

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PEMBATALAN
AKAD JUAL BELI TANAH HIBAH DI
GAMPONG TIMBANG LANGSA**

SKRIPSI

Oleh

DELIANA PUTRI
NIM: 2012019025



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI
SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
2023 M / 1444 H**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelara Sarjana (S1) Dalam Ilmu Syariah**

Diajukan oleh :

DELIANA PUTRI

**Mahasiswa Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah**

NIM : 2012019025

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Dr. H. Zulkarnaini, MA

NIP. 196705111990021001

Pembimbing II



Rosmiati, MA

NIP. 198709092020122008

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PEMBATALAN AKAD JUAL
BELI TANAH HIBAH DI DESA TIMBANG LANGSA**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi Fakultas Syariah Institut Agama
Islam Negeri (IAIN) Langsa dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat
Studi Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal :

Rabu. 8 Februari 2023

Penguji I/ Ketua,



(Anizal, MA)

NIP. 19750325 200901 2 001

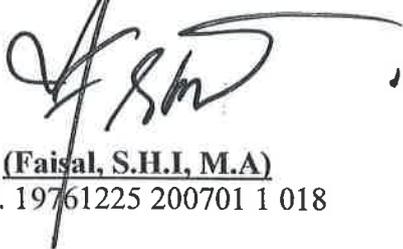
Penguji II/ Sekretaris,



(Rosmiati, MA)

NIP. 19870909 202012 2 008

Penguji III,



(Faisal, S.H.I, M.A)

NIP. 19761225 200701 1 018

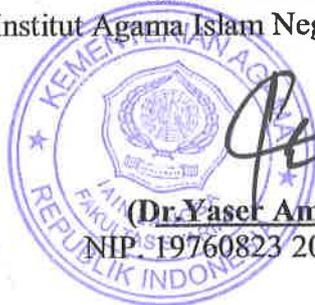
Penguji IV,



(Zainal Muttaqin, M.H.I)

NIP. 19861228 202012 1 009

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa



(Dr. Yaser Amri, MA)

NIP. 19760823 200901 1 007

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DELIANA PUTRI

NIM : 2012019025

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Alamat : Ds. Timbang Langsa, Kec. Langsa Baro, Kota Langsa

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Gampong Timbang Langsa”** adalah benar hasil karya sendiri dan orisinil sifatnya. Apabila dikemudian hasil ternyata terbukti hasil plagiasi karya orang lain atau dibuatkan orang lain, maka akan dibatalkan dan saya siap menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Langsa, Januari 2023

Yang membuat pernyataan



Deliana Putri

ABSTRAK

Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa

Deliana Putri

Prodi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Fakultas Syariah
(2012019025)

Skripsi ini berjudul **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa**. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana praktek jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa, dan Bagaimana pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa, dan Bagaimana pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa berdasarkan tinjauan fiqh muamalah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa, mengetahui pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa, dan Untuk mengetahui analisa berdasarkan tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa. Untuk memperoleh jawaban peneliti menggunakan metode empiris normatif karena hasil dari penelitian berupa penelitian terhadap azas azas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum dan perbandingan hukum. Maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian lapangan (*field research*) bersifat kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Proses pembatalan akad jual beli tanah hibah di desa Timbang Langsa yakni masyarakat penerima hibah melakukan jual beli terhadap tanah hibah yang mereka terima. Hal ini terjadi karena alasan masalah ekonomi yang sedang mereka alami serta ada pula yang merasa tanah yang diberikan oleh pemerintah tidak bisa mereka tempati karena alasan lingkungan yang tidak cocok mereka tempati, Pihak penerima hibah menjual tanah hibah kepada masyarakat setempat dengan bukti jual beli hanya berupa kwitansi. Harga tanah hibah tersebut dijual terbelang jauh dari harga pasaran tanah saat ini, namun setelah berselang beberapa bulan pihak penjual membatalkan akad jual beli secara sepihak, dengan alasan harga yang ditawarkan saat proses jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan harga pasar, serta pihak penjual berubah pikiran terhadap tanah tersebut. Sehingga pihak penjual meminta kembali hak pakai atas tanah tersebut dengan mengembalikan uang yang diterimanya saat itu sebagai harga tanah tersebut.. Tinjauan fiqh muamalah terhadap pembatalan akad jual beli tanah hibah di desa Timbang Langsa adalah haram sebab jual beli yang dilakukan syarat serta rukunnya sudah terpenuhi dan hal-hal yang dapat membatalkan akad jual beli tidak terdapat pada kasus yang sedang dialami.

Kata Kunci: *Hibah*, Jual Beli, Pembatalan Jual Beli.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa”.

Shalawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia maupun akhirat. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna dan masih banyak mengalami kendala serta kekurangan dalam penulisan skripsi ini, penulis sangat berterima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, saran serta kritik yang sangat membantu penulis. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Basri, MA selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa
2. Bapak Dr. Zulfikar, MA selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Ibu Anizar, MA selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
4. Bapak Dr. Zulkarnaini, MA selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.

5. Ibu Rosmiati, S.Pd. I, MA selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
6. Kedua orang tua saya yang selalu mendoakan kesuksesan penulis.
7. Segenap Dosen di Fakultas Syariah IAIN Langsa saya ucapkan terimakasih atas berbagai ilmu, bimbingan, arahan, kritik, saran, motivasi, dan nasihatnya dengan penuh keikhlasan.
8. Staf dan karyawan Fakultas Syariah yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
9. Perpustakaan IAIN Langsa yang telah meminjamkan buku ilmiahnya, sehingga mempermudah penulis dalam penyusunan skripsi.
10. Teman-Teman seperjuangan Mahasiswi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memotivasi untuk terus mengerjakan sehingga skripsi ini selesai.
11. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terimakasih atas segala bantuan dan dukungannya.

Semoga amal kebaikan semua pihak dapat bernilai ibadah dan diganjar pahala yang setimpal olah Allah Swt. Tentunya tiada gading yang tak retak, kritik konstruktif sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan tulisan ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Langsa, 20 Januari 2023

Deliana Putri
Nim: 2012019025

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah.....	4
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Manfaat Penelitian.....	5
F. Penjelasan Istilah	6
G. Kajian Terdahulu.....	7
H. Kerangka Teori.....	9
I. Sistematika Pembahasan	10
BAB II. KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	14
A. Tinjauan <i>Hibah</i>	
1. Pengertian <i>Hibah</i>	12
2. Dasar Hukum <i>Hibah</i>	12
3. Syarat Syarat <i>Hibah</i>	13
4. Penarikan <i>Hibah</i>	18
B. Tinjauan Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli	20
2. Landasan Hukum Jual Beli	21
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	23
4. Macam Macam Hibah	31
5. Hak dan Kewajiban Antara Pembeli dan penjual.....	33
C. Review Literatur.....	34
BAB III. METODE PENELITIAN	37
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	37
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	45
C. Populasi dan Sampel	39
D. Instrumen Pengumpulan Data	39
E. Teknik Pengumpulan Data	41
F. Analisis Data	43
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50

A.	Praktik Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa	50
B.	Analisis Praktik Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa Perspektif Fiqh Muamalah	53
BAB V.	PENUTUP	63
A.	Kesimpulan	63
B.	Saran-Saran	65
	DAFTAR PUSTAKA	66
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akad dalam jual beli tanah merupakan salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syari'at islam yang banyak digunakan dalam kehidupan untuk sebuah perjanjian. Jual beli tanah hibah yang tidak menggunakan surat hibah dapat melanggar peraturan dalam agama maupun dalam hukum, hal ini tercatat dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, dimana jual beli harus memiliki unsur dasar hukum yang jelas dan memiliki akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk didaftarkan di kantor Badan Pertanahan, baik dari Al-qur'an, Alsunah dan telah menjadi ijma' ulama dan kaum muslimin.

Jual beli bukan hanya sekedar mu'amalah akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan tolong menolong sesama manusia.¹ Jual beli tanah hibah dengan menggunakan bukti kwitansi yang bermaterai memang sah sesuai ketentuan transaksi jual belinamun menggunakan kwitansi saja tidak cukup untuk dijadikan penguat di hadapan pengadilan. Menurut pandangan jumbuh ulama rukun yang harus terpenuhi agar sah nya transaksi jual beli (*ba'i*) ada empat yaitu:

1. Orang yang berakad, terdiri dari penjual (*ba'i*) dan pembeli (*musthari'*) keduanya disyaratkan orang yang baliqh dan mengerti.²

¹ Imam Mustafa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016), h.22.

² Saiful Jazil, *Fiqh Muamalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), h.99.

