalnya, jika pembeli tidak melunasi pembayaran sesuai kesepakatan, penjual dapat membatalkan transaksi atau menuntut ganti rugi. Selain itu, jika pembeli kemudian menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga sebelum kepemilikan sempurna, transaksi tersebut juga dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum Islam.
2. Dalam kasus jual beli tanah di Desa Karangdadap, jika transaksi tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh hukum positif, maka pembeli tidak dapat memperoleh hak kepemilikan yang sah atas tanah tersebut namun sah secara jual beli. Kemudian pembeli yang tidak melakukan pelunasan secara penuh dan kemudian memperjualbelikan tanah tersebut tanpa seizin pemilik dapat dianggap melanggar hukum perdata dan berkewajiban mengganti kerugian kepada penjual. Selain itu, belum adanya pembuktian hak milik atas tanah yang kuat dalam Hukum dapat menyebabkan tanah tersebut kembali menjadi milik pihak lain yang mempunyai klaim kepemilikan utuh yang kuat berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

B. Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka peneliti akan menyampaikan saran-saran agar menjadi lebih baik untuk kedepannya, diantaranya:

1. Masyarakat Desa Karangdadap perlu diberikan pemahaman yang lebih baik tentang hak dan kewajiban dalam transaksi jual beli tanah, baik menurut hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia. Ini dapat dilakukan melalui penyuluhan, seminar, atau pelatihan hukum yang diselenggarakan oleh lembaga terkait atau pihak berwenang. Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di Desa Karangdadap harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, baik itu hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia, untuk mencegah terjadinya konflik dan kerugian di masa mendatang.
2. Diperlukan peningkatan pemahaman dan kesadaran hukum bagi masyarakat Desa Karangdadap terkait proses transaksi jual beli tanah agar dapat menghindari praktik-praktik yang melanggar ketentuan hukum.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Raden Intan Lampung, 2018).
- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990).
- Abdul Mujib, *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*, (Jakarta: Kalam Mulia, 2010).
- Abi 'Isa Muhammad bin 'Isa bin Saurah, *al-Jami' Shahih Sunan Tirmidzi*, Jilid 3 (Mesir: Multazam At-Thabi').
- Abi Abdillah Muhammad bin Isma'il, *Shahih Bukhari*, Jilid III, Syirkah Al Maktabah Litab'i Wan Nasr Indonesia.
- Abu Abdul Mu'ti bin Umar, *Nahayah az-Zain*, (Beirut: Darul al-Fikr, 2005).
- Abu Bakar bin 'Muhammad Syattu ad-Damiati, *I'annah at-Thalibin*, Jilid 3 (Makkah: Dari Ahya al-Kutub al-'Ilmiah, 1300 H).
- Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim (Minhajul Muslim) Muamalah*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1991).
- Abu Ishaq Ibrahim bin 'Ali, *al-Muhazzab*, Jilid 2 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiah, 1416 H).
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015).
- Amir Syafruddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003).

- Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, Cet. Ke-1, (Yogyakarta: BPF, 2009).
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Tela'ah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994)
- Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty, (Yogyakarta, 2013).
- H. Rachmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung Pustaka Setia, 2006).
- H.M. ARBA, *Hukum Agraria Indonesia*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2017).
- Ibnu Qadamah, *Al-Muqniy" ala Mukhtasar Al-Kharqiy, Ad-Dar Al-,,Ilmiyyah, Beirut*, Jilid 4, 1994.
- Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah* (Klasik Kontemporer), (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).
- Muhammad Koesnoe, *Hukum Adat dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria*. Dalam Majalah Perguruan Tinggi, No. 3 Jilid IV. 1971.
- Ni Nyoman Rani, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Penjualan Produk Kosmetik dalam kemasan container* (share in jar: 2009).
- R Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke10, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995).
- Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2000),
- Richard Eddy. *Aspek Legal Properti*, (C. V Andi Offset, Yogyakarta, 2010).

Saifuddin azwar, "Metodologi Penelitian, cet. 1" (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998).

Sayyid Qutbh, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II (Jakarta: Gema Insane, 2001).

Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Jilid 3, (Lebanon: Dar as-Saqafah, 1430 H).

Shalih bin Fauzan bin Abdullah, *al-Mulakhasu al-Fiqh*, (Riyad: Daru Al-Jawazi, 1428 H),

Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Dunia Cerdas, Jakarta, 2014.)

Subekti, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Paramit, 2008).

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998).

Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Cet.1, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994).

Syamsuddin Muhammad bin Muhammad, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid 2 (Beirut: Dar alKutub al-'Ilmiah, 1421 H).

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012).

Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuh*, terj Abdul Hayyie dkk Jilid 5, (Depok: Darul Fikir, 2011).

Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010).

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang dari sudut Hukum Perdata* (Yogyakarta: Mandar Maju, 2000).

- Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fikih Islam Lengkap*, (Jakarta: Ahdi Mahasatya, 2004).
- Ahmad Tanzeh, *“Metodologi Penelitian Praktis”*, (Yogyakarta : Sukses Offset, 2011).
- Amir Syafruddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003).
- Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014).
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *“Metodologi Penelitian : memberika bekal teoritis pada mahasiswa tantang metodologi penelitian serta diharapkan dapat melaksanakan penelitian dengan langkah – langkah yang benar”*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013).
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Ed.1, Cet.11 (Depok: Rajawali Pers, 2017).
- Lexy J. Moleong, *“Metodologi Penelitian Kualitatif”*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2013).
- M.A.Moegni Djodjodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*,(Bandung : Alumni, 2002)
- Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*,(Jakarta : Pembinaan UPN, 2006).
- Nictorianus Aries Siswanto, *“Strategi dan Langkah – langkah Penelitian”*.(2012).
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 2000).

R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta :PT.Balai Pustaka).

Suwartono, “*Dasar - Dasar Metodologi Penelitian*”, (Yogyakarta : Andi Offset, 2014).

Jurnal

Dandi Dwi Andika, “Tinjauan Yuridis Status Down Payment (Uang Muka) Dalam Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Padang: Universitas Islam Nusantara, 2023).

Pratama Ressa, “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Pakaian Dengan Sistem Down Payment (Dp) (Studi Pada Toko Bayu, Pasar Tugu Bandar Lampung)” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023).

Riska Aini, “Praktek jual beli tanah dengan memakai uang panjar (uang muka) di kecamatan laguboti kabupaten tobasa propinsi Sumatera utara (perspektif fikih as-syafi’i dan fikih al-hanbali)” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Sumatra Utara: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2017).

Saipudin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pembatalan Sepihak Dengan Sistem Uang Muka (Studi Kasus di Kampung Sriwijaya, Kecamatan Umpu Semenguk, Kabupaten Way Kanan)” *Skripsi Ditunjukkan Sebagai Syarat Mempunyai Gelar Sarjana*, (Lampung: Stai Al Ma’arif Way Kanan, 2021).

Internet

[http.adio lib unsic acid files/disk1/15/dhabi-7-2016-dapuramand-42223-7-hab_kpdf](http://adio.lib.unsic.ac.id/files/disk1/15/dhabi-7-2016-dapuramand-42223-7-hab_kpdf) diakses pada tanggal 22 Oktober 2022, pukul 19.00 WIB

Republik Indonesia. 1999. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (Jakarta, https://gatrik.esdm.go.id/assets/uploads/download_index/files/e39ab-uu-nomor-8-tahun-1999.pdf), (Diakses tanggal 26 Agustus 2023)

Ernanto Arisandi, *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual beli Tanah* <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html> di akses pada tanggal 22 February 2024 pukul 14:31.

Rachmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung Pustaka Setia, 2006.) <https://alsofwa.com/hakpenjual-dan-pembeli/> (Diakses tanggal 26 Agustus 2023).

Wawancara

Aisah, Pembeli tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan, Berdasarkan Wawancara Pada, 7 Desember 2023

Amat Latifin, Kepala Desa Karangdadap, Balaidesa Karangdadap Kab. Pekalongan, Berdasarkan Wawancara Pada, 3 Desember 2023.

Arif, Pembeli tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan, Berdasarkan Wawancara Pada, 7 Desember 2023.

Arsip Kantor Desa Karangdadap Kecamatan Karangdadap Kabupaten Pekalongan, 3 Desember 2023.

Astoni Asrori, pembeli tanah di desa Karangdadap, Kab. Pekalongan, Berdasarkan Wawancara Pada, 12 Desember 2023.

102

Basit, Pembeli tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 7 Desember 2023

Fathul, Pembeli tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 8 Desember 2023.

Fadlun, pembeli tanah di desa Karangdadap, Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 4 Desember 2023.

Furqon, penjual tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 4 Desember 2023.

Istilah, penjual tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 13 Desember 2023.

Muslikh, penjual tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 12 Desember 2023.

Muhammad Fatqon, Sekertaris Desa Karangdadap, Balaidesa
Karangdadap Kab. Pekalongan, Berdasarkan Wawancara Pada, 3
Desember 2023.

Mustladirin, penjual tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 1 Desember 2023.

Sahlan, Penjual tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 8 Desember 2023.

Sutrisno, Pembeli tanah di desa Karangdadap Kab. Pekalongan,
Berdasarkan Wawancara Pada, 12 Desember 2023.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP**I. Identitas Diri**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdul Rozak

Tempat Tanggal Lahir : Pekalongan, 03 Juni 2001

Agama : Islam

Alamat : Karangdadap, Kabupaten Pekalongan

II. Identitas Orang Tua

Nama Ayah : Sutrisno

Pekerjaan : Buruh

Nama Ibu : Mutayah

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Agama : Islam

Alamat : Karangdadap, Kabupaten Pekalongan

III. Riwayat Pendidikan

SDN Karangdadap (Lulus tahun 2013)

SMP NU Karangdadap (Lulus tahun 2016)

MA SALAFIYAH Simbang Kulon (Lulus Tahun 2019)

S.1 UIN K. H. Abdurrahman Wahid (Masuk Tahun 2019)

Demikian daftar riwayat hidup penulis, dibuat dengan sebenarnya.

Yang menyatakan

Penulis