2. Barang yang diperjualbelikan, harus diketahui oleh kedua belah pihak, dapat diserahterimakan, barangnya dibolehkan agama, dan harus dimiliki sendiri oleh penjual.³
3. Sighat (lafal ijab dan qabul).⁴
4. Nilai tukar pengganti barang (harga barang) harus sesuai yang disepakati.⁵

Adanya pemberian sukarela yang telah diberikan pemerintah kepada masyarakat Timbang Langsa berupa tanah hibah menjadi pokok timbulnya permasalahan. Yakni dari data terlihat pemerintah telah melakukan pemberdayaan masyarakat dengan memberi tanah sejak 3 (tiga) tahun yang lalu dengan jumlah 300 KK masyarakat khususnya di desa Timbang Langsa. Dari 300 KK hanya 80% dinyatakan sudah membangun rumah, 20% lagi mempergunakannya dengan dijual kembali kepada masyarakat yang lain.⁶ Masyarakat juga merasakan bahwasanya hibah tanah sangat membantu dalam pemberdayaan rumah mereka sejak beberapa tahun lalu. Menghibahkan tanah menurut pihak pemerintah sangat membantu proses pemberdayaan masyarakat disana. Namun faktanya surat sertifikat dari pemerintah sebagai bukti bahwasanya tanah tersebut sudah diberikan kepada masyarakat belum dikeluarkan. Tetapi sebagian masyarakat sudah berani menjual tanah hibah tersebut hanya dengan menggunakan kwitansi yang bermaterai serta memberikan harga yang sangat murah kepada pembeli.⁷

Saat ini yang terjadi di Desa Timbang Langsa, tanah hibah diperjualbelikannya menggunakan kwitansi yang bermaterai sebagai tanda sah

³ Ibid.,100.

⁴ Suqiyah Musyafa'ah, et.al., "*Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I (Struktur Akad Tijāriy dalam Hukum Islam)*", (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013),h..65.

⁵ Ibid.,67.

⁶ Lely Pratiwi, Penjual Tanah Hibah, Wawancara Pribadi, Tanggal 1 juli 2022.

⁷ Fitria Ningsih, Pembeli Tanah Hibah, Wawancara Pribadi. Tanggal 1 juli 2022.

dijual. Contoh kasus yang peneliti temui yakni jual beli tanah hibah yang dilakukan pada tanggal 9 November 2020. Ketika pembelian tanah hibah berlangsung, masyarakat sudah mengetahui bahwa status tanah tersebut merupakan tanah hibah yang belum bersertifikat sebab tanah tersebut merupakan pemberian pemerintah yang hanya sebatas hak pakai bukan hak milik. Tetapi jual beli tanah hibah tersebut tetap dilaksanakan oleh kedua belah pihak yakni penjual tanah hibah dan pembeli tanah hibah. Namun dikarenakan status tanah belum jelas, proses jual beli tanah tersebut serta hasil transaksi hanya menggunakan kwitansi bermaterai setelah transaksi jual beli terlaksana pihak penjual melakukan pembatalan yaitu pihak penjual meminta kembali tanah tersebut kepada pembeli.

Hal ini akan berdampak tidak baik untuk masyarakat karena akan terjadi beberapa masalah, kericuhan akan hak milik tanah hibah serta bermunculan kasus yang serupa jual beli tanah hibah yang telah diberikan pemerintah. Transaksi seperti ini tidak sama sekali mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak disebabkan penjual harus menunda penjualan tanah tersebut dan juga berdampak merugikan pihak pembeli karena harus menunda keinginannya untuk memiliki tanah dan rumah yang sudah dibangunnya di tanah hibah tersebut.

Adapun cara untuk mengatasi demi kelancaran tertib administrasi pertanahan, dapat ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di

hadapan Notaris. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan atas membuat berbagai macam perjanjian.⁸

Pelaksanaan perjanjian jual beli tidak selalu berjalan dengan mudah, pasti akan ada faktor yang menghambat akad jual beli sehingga tidak dapat berlanjut akhirnya mengakibatkan kwitansi menjadi batal.⁹Maka Berdasarkan latar belakang yang penulis kemukakan diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji mengenai permasalahan tersebut lebih lanjut sehingga mengangkat topik **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang, maka ada beberapa masalah yang dapat teridentifikasi dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaiman praktek jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa?
2. Bagaimana pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa?
3. Bagaimana pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsaberdasarkan tinjauan fiqh muamalah?

C. Batasan Masalah

Agar pembahasan tidak terlalu luas dan melebar, maka penulis fokus pada masalah yang diteliti dengan membatasi lokasi, waktu, tema serta subyek dan obyek penelitian secara spesifik yaitu :

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Refika Aditama, Bandung, 2008),h.77-78.

⁹ T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014,h.16.

1. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Langsa khususnya di Desa Timbang Langsa, disebabkan didaerah ini banyak terdapat kasus penjualant tanah hibah yang diberikan oleh pemerintah secara sepihak.
2. Jangka waktu yang diperlukan yaitu selama empat bulan disebabkan cara-cara yang ditempuh peneliti menemui kesulitan pada proses penelitian.
3. Tema yang spesifikasi di dalam penelitian ini yaitu pembatalan akad jual beli analisa hukum fiqh muamalah terhadap jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa.
4. Subjek dan objek akan menjelaskan apa dan siapa yang memberikan data. Oleh karena itu peneliti melakukan penelitian terhadap tanah namun yang dapat memberikan data dari tanah tersebut adalah pemilik tanah.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada perumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa
2. Untuk mengetahui pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa
3. Untuk mengetahui analisa berdasarkan tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa

E. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini, baik secara praktis maupun teoritis, sebagaimana uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian yang penulis lakukan diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta sumbangan kajian pemikiran baru pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah tentang analisa hukum fiqh muamalah khususnya terhadap pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan keilmuan secara empiris, yang kemudian menghasilkan pemahaman yang utuh serta dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian sejenis pada masa mendatang.

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, akan menjadikan pengalaman dalam mencari kebenaran sebuah hukum berdasarkan dalil, serta menambah tingkat penalaran, keluasan wawasan keilmuan, serta pemahaman terhadap analisa hukum fiqh muamalah khususnya terhadap pembatalan akad jual beli tanah hibah di Desa Timbang Langsa.
- b. Bagi masyarakat, dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kemanfaatan guna menambah informasi dan tambahan pelajaran untuk melakukan jual beli tanah hibah.

F. Penjelasan Istilah

Penulis akan menjelaskan mengenai istilah-istilah yang digunakan dalam judul skripsi ini agar tidak terdapat perbedaan penafsiran atau perbedaan dalam

menginterpretasikan. Juga memberikan arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini serta memberikan pengertian kepada pembaca mengenai apa yang hendak dicapai dalam penelitian. Judul yang digunakan dalam skripsi ini adalah: “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa”

1. Akad

Akad dalam jual beli merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pembeli dan penjual dalam proses kegiatan jual beli. Dalam Islam, akad ini termasuk dalam peraturan pada kegiatan muamalah, yang merupakan bagian dari sistem ekonomi syariah. Akad jual beli ini disesuaikan dengan peraturan dalam agama Islam, baik itu yang telah dijabarkan dalam Al-Qur'an maupun hadist.

2. Jual beli

Jual beli adalah perjanjian untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dengan menerima harga yang telah disetujui, harga berupa uang. Suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.¹⁰

3. Hibah

Hibah adalah Pemberian kepemilikan sesuatu benda melalui transaksi (aqad) tanpa mengharap imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup. Dalam rumusan kompilasi hukum islam, hibah adalah pemberian suatu benda

¹⁰ Subekti Tjutrosoedibio, “*Kamus Hukum*”, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008), h.64.

sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki (Pasal 171 huruf g KHI).¹¹

G. Kajian Terdahulu

Dalam penelitian ini, yang peneliti ketahui bahwa penelitian tentang Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa belum pernah diteliti, namun hasil penelitian yang relevan merupakan sumber inspirasi bagi seseorang untuk merumuskan permasalahan penelitiannya. Disamping itu dapat mencegah plagiarisme dan terulangnya penelitian terhadap masalah yang sama.¹² berdasarkan pencarian dari beberapasumber penelitian yang saya dapat yaitu :

Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Hibah di Pengadilan Agama Makassar (Studi Kasus Putusan No.1497 /Pdt.G/ 2012/ PA.Mks) yang diselesaikan pada tahun 2014. Yang disusun oleh Maulana Yusuf Seknun yang merupakan mahasiswa dari Universitas Hasanuddin bagian hukum acara. Dalam skripsi nya ini membahas harta berupa rumah setelah dihibahkan, dimana kepemilikan rumah segera beralih kepada penerima hibah dan tidak dapat dibatalkan kecuali hibah untuk anak. Dalam skripsi tersebut lebih ditekankan pada pembahasan sejauh mana syarat hibah menurut Kompilasi Hukum Islam dan bagaimana pertimbangan hukum yang diberikan dalam putusan Nomor : 1497/Pdt.G/ 2012/ PA.Mks.¹³

¹¹ Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), Cet II, h. 375.

¹² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), h. 100.

¹³ Maulana Yusuf Seknun, “*Penyelesaian Sengketa Hibah di Pengadilan Agama Makassar (Studi Kasus Putusan No.1497 /Pdt.G/ 2012/ PA.Mks)*”, skripsi (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2014).

Dyah Hidayati (2103234) skripsi yang berjudul “Studi Analisis Pendapat Sayyid Sabiq tentang Hibah ‘*Umra* (kaitannya dengan pengembalian barang ketika si penerima hibah meninggal dunia)”. Skripsi ini membahas tentang pendapat Sayyid Sabiq tentang hibah ‘*Umra* salah satu dari hibah yaitu seseorang menghibahkan sesuatu kepada orang lain selama dia masih hidup dan bila yang diberi hibah meninggal dunia maka barang itu kembali lagi ke penghibah.¹⁴

Masitah (2012011094) skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penarikan Hibah dalam Pasal 1688 KUHP.” Skripsi ini membahas dan menganalisis penarikan hibah dalam Pasal KUHP ditinjau dari perspektif hukum Islam dan Hukum Perdata Indonesia.¹⁵

H. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan uraian ringkas tentang teori yang digunakan dan cara menggunakan teori itu dalam menjawab pertanyaan penelitian yang telah ditentukan dalam rumusan masalah.

Adapun teori yang akan dituangkan adalah teori penetapan hibah dan teori pembatalan akad jual beli tanah.

1. Penetapan Hibah

Hibah adalah pemberian harta yang diberikan kepada orang lain tanpa adanya imbalan dengan tujuan mendekatkan diri kepada Allah. Menurut jumhur ulama terdapat 4 rukun hibah yaitu:

¹⁴ Dyah Hidayati, *Studi Analisis Pendapat Sayyid Sabiq Tentang Hibah ‘Umra (Kaitannya Dengan Pengembalian Barang Ketika Si Penerima Hibah Meninggal Dunia)*, (Fakultas Syariah, IAIN Walisongo Semarang, 2007).

¹⁵ Masitah, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Penarikan Hibah Dalam Pasal 1688 KUH Perdata*,” (Fakultas Syariah, Iain Zawiyah Cot Kala Langsa, 2015).

- Pemberi (wahib)
- Penerima (mauhub Lah)
- Barang (mauhub)
- Shigah (ijab dan qabul)

Bahwa dasar tetapnya suatu hibah adalah telah diterimanya barang yang diberikan kepada penerima hibah (mauhub lah). Artinya barang yang diberikan (mauhub) tidak menjadi milik penerima hibah kecuali barang tersebut telah diterima oleh si penerima hibah (mauhub lah), tidak semata-mata dengan adanya akad.

Dengan demikian penetapan hibah dapat dilakukan ketika benda yang dihibahkan telah diterima oleh penerima hibah dengan disertai oleh akta otentik. Adapun akta otentik yang dimaksud adalah berupa akta notaris atau berupa akta PPAT.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan skripsi diperlukan untuk memberikan gambaran umum struktur penulisan skripsi dari awal sampai akhir sebagai bentuk dari laporan penelitian. Dalam laporan penelitian ini menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut.

Bagian awal dari penulisan ini memuat halaman judul, persetujuan, pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, abstrak (sari), daftar isi, dan daftar lampiran. Bagian isi memuat dari bab I membahas pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelasan istilah, kajian terdahulu, kerangka teori dan sistematika penulisan skripsi.

Pada bab II memberikan gambaran tentang landasan teori.

Bab III berisi tentang metode penelitian memuat pendekatan penelitian, variabel penelitian, populasi dan sampel penilaian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Seluruh hasil penelitian akan dipaparkan pada bab IV yaitu membahas hasil penelitian dan pembahasan.

Akhir dari seluruh laporan penelitian terdapat pada bab V yang berisi penutup, yang memuat tentang simpulan dan saran.

Pada halaman akhir disertakan seluruh lembar lampiran sebagai bukti data penelitian.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS DAN KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan *Hibah*

1. Pengertian *Hibah*

Hibah menurut terminology syara' adalah "pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap satu benda ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi." Atau kita katakan : "Pemberian hak milik secara sukarela ketika masih hidup dan yang ini lebih utama dan singkat."¹⁶ Suatu catatan lain yang perlu diketahui ialah bahwa hibah itu mestilah dilakukan oleh pemilik harta (pemberi hibah) kepada pihak penerima di kala ia masih hidup. Jadi, transaksi hibah bersifat tunai dan langsung serta tidak boleh dilakukan atau disaratkan bahwa perpindahan itu berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia.¹⁷

Karena hibah merupakan pemberian yang mempunyai akibat hukum perpindahan hak milik, maka pihak pemberi hibah tidak boleh meminta kembali harta yang sudah dihibahkannya, sebab hal itu bertentangan dengan prinsip-prinsip hibah. Dengan membuat perumpamaan, Rasulullah saw. mengatakan bahwa kalau pihak pemberi hibah menuntut kembali sesuatu yang telah dihibahkannya maka perbuatannya itu sama seperti anjing yang menelan kembali sesuatu yang sudah ia muntahkan. Riwayat yang berasal dari Ibnu Abbas Tersebut berbunyi:

Artinya : "Rasulullah SAW bersabda : Orang yang meminta kembali sesuatu yang sudah dihibahkannya hal itu adalah ibarat anjing yang menelan kembali sesuatu yang dia muntahkan".

¹⁶ Hemi Harim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.74.

¹⁷Hasbi Ash-Shiddieqy, *2002 Mutiara Hadist*, (Jilid VII Jakarta: Bulan Bintang,1977), h.574.

2. Dasar Hukum Hibah

Allah telah memerintahkan kepada manusia untuk saling mengasihi, salah satu caranya dengan memberikan hibah secara suka rela. Dasar hukum disyariatkannya hibah adalah firman Allah dalam surat Al Baqarah: 177:

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ ءَامَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ
الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَءَاتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ
السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَءَاتَى الزَّكَاةَ وَالْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا
وَالصَّابِرِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ ۗ أُولَٰئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا ۗ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ ۝

Artinya : “Bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat itu suatu kebajikan, akan tetapi sesungguhnya kebajikan itu ialah beriman kepada Allah, hari kemudian, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta; dan (memerdekakan) hamba sahaya, mendirikan shalat, dan menunaikan zakat; dan orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kesempitan, penderitaan dan dalam peperangan. mereka Itulah orang-orang yang benar (imannya); dan mereka Itulah orang-orang yang bertakwa”.

Selain itu, terdapat hadits mengenai hibah yang artinya:

عَنْ خَالِدِ بْنِ عَدِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ جَاءَهُ مِنْ أَخِيهِ مَعْرُوفٌ مِنْ غَيْرِ إِسْرَافٍ وَلَا مَسْأَلَةٍ
فَلْيَقْبَلْهُ وَلَا يَزِدْهُ فَإِنَّمَا هُوَ رِزْقٌ سَاقَهُ اللَّهُ إِلَيْهِ (رواه احمد)

Dari Khalid bin Adi, bahwa Nabi Muhammad Saw bersabda: “Barang siapa yang diberi saudaranya kebaikan dengan tidak berlebih-lebihan dan tidak dia minta, hendaklah diterimanya (jangan ditolak); Sesungguhnya yang demikian itu adalah rezeki yang diberikan oleh Allah kepadanya.” (HR. Ahmad).

3. Syarat-syarat Hibah

Dalam ensiklopedi Islam, para fukaha (ahli fikih) mendefinisikannya sebagai akad yang mengandung penyerahan hak milik seseorang kepada orang lain semasa hidupnya tanpa ganti rugi. Disebutkan pula, meskipun hibah merupakan akad yang

sifatnya untuk mempererat silaturahmi antara sesama manusia, namun sebagai tindakan hukum, hibah mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, baik oleh yang memberikan maupun oleh yang menerima hibah. Akibatnya, jika salah satu rukun atau syarat hibah tidak terpenuhi, maka hibah tersebut menjadi tidak sah. Ada beberapa rukun hibah yaitu:¹⁸

- a. Ada ijab dan kabul yang menunjukkan ada pemindahan hak milik seseorang (yang menghibahkan) kepada orang lain (yang menerima hibah). Bentuk ijab bisa dengan kata-kata hibah itu sendiri, dengan kata-kata hadiah, atau dengan kata-kata lain yang mengandung arti pemberian. Terhadap kabul (penerimaan dari pemberian hibah), para ulama berbeda pendapat. Imam Malik dan Imam Syafi'i menyatakan bahwa harus ada pernyataan menerima (kabul) dari orang yang menerima hadiah, karena kabul itu termasuk rukun. Sedangkan bagi golongan ulama mazhab Hanafi, kabul bukan termasuk rukun hibah. Dengan demikian, sigat (bentuk) hibah itu cukup dengan ijab (pernyataan pemberian) saja.
- b. Ada orang yang menghibahkan dan yang akan menerima hibah. Untuk itu, disyaratkan bahwa yang diserahkan itu benar-benar milik penghibah secara sempurna dan penghibah harus orang yang cakap untuk bertindak menurut hukum. Oleh karena itu, harta orang lain tidak boleh dihibahkan. Demikian pula hibah orang gila atau anak kecil. Syarat lain yang penting bagi penghibah adalah bahwa tindakan hukum itu dilakukan atas kesadaran sendiri, bukan karena ada paksaan dari pihak luar.

¹⁸Syafiie Hassanbasri. 2001. *“Ensiklopedia Islam, Hibah”* . (Jakarta: Kompas. 2001),h.16.

- c. Ada harta yang akan dihibahkan, dengan syarat harta itu milik penghibah secara sempurna (tidak bercampur dengan milik orang lain) dan merupakan harta yang bermanfaat serta diakui agama. Dengan demikian, jika harta yang akan dihibahkan tidak ada, harta tersebut masih dalam khayalan atau harta yang dihibahkan itu adalah benda-benda yang materinya diharamkan agama, maka hibah tersebut tidak sah.

Syarat-syarat hibah agar perjanjian hibah sah dan dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:¹⁹

1. Syarat-syarat bagi penghibah

- a. Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah; dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain.
- b. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh sesuatu alasan.
- c. Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal).
- d. Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.

2. Syarat-syarat bagi penerima hibah

Bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan. Adapun yang dimaksudkan dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir, tidak dipersoalkan apakah dia anak-anak, kurang akal, dewasa. Dalam hal ini berarti setiap orang dapat menerima hibah, walau bagaimana pun kondisi fisik dan keadaan mentalnya. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih ada dalam kandungan adalah tidak sah.

¹⁹Suharwadi Chairiumam Pasaribu, "*Hukum Perjanjian Dalam Islam*", (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), h. 35.

3. Syarat-syarat bagi benda yang dihibahkan

- a. Benda tersebut benar-benar ada
- b. Benda tersebut mempunyai nilai
- c. Benda tersebut dapat dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan
- d. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah. Hibah terjemahan pemberian, yaitu pemberian seseorang kepada keluarganya, teman sejawatnya atau kepada orang-orang yang memerlukan dari hartanya semasa hidupnya.

Pemberian yang dimaksud di atas, tentunya pemberian menurut yang dikehendaki oleh agama Islam. Sebab seseorang bisa saja memberikan seluruh harta bendanya terhadap siapa saja yang dikehendaki. Pemberian yang semacam ini jelas akan mendatangkan mudharat, yakni mudharat kepada ahli warisnya, oleh karena itu Rasulullah saw. melarang berwasiat melebihi sepertiga dari harta warisan, sedangkan wasiat pada hakekatnya sama saja dengan hibah, keduanya bisa mendatangkan kerugian kepada ahli warisnya. Di dalam QS Al-Nisa 4 ayat 12 dinyatakan :

وَلَكُمْ نَصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَّةً أَوْ امْرَأَةٌ وَ لَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَى بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَ وصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Artinya: Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, Maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) seduah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. jika kamu mempunyai anak, Maka Para sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), Maka bagi masing-masing dari kedua-jenis saudara itu seperenam harta. tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak member mudharat (kepada ahli waris).²⁰

Penarikan hibah terhadap harta yang telah dihibahkan tidak mungkin untuk dilakukan, kecuali hibah yang dilakukan orang tua kepada anaknya (Pasal 212) Dasar pemberian hibah terdapat pada Firman Allah swt dalam QS Al-Baqarah 2 ayat 272:

لَيْسَ عَلَيْكَ هُدَاهُمْ وَلَكِنَّ اللَّهَ يَهْدِي مَنْ يَشَاءُ ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَا تُنْفِسْكُمْ ۗ وَمَا تُنْفِقُونَ إِلَّا ابْتِغَاءَ وَجْهِ اللَّهِ ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ يُؤْتِ الْيَتِيمَ وَأَنْتُمْ لَا تُظَلَمُونَ ۗ

Artinya: Bukanlah kewajibanmu menjadikan mereka mendapat petunjuk, akan tetapi Allah-lah yang memberi petunjuk (memberi taufiq) siapa yang dikehendakiNya. Dan apa saja harta yang baik yang kamu nafkahkan (di jalan Allah), maka pahalanya itu untuk kamu sendiri. Dan janganlah kamu membelanjakan sesuatu melainkan karena mencari keridhaan Allah. Dan apa saja harta yang baik yang kamu nafkahkan, niscaya kamu akan diberi pahalanya dengan cukup sedang kamu sedikitpun tidak akan dianiaya (dirugikan).²¹

Proses Terjadinya dan Hapusnya Hibah Pada dasarnya setiap orang dapat menghibahkan (barang milik) sebagai penghibah kepada siapa yang dikehendaki ketika penghibah dalam keadaan sehat walafiat. Hibah dilakukan oleh penghibah tanpa pertukaran apapun dari penerima hibah. Hibah dilakukan secara sukarela demi

²⁰Kementerian Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta : PT.Sinergi Pustaka Indonesia,2014), h.102.

²¹Kementerian Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, h.57.

kepentingan seseorang atau demi kemaslahatan umat.²² Si pemberi hibah yang telah berkehendak secara sukarela menghibahkan barang milik kepada penerima hibah kemudian melaksanakan proses dalam tata cara dalam Hukum Islam maupun KUHP untuk mensahkan proses hibah tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1688 KUHP pada dasarnya sesuatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan, kecuali:²³

- a. Tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana hibah dilakukan
- b. Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah
- c. Apabila si penerima menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelahnya si penghibah jatuh dalam kemiskinan Apabila penuntutan kembali dilakukan oleh si pemberi hibah dan dikabulkan maka semua perbuatan si penerima hibah dianggap batal (Pasal 1690 KUHP).

Menurut Muh. Idris Ramulyo²⁴ bahwa :

Tuntutan hukum tidak dapat dilakukan ahli waris si penghibah, kecuali apabila si penghibah semula telah diajukan tuntutan, ataupun orang ini telah meninggal dunia di dalam 1 (satu) tahun setelah peristiwa yang dituduhkan.

Peralihan hak melalui hibah ditandai dengan dihasilkannya suatu akta hibah. Akta hibah biasanya dibuat oleh notaris atau para pejabat yang berwenang dengan melampirkan syarat-syarat dalam pengurusannya. Syarat-syarat pengurusan peralihan hak karena hibah (orangtua ke anak) sebagian sama walaupun syarat-syarat peralihan

²²Sudarsono, *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991), h. 103.

²³Tamakiran, *Asas-Asas Hukum Waris menurut Tiga Sistem Hukum*, (Bandung: PT Pionir Java Bandung, 2000), h. 56.

²⁴Muh. Idris Ramulyo, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), h. 59 - 60.

hak karena hibah (umum) ada syarat yang dikurangi. Syarat-syarat pengurusan peralihan hak karena hibah (orangtua ke anak) yaitu :²⁵

1. Sertifikat
2. Salinan Akta sebelumnya
3. SPPT PBB & STTS PBB 5 (lima tahun terakhir)
4. KTP Suami/istri (pemberi hibah)
5. Surat Hibah (pemberi hibah)
6. Kartu Keluarga (pemberi hibah)
7. Akta kelahiran (penerima hibah)
8. KTP (penerima hibah)
9. Surat pernyataan (penerima hibah)
10. Bukti bayar BPHTB 50 % (NJOP - Tidak kena pajak) x 5 %

Syarat-syarat peralihan hak karena hibah (umum):

1. Sertifikat
2. Salinan Akta sebelumnya
3. SPPT & STTS PBB 5 (lima tahun terakhir)
4. KTP suami/istri (pemberi hibah)
5. Pernyataan belum kawin (pemberi hibah)
6. Surat pernyataan
7. Bukti setor BPHTB

4. Penarikan Hibah

Penarikan hibah merupakan perbuatan yang diharamkan meskipun hibah itu terjadi antara dua orang yang bersaudara atau suami isteri. Adapun hibah yang boleh

²⁵(<http://www.notarisrudi.com/?m=layanan>)

ditarik hanyalah hibah yang dilakukan atau diberikan orang tua kepada anak-anaknya. Suatu penghibahan tidak dapat ditarik karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut (KUHP, Bagian Empat, Pencabutan dan Pembatalan Hibah):

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Dalam hal yang ini barang yang dihibahkan tetap tinggal pada penghibah, atau ia boleh meminta kembali barang itu, bebas dari semua beban dan hipotek yang mungkin diletakkan atas barang itu oleh penerima hibah serta hasil dan buah yang telah dinikmati oleh penerima hibah sejak ia alpa dalam memenuhi syarat-syarat penghibahan itu. Dalam hal demikian penghibah boleh menjalankan hak-haknya terhadap pihak ketiga yang memegang barang tak bergerak yang telah dihibahkan sebagaimana terhadap penerima hibah sendiri.
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah. Dalam hal ini barang yang telah dihibahkan tidak boleh diganggu gugat jika barang itu hendak atau telah dipindahtangankan, dihipotekkan atau dibebani dengan hak kebendaan lain oleh penerima hibah, kecuali kalau gugatan untuk membatalkan penghibahan itu sudah diajukan kepada dan didaftarkan di Pengadilan dan dimasukkan dalam pengumuman tersebut dalam Pasal 616 KUHP. Semua pemindahtanganan, penghipotekan atau pembebanan lain yang dilakukan oleh penerima hibah sesudah pendaftaran tersebut adalah batal, bila gugatan itu kemudian dimenangkan.

- c. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya. Dalam hal ini barang yang telah diserahkan kepada penghibah akan tetapi penerima hibah tidak memberikan nafkah, sehingga hibah yang telah diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali karena tidak dilakukannya pemberian nafkah. Dalam Kompilasi Hukum Islam juga diatur bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, sebagaimana yang dimaksudkan pada pasal 212 KHI yang mengatakan “Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya” Sama halnya KUHP dengan KHI yang mengemukakan hanya hibah yang diberikan orang tua kepada anaknya yang dapat ditarik kembali, dalam KHI tidak lagi dijelaskan lebih lanjut mengenai penarikan hibah.

B. Tinjauan Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Secara etimologis jual beli (al-buyu' jama dari al-bai') merupakan mashdar, padahal mashdar tidak dapat dijamakkan. Tapi kata ini tetap dijamakkan karena jenisnya yang berbeda-beda. Maknanya secara etimologis ialah mengambil sesuatu dan menerima sesuatu. Secara etimologis, al-bai' juga berarti satu depa, entah dimaksudkan untuk tepukan atau untuk ikatan harga dan barang yang dihargai menurut persetujuannya.²⁶

Menurut Prof. Dr. Wahbah Zuhaili, jual beli secara etimologis adalah tukarmenukar sesuatu, yang terkandung di dalamnya penjual dan pembeli.²⁷

²⁶Mardani, “*Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*” (Jakarta :Sinar Grafika, 2013), h.82.

²⁷Wahbah Zuhaili, “*Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*” (Beirut : Dar al-fikr,tth), Juz V.h.2.

Adapun menurut terminologis, jual beli adalah tukar-menukar harta yang dimaksudkan untuk suatu kepemilikan, yang ditunjukkan dengan perkataan dan perbuatan. Menurut Syekh bdurrah,am as-Sa'di, jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Menurut sebagian ulama memberi pengertian tukar-menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.

Pada pasal 1457 dinyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.²⁸

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan Alhadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

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

Artinya : Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya (Q.S.Al.Baqarah: 275).

²⁸R.Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Balai Pustaka,2015), h. 366.

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamban-Nya dengan baik dan melarang praktek jual beli yang mengandung riba. ۞

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa: 29).

Padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah : 275).

Dan persaksikanlah apabila kamu berjual-beli.(QS. Al-Baqarah: 282).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ۚ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَيْضَرَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۚ

Allah mengharamkan kepada umat Islam memakan harta sesama dengan jalan batil, misalnya dengan cara mencuri, korupsi, menipu, merampok, memeras, dan dengan jalan lain yang tidak dibenarkan Allah., kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli dengan didasari atas dasar suka sama suka dan saling menguntungkan.

Berdasarkan hadist diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual baraaang sesuai dengan harga dipasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga

dipasaran serta pedangan juga dapat dikenakan saksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat.

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar Ijma' tentang kebolehan Ijma' adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqolani di dalam kitabnya Fath al-Bari sebagai berikut :

Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain.

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah jaiz (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli menurut Prof. Dr. Hendi Suhendi, ada 3 yaitu akad (ijab kabul), orang yang berakad (penjual dan pembeli) dan ma'kud alaih (objek akad).²⁹ Akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab kabul dilakukan sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (keridaan). Pada

²⁹Hendi Suhendo, "*Fiqh Muamalah*" (Jakarta :Rajawali Press, 2014).h.70.

dasarnya, ijab kabul dilakukan dengan lisan, tetapi tidak mungkin, misalnya bisu atau lainnya, boleh ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung ijab kabul.³⁰

Dalil yang mendukung tentang jual beli harus suka sama suka adalah firman Allah dalam QS. Al-Nisa/ 4 ayat 29:

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

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 diantara kamu.³¹

Rukun jual beli kedua ialah dua atau beberapa orang yang melakukan akad, adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad ialah :

- a. Baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang maka batal akad anak kecil, orang gila dan orang bodoh, sebab mereka tidak pandai mengendalikan harta, oleh karena itu anak kecil, orang gila, dan orang bodoh tidak boleh menjual harta sekalipun miliknya, Allah Berfirman dalam QS. An-Nisa: 5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُم الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا
وَآكُسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: Dan janganlah kamu berikan hartamu kepada orang-orang yang bodoh.³²

- b. Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda tertentu, seperti seorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid

³⁰Mardani , “*Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*”, h.87.

³¹Kementerian Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 107.

³²Kementerian Agama RI, “*al-Qur'an dan Terjemahannya*”, h. 100.

yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.³³ Rukun jual beli yang ketiga ialah benda-benda atau barang yang diperjualbelikan (ma'kud 'alaih).

Syarat-syarat benda yang menjadi obyek adad ialah :³⁴

- a. Suci atau mungkin untuk disucikan.
- b. Memberi manfaat menurut syara', maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut Syara', seperti menjual babi, kala, cecak dan yang lainnya.
- c. Jangan ditaklikan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti; jika ayahku pergi kujual motor ini kepadamu.
- d. Tidak dibatasi waktunya
- e. Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat, tidaklah sah menjual binatang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh kembali karena samar, seperti seekor ikan jatuh ke kolam, maka tidak diketahui dengan pasti ikan tersebut, sebab dalam kolam tersebut terdapat ikan yang sama.
- f. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain
- g. Diketahui (dilihat), barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya atau ukuran-ukuran yang lainnya.

³³Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 58.

³⁴Hendi Suhendo, *Fiqh Muamalah*, h.72.

Apabila sebuah objek dari jual beli merupakan sebidang tanah maka secara yuridis syarat dan prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah.³⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dengan teliti memastikan bahwa :

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui penjualan tanah tersebut. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya.
- c. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah tersebut.
- d. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan

³⁵Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21.

obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.³⁶

- e. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan, serta belum diberi tanggal serta belum ditandatangani, maka surat kuasa itu kemudian dilegalisasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan selaku notaris dan aslinya dilekatkan pada akta jual beli bersangkutan.

Pengertian legalisasi adalah pengesahan surat yang dibuat dibawah tangan di mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang di hadapan notaris dan selanjutnya notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh notaris.³⁷

Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu

³⁶M. Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata*", (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), h.597.

³⁷Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 dan Pasal 38.

utang. Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut,bersih, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Sebelum membuat Akta Jual Beli maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memastikan bahwa pihak penjual sudah membayar pajak yang dibebankan kepada penjual termasuk Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan dan pembeli sudah membayar pajak yang dibebankan kepada pembeli sesuai dengan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa “Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.³⁸

Dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka akta dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blangko akta jual beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen dokumen yang sepengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah benar. Akta jual beli terdiri dari dua lembar akta asli, lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut.³⁹

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai :

1. Para pihak yaitu Penjual, Pembeli dan saksi-saksi.

³⁸Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 Ayat (1).

³⁹Caroline Gunawan, “*Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*”, Tesis (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), h. 81.

2. Keterangan bahwa mereka telah melakukan jual beli.
3. Keterangan mengenai obyek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas - batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
4. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak Penjual.
5. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.⁴⁰

Setelah akta jual beli diisi dan selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka selanjutnya dengan dihadiri oleh Penjual, Pembeli dan 2 (dua) orang saksi, Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan isi akta kepada para pihak serta saksi-saksi dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta jual beli serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Pada saat akta dibacakan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti.⁴¹

Setelah akta selesai dibacakan dan dijelaskan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli dan dengan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang tersebut dalam akta jual beli. Apabila harga tanah telah dibayar terlebih dahulu sebelumnya, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta

⁴⁰Caroline Gunawan, “*Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*”, Tesis (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), h. 81.

⁴¹Ibid.,h.82

Tanah.⁴² Sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.⁴³

Setelah beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli ialah ketika dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk di buatkan Akta Jual Beli. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah untuk tanah yang sudah besertifikat dengan syarat :

Dari pihak penjual:

1. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
2. Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP).
3. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
4. Surat pernyataan persetujuan menjual istri atau suami bagi yang telah berkeluarga
5. Kartu Keluarga (KK).

Dari pihak pembeli:

1. Bukti identitas berupa KTP

⁴²Ibid.,h.83.

⁴³Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, , Pasal 40 Ayat (1).

2. Kartu Keluarga (KK);
3. Uang tunai untuk pembayaran di hadapan PPAT atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati penjual dan pembeli, seperti cek dan bilyet giro.

Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah untuk tanah yang tidak besertifikat dengan syarat :

1. Surat permohonan konversi.
2. Foto copy KTP penjual dan pembeli.
3. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
4. Surat pernyataan persetujuan menjual dari istri atau suami bagi yang telah berkeluarga;
5. Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli).
6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari KPT.
7. Surat tanda bukti hak atas tanah dari kepala desa.
8. Surat tanda bukti biaya pendaftaran.

Penjelasan jual beli dalam hukum Islam maupun hukum positif di atas, sudah dipaparkan beberapa pengertian syarat dalam jual beli, maka dari itu apabila dalam kenyataanya tidak sesuai dengan pejelasan di atas, sudah pasti terjadinya sengketa tanah atau jual beli tanah yang bersengketa, dalam hal ini juga hukum Islam dan hukum positif memberikan jalan keluar dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut.

4. Macam Macam Jual Beli

Macam-macam jual beli (bisnis) dalam Islam, dapat di lihat pada dua sudut pandang yaitu dari kaca mata hukum Islam dan dari kaca mata barang yang di perjual belikan. Bisnis dilihat dari kaca mata hukum Islam di bagi menjadi dua macam, yaitu

jual beli (bisnis) yang sah menurut hukum Islam dan jual beli yang batal menurut hukum Islam. Jual beli (bisnis) yang dapat dibatalkan menurut hukum Islam, yaitu;

- a. jual beli barang yang di haramkan, “Dari jabir r.a Rasulullah, bersabda sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan menjual arak, bangkai, babi dan berhala”(HR Bukhari dan Muslim)
- b. Jual beli sperma (mani) hewan. Hukum Islam mebolehkan untuk menjual daging kambing yang belum di kuliti dengan ukuran timbang ,dan sama halnya dengan di bolehkan menjual ayam sembelihan dengan kotorannya masih di dalam perut ayam tersebut (Abdurrahman, 2004: 40).
- c. Jual beli dengan perantara (al-wasilat), melalui perantara artinya memesan barang dengan akad jual membeli yang belum sempurna membayarnya tetapi tiba tiba ia mundur dari hak akad. Para ulama’ memperbolehkan jual beli dengan membayar dahulu agar barang tersebut tidak di beli oleh orang lain.
- d. Jual beli anak binatang yang masih berada di perut induknya karena barangnya belum ada jadi tidak di bolehkan.
- e. Jual beli muhaqallah / baqallah tanah, sawah dan kebun maksudnya jual beli tanaman yang masih diladang atau sawah yang belum pasti wujudnya, hal ini masih diragukan bisa mengakibatkan ketidak rilaan dari pembeli atau penyesalan dari penjual, termasuk kategori jual beli gharar.
- f. Jual beli mukhadharah, yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas untuk panen, di dilarang karena masih samar karena dapat dimungkinkan buah itu jatuh tertiuip angin sebelum diambil oleh pembelinya atau busuk dan lain sebagainya.

- g. Jual beli muammasah, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh kain yang sedang dipajangkan, orang yang menyentuh kain tersebut harus membeli.
- h. Jual beli dengan munabadzah, yaitu jual beli secara lempar melempar, maksudnya seperti pelelangan barang harga yang paling besar itu yang akan mendapatkan barang tersebut, hal ini ditakutkan adanya penipuan.
- i. Jual beli muzaabanah, yaitu menjual barang yang basah dan yang kering, maksudnya barang yang diperjual belikan dicampur dan mengakibatkan tidak adanya keseimbangan barang.

Dari Anas r.a ,ia berkata: Rasulullah SAW melarang jual beli muhaqallah, mukhadharah, mulammasah, munabazah, dan muzabannah.

Sedangkan jual beli ditinjau dari segi benda dibagi menjadi tiga macam. Pendapat ini dikemukakan oleh Imam Taqiyuddin, jual beli dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu: Jual beli ada tiga macam yaitu :

1. Jual beli barang yang kelihatan
2. Jual beli yang disebutkan sifat-sfat nya dalam janji dan
3. Jual beli benda yang tidak ada. Jual beli benda yang kelihatan maksudnya pada waktu melakukan akad jual beli antara pembeli dan penjual ada yang di perjual belikan ada di depan mata. Hal ini banyak masyarakat yang melakukannya, ini dibolehkan, contoh di pasar membeli beras. Tapi, juga ada praktek di masyarakat jual beli yang hanya menyebutkan sifatnya atau contohnya, hal ini dilakukan di masyarakat dalam jual beli pesan barang, misalnya, pesan makanan, disebut bai' salam dalam hukum Islam dibolehkan. Sedangkan jual beli yang barangnya belum ada atau sifatnya belum ada seperti membeli kacang dalam tanah, membeli ikan dalam kolam belum jelas,

dalam hukum Islam tidak diperbolehkan. Kecuali bagi orang-orang tertentu yang mempunyai keahlian dalam menaksir, maka diperbolehkan.

5. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli

Untuk menghindari dari kerugian salah satu pihak maka jual beli haruslah dilakukan dengan kejujuran, tidak ada penipuan, paksaan, kekeliruan dan hal lain yang dapat mengakibatkan persengketaan dan kekecewaan atau alasan penyesalan bagi kedua belah pihak maka kedua belah pihak haruslah melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing, diantaranya: pihak penjual menyerahkan barangnya sedangkan pihak pembeli menyerahkan uangnya sebagai pembayaran. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah hendaklah dilakukan penulisan dari transaksi tersebut. Sebagaimana firman Allah SWT:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar” (QS. Al-Baqarah: 282).

Selain penulisan untuk menghindari dari kemungkinan perselisihan, pengingkaran dan pemalsuan, maka diperlukan adanya saksi.

Firman Allah: “Dan periksakanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaramu), jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya” (QS. Al-Baqarah: 282).

Dalam ayat tersebut dapatlah dipahami bahwa antara penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajiban, yang mana hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.

C. Hasil Penelitian Yang Relevan

Hasil penelitian yang relevan merupakan sumber inspirasi bagi seorang untuk merumuskan permasalahan penelitiannya. Disamping itu dapat mencegah

plagiarisme dan terulangnya penelitian terhadap masalah yang sama.⁴⁴Dari hasilpencariandibeberapa karya penelitian yang menjuruspadatemawanprestasi sewa-menyeawayaitu :

Penelitian yang dilakukan oleh Maulana Yusuf Seknun dan merupakan mahasiswa dari Universitas Hasanuddin bagian hukum acara. Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Hibah di Pengadilan Agama Makassar (Studi Kasus Putusan No.1497 /Pdt.G/ 2012/ PA.Mks) ” yang diselesaikan pada tahun 2014. Dalam skripsinya dibahas mengenai kedudukan harta berupa rumah setelah dihibahkan, bahwa kepemilikan rumah segera beralih kepada penerima hibah dan tidak dapat dicabut atau dibatalkan kecuali hibah untuk anak. Dalam skripsi tersebut lebih ditekankan pada pembahasan sejauh mana syarat hibah menurut Kompilasi Hukum Islam dan bagaimana pertimbangan hukum yang diberikan dalam putusan Nomor : 1497/Pdt.G/ 2012/ PA.Mks.⁴⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Munira dengan judul Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Diperjualbelikan (Studi Kasus Putusan Nomor 166/ Pdt.G/ 2015/ Pa Skg Di Pengadilan Agama Sengkang Kelas I B) diselesaikan pada tahun 2017. Dalam skripsi ini dibahas Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa tanah hibah yang diperjualbelikan dalam putusan Nomor 166/ Pdt.G/ 2015/ PA Skg di Pengadilan Agama Sengkang dalam hal ini, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan Pasal 50 ayat (2) dan Penjelasan Angka 38 Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang

⁴⁴Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), h. 100.

⁴⁵Maulana Yusuf Seknun, “*Penyelesaian Sengketa Hibah di Pengadilan Agama Makassar (Studi Kasus Putusan No.1497 /Pdt.G/ 2012/ PA.Mks)*”, skripsi (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2014)

Peradilan Agama yang menjelaskan bahwa sengketa hak milik yang berkaitan dengan kewenangan absolute Pengadilan Agama dalam pasal 49 diselesaikan di Pengadilan Agama selama subjek nya antara orang beragama Islam dan Majelis Hakim tidak begitu memperjelas serta lebih mempertimbangkan penggabungan objek perkara yang diajukan penggugat.⁴⁶

Berdasarkan pengamatan penulis sudah banyak sumber hasil penelitian berupa skripsi yang telah di paparkan diatas yang memuat penyelesaian pembatalan akad jual beli tanah hibah, namun belum ada yang membahas tentang **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa**, maka dipandang judul ini layak untuk diangkat.

⁴⁶Juli Delmayanti “*Wanprestasi Pada Penyewaan Kendaraan Bermotor Roda Empat Ditinjau Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Pada CV. Pandawa Ban Pekanbaru)*”, Skripsi, Riau: UIN SUSKA, 2009.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian agar penelitian terlihat jelas bagaimana penelitian ini dilakukan,⁴⁷ metode penelitian adalah cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur dengan langkah-langkah sistematis yang digunakan dalam penelitian.⁴⁸ Dalam garis besarnya uraian metode penelitian pada setiap usulan penelitian terutama penelitian hukum, berisi hal-hal sebagai berikut:

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dan dekriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara lisan maupun tulisan dan perilaku yang nyata,⁴⁹ serta pendekatan secara komparatif yaitu berkaitan atau berdasarkan perbandingan. Penelitian komparatif ini akan menemukan perbedaan pendapat terhadap suatu ide.⁵⁰

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang dijadikan objek penelitian oleh peneliti atau tempat yang digunakan untuk memperoleh data yaitu terletak di Kota Langsa khususnya di Desa

⁴⁷ Suratman dan Philips Dillah, "*Metode Penelitian Hukum*", (Bandung: Alfabeta, 2018), h. 106.

⁴⁸ Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, "*Metodologi Penelitian*", (Bandung: CVMandar Maju, 2002), h.25.

⁴⁹ Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", (Jakarta: UI-Press, 2014), h. 32.

⁵⁰ Heppy el Rais, "*Kamus Ilmiah Populer*", (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012), h. 615.

Timbang Langsa. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian di tempat ini karena Desa Timbang Langsa merupakan pusat dimana banyaknya pembangunan rumah yang tanahnya merupakan hasil *hibah* oleh pemerintah bagi masyarakat setempat.

C. Populasi dan Sampel

Populasi atau *universe* adalah jumlah manusia atau unit yang mempunyai karakteristik yang sama, untuk menghindari dan mengurangi besarnya biaya, waktu dan tenaga maka penelitian ini hanya akan dilakukan terhadap sebagian populasi saja yang menjadi tolak ukur bagi populasi dengan syarat pengambilan sampel hanya sebagian populasi yang dijadikan objek penelitian dilakukan dengan benar dan tepat.⁵¹ Maka Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Timbang Langsa yang berjumlah 300 KK,⁵² Sampel merupakan wakil atau sebagian dari populasi yang memiliki sifat dan karakteristik yang sama yang akan menggambarkan dan dapat mewakili seluruh populasi yang diteliti.⁵³ Pada penelitian ini yang menjadi sampel adalah 10 orang yang sudah dapat mewakili para pemilik tanah yang berada di Desa Timbang Langsa, Kota Langsa.

D. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan, Sumber data diperoleh dari dokumen dan implementasi yang berkaitan dengan judul penelitian. Sumber data ini meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah

⁵¹ Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum...*”, h. 172.

⁵² Suratman dan Philips Dillah, “*Metode Penelitian Hukum...*”, h. 116.

⁵³ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*, cet. ke-6”, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), h. 92.

data langsung yang diperoleh dari narasumber,⁵⁴ Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai literature dan referensi lain,⁵⁵ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer sebagai data utama dan sumber data sekunder yaitu sebagai berikut:

1. Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari hasil observasi di lapangan secara langsung tertuju pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan di Desa Timbang Langsadan melakukan wawancara kepada narasumber sebagai pihak pemilik tanah *hibah* melalui instrumen kuesioner (tanya jawab), yang digunakan sebagai data utama bagi penulis dalam melakukan penelitian ini. data yang perlu didapatkan peneliti yaitu mengenai jual beli tanah hibah didesa Timbang Langsa.
2. Sumber data sekunder merupakan jenis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan, yang terbagi menjadi tiga macam yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁵⁶

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer dengan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer

⁵⁴Ibid.,h. 141.

⁵⁵Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, “*Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 23.

⁵⁶ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*, cet. ke-6” (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), h. 141.

yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam⁵⁷ sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik.

Sumber data tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks komulatif dan seterusnya.⁵⁸ Dalam penelitian ini peneliti menggunakan buku yang berjudul penelitian hukum⁵⁹ sebagai referensi mengenai hukum primer, menggunakan buku yang berjudul penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat⁶⁰ sebagai referensi mengenai hukum sekunder serta menggunakan buku yang berjudul metode penelitian hukum⁶¹ sebagai referensi mengenai hukum tersier.

E. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya, pada umumnya penelitian ada tida jenis alat data yang digunakan.⁶² Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui awal penelitian dengan melakukan observasi dan melakukan teknik wawancara kemudian melalui studi dokumentasi dan serta melalui penelusuran literatur. Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpul data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau

⁵⁷ Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, "*Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*", (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 23.

⁵⁸ Ibid, h. 54.

⁵⁹Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*, cet. ke-6 ...", h. 141.

⁶⁰Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, "*Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat...*", h. 23.

⁶¹Suratman dan Philips Dillah, "*Metode Penelitian Hukum...*", h. 116.

⁶² Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum...*", h. 21, 66 dan 201.

observasi dan wawancara atau interview. Studi dokumentasi diberi pengertian sebagai langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik *normatif* maupun yang *sosiologis*). Untuk memperoleh data dari lapangan ini (*field rasearch*), penulis mengumpulkan alat pengumpulan data yaitu:

1. Observasi

Observasi adalah pemilihan, pengubahan, pencatatan, dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan jalur tujuan penelitian yang dilakukan secara sistematis dan sesuai dengan tujuan-tujuan empiris.⁶³ Observasi dilakukan untuk mengumpulkan data secara langsung ke tempat pemilik tanah, dengan cara demikian peneliti dapat memperoleh data yang baik, utuh dan akurat. Metode ini digunakan untuk mengetahui gambaran umum objek penelitian.

2. Wawancara / *Interview*

Wawancara merupakan metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan karena *interviewer* dapat bertatap muka langsung dengan responden sehingga akan tercipta proses interaksi antara responden dengan pewawancara (peneliti). Untuk menanyakan perihal fakta-fakta yang ada dan pendapat (*opinion*) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden⁶⁴. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada responden yaitu pemilik tanah untuk mengetahui bagaimana praktik terhadap jual beli tanah hibah terhadap tinjauan fiqh muamalah.

⁶³ Suharsimi Arikunto, "*Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktik*", (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), h. 114.

⁶⁴ P. Joko Subagyo, "*Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*", (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991), h. 63.

3. Studi dokumen / Penelitian kepustakaan

Dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari buku-buku terhadap dokumen perkara serta peraturan yang berhubungan dengan penelitian.

F. Analisis Data

Menurut Joko Subagyo analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.⁶⁵ Secara sederhana analisis data ini disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori.

Metode analisis data adalah teknik yang digunakan untuk mendeskripsikan karakteristik sampel pada objek yang diteliti untuk kemudian diambil suatu kesimpulan dari analisis data tersebut menggunakan sifat analisis yang deskriptif adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian. Sedangkan teknik analisa data yang yang digunakan adalah analisa kualitatif data diperoleh kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dianalisa secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan prosedur menghasilkan data deskriptif berupa data lisan dan data tertulis

⁶⁵*Ibid.*,h. 80.

dari masyarakat⁶⁶ dalam penelitian ini yaitu penjual tanah hibah dan pembeli tanah hibah.

Pendekatan kualitatif ini terpusat pada prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala sosial budaya, sehingga suatu gambaran hasil penelitian lengkap, informasi yang di sampaikan nampak hidup yang bersifat *grounded* berpijak betul pada sebuah kenyataan yang ada, sesuai dengan kejadian yang sebenarnya.⁶⁷

Mengenai metodologi kualitatif yang di maksudkan adalah :

“Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Dengan kata lain, penelitian ini disebut penelitian kualitatif karena merupakan penelitian yang tidak mengadakan perhitungan”.⁶⁸

Analisis data merupakan tahap yang paling penting dalam suatu penelitian karena dalam penelitian ini data yang diperoleh akan diproses dan dimanfaatkan sedemikian rupa sampai didapat suatu kesimpulan yang nantinya akan menjadi hasil akhir penelitian ini. Data yang dikumpulkan dari hasil penelitian kemudian dianalisa oleh penulis secara deskriptif-kualitatif, artinya data-data hasil yang dilakukan oleh penulis digunakan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Sedangkan kualitatif artinya penelitian yang mengacu pada norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

⁶⁶ Fatimah Djajasudarma, “*Metode Linguistik: Ancangan Metode Penelitian Dan Kajian*”, (Bandung: PT Refika Aditama, 2006), h. 11.

⁶⁷ Burhan Ashshofa, “*Metode Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), h. 21.

⁶⁸ Bogdan dan Taylor, “*Metodologi Penelitian Kualitatif*”, (Bandung: Remadja Karya, 1975), h. 25.

Data yang telah dikumpulkan melalui penelitian lapangan (baik data primer maupun data sekunder) akan dianalisa secara kualitatif, dalam menganalisis data maka penulis menggunakan metode deduktif yaitu metode yang digunakan dalam pembahasan, berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan kemudian untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus⁶⁹, dengan berpijak pada landasan teori dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian dan penulisan ini, selanjutnya penulis tuangkan secara deskriptif deduktif.

⁶⁹ Sutrisno Hadi, "*Metode Research II*", (Yogyakarta: Andi Offset, 1989), h. 193.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Praktik Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa

Akhir akhir ini masyarakat banyak menerima pemberian tanah hibah dari pemerintah setempat. Pihak pemerintah memberikan tanah hibah sebagai bentuk kepedulian terhadap masyarakat yang terkena penggusuran tanah rel kota Langsa untuk untuk dibangun rumah tempat tinggal yang dekat dengan pusat jalan lintas. Proses penerimaan tanah hibah dilaksanakan secara massal dimana ada beberapa saksi yakni pihak terpandang di desa tersebut yaitu kepala desa serta jajarannya. Barang yang dihibahkan berbentuk sebidang tanah. Pemberi hibah adalah pemerintah serta penerima hibah yakni masyarakat yang terkena gusur tanah rel kota Langsa. Akad hibah diucapkan namun bukti hibah hingga saat ini belum diterbitkan. Hal ini yang menjadi letak permasalahan awal yang dialami oleh masyarakat setempat.⁷⁰

Beberapa masyarakat penerima hibah melakukan jual beli terhadap tanah hibah yang mereka terima. Hal ini disebutkan oleh masyarakat karena alasan masalah ekonomi yang sedang mereka alami serta ada pula yang merasa tanah yang diberikan oleh pemerintah tidak bisa mereka tempati karena alasan lingkungan yang tidak cocok mereka tempati, Pihak penerima hibah menjual tanah hibah kepada masyarakat setempat dengan bukti jual beli hanya berupa kwitansi. Harga tanah hibah tersebut dijual terbelang jauh dari harga pasaran tanah saat ini yakni dijual

⁷⁰Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 07 Januari 2023.

dengan harga 7.000.000 ,- sampai dengan 8.000.000,-.⁷¹ Namun setelah berselang beberapa bulan pihak penjual membatalkan akad jual beli secara sepihak, hal ini diutarakan pihak penjual karena menurutnya harga yang ditawarkan saat proses jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan harga pasar, serta pihak penjual berubah pikiran terhadap tanah tersebut. Sehingga pihak penjual meminta kembali hak pakai atas tanah tersebut dengan mengembalikan uang yang diterimanya saat itu sebagai harga tanah tersebut.

Contoh salah satu kasus pembatalan akad jual beli tanah hibah di desa Timbang Langsa yakni ibu Fitria selaku pembeli dari tanah hibah yang ditawarkan oleh ibu Lely selaku pihak penjual tanah hibah. Ibu Fitria mengaku telah membeli sebidang tanah yang bertempat di desa Timbang Langsa, ibu Fitria membeli tanah tersebut seharga 7.000.000,- pembayaran dilakukan cash dengan selebar bukti jual beli yakni kwitansi yang melampirkan bahwa ibu Fitria telah membeli tanah tersebut dari ibu Lely selaku penjual tanah, beserta tanda tangan saksi saat transaksi jual beli berlangsung. Kemudian ibu Fitria membangun rumah di tanah tersebut. Namun tak berlangsung lama sekiranya dua bulan ibu Lely mendatangi ibu Fitria dengan dalih meminta kembali tanah yang sudah dijualnya tentunya dengan pembatalan sepihak karena pihak ibu Fitria tidak menyetujui pembatalan akad jual beli tersebut.⁷²

Menurut ibu Lely selaku pihak yang membatalkan akad jual beli tanah hibah dirinya merasa harga yang di awal mereka tawarkan tidak sesuai dengan harga pasaran tanah di desa tersebut sehingga ia merasa dirugikan serta dirinya juga sudah

⁷¹Wawancara dengan ibu Fitria, pembeli tanah di desa Timbang Langsa, Senin 10 Januari 2023.

⁷²Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 11 Januari 2023.

berubah pikiran terkait ingin membangun tempat tinggal di tanah yang sudah ia jual. Sehingga dirinya meminta kembali dengan cara mengembalikan sejumlah harga tanah yang telah ia terima saat transaksi jual beli tanah hibah berlangsung.⁷³

Menurut bapak Maskur yakni pihak yang menjadi saksi atas transaksi jual beli tanah hibah di desa Timbang Langsa, pada saat proses transaksi pihak penjual dengan pihak pembeli bertemu secara langsung disalah satu rumah penduduk desa Timbang Langsa kemudian transaksi berlangsung kedua belah pihak menyetujui harga yang ditawarkan yakni 7.000.000,- kemudian ibu Fitria selaku pihak pembeli memberikan sejumlah uang tersebut kepada ibu Lely selaku penjual tanah. Akad pun berlangsung dengan ucapan saya beli tanah nya dan disambut dengan saya terima sejumlah uang untuk pembayaran tanah tersebut.⁷⁴

Berdasarkan wawancara dan observasi yang peneliti lakukan ditemukan bahwa semua pihak penjual tanah hibah membatalkan akad jual secara sepihak yang mana pihak pembeli tidak menyetujui pembatalan akad yang diminta pihak penjual, namun pihak penjual bersikeras membatalkan akad jual beli dengan banyak alasan yang diutarakan. Kemudian mengenai bukti jual beli yang terjadi hanya berdasarkan kwitansi yang ditandatangani kedua belah pihak yang bertransaksi serta dua orang sebagai saksi. Sedangkan tanah hibah yang menjadi objek jual beli merupakan tanah hibah pemerintah yang diberikan kepada masyarakat yakni surat hibah belum diterbitkan atau belum dipegang oleh penerima hibah atau penjual tanah.

⁷³Wawancara dengan ibu Lely, penjual tanah hibah di desa Timbang Langsa, Selasa 11 Januari 2023.

⁷⁴Wawancara dengan bapak Maskur, sebagai saksi di desa Timbang Langsa Tanggal 06 Januari 2023.

B. Analisis praktik Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa Tinjauan Fiqh Muamalah

Hibah menurut terminology syara' adalah "pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap satu benda ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi." Atau kita katakan : "Pemberian hak milik secara sukarela ketika masih hidup dan yang ini lebih utama dan singkat."⁷⁵ Suatu catatan lain yang perlu diketahui ialah bahwa hibah itu mestilah dilakukan oleh pemilik harta (pemberi hibah) kepada pihak penerima di kala ia masih hidup. Jadi, transaksi hibah bersifat tunai dan langsung serta tidak boleh dilakukan atau disaratkan bahwa perpindahan itu berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia.⁷⁶

Dari kasus yang peneliti sedang teliti hibah yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat yang terkena gusur sudah memenuhi dari definisi hibah menurut tinjauan fiqh muamalah yang mana deseraahkan secara langsung serta diberikan tanpa adanya syarat syarat tertentu serta diberikan oleh pihak yang mempunyai harta kepada penerima hibah.⁷⁷

Dasar hukum hibah, Allah telah memerintahkan kepada manusia untuk saling mengasihi, salah satu caranya dengan memberikan hibah secara suka rela. Dasar hukum disyariatkannya hibah adalah firman Allah dalam surat Al Baqarah: 177. Selain itu, terdapat hadits mengenai hibah yang artinya:

Dari Khalid bin Adi, bahwa Nabi Muhammad Saw bersabda: "Barang siapa yang diberi saudaranya kebaikan dengan tidak berlebih-lebihan dan tidak dia minta,

⁷⁵ Hemi Harim, "*Fiqh Muamalah*" (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.74.

⁷⁶ Hasbi Ash-Shiddieqy, "*2002 Mutiara Hadist*" (Jilid VII Jakarta: Bulan Bintang,1977), h.574.

⁷⁷ Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 07 Januari 2023.

hendaklah diterimanya (jangan ditolak); Sesungguhnya yang demikian itu adalah rezeki yang diberikan oleh Allah kepadanya.” (HR. Ahmad).

“Dari Abu Hurairah, Abdullah Ibnu Umar, dan Siti Aisyah r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Saling memberi hadiahlah kamu semua (maka) kamu akan saling mencintai”.⁷⁸

Dari dasar hukum diatas menunjukkan bahwasannya hibah sangatlah mulia dimata Allah swt serta hibah merupakan perbuatan terpuji serta anjuran dari nabi saw sebagaimana riwayat hadist diatas. Salah satu kemuliaan hibah yakni dapat mempererat tali persaudaraan antar sesama.

Ada beberapa rukun hibah yaitu:⁷⁹

- d. Ada ijab dan kabul yang menunjukkan ada pemindahan hak milik seseorang (yang menghibahkan) kepada orang lain (yang menerima hibah). Bentuk ijab bisa dengan kata-kata hibah itu sendiri, dengan kata-kata hadiah, atau dengan kata-kata lain yang mengandung arti pemberian. Terhadap kabul (penerimaan dari pemberian hibah), para ulama berbeda pendapat. Imam Malik dan Imam Syafi'i menyatakan bahwa harus ada pernyataan menerima (kabul) dari orang yang menerima hadiah, karena kabul itu termasuk rukun. Sedangkan bagi segolongan ulama mazhab Hanafi, kabul bukan termasuk rukun hibah. Dengan demikian, sigat (bentuk) hibah itu cukup dengan ijab (pernyataan pemberian) saja.
- e. Ada orang yang menghibahkan dan yang akan menerima hibah. Untuk itu, disyaratkan bahwa yang diserahkan itu benar-benar milik penghibah

⁷⁸ Asymuni A. Rahman, dkk. “*Ilmu Fiqh 3*”. (Jakarta: Pembinaan Prasarana dan Sarana Perguruan Tinggi Agama/ IAIN. 1986), h. 199.

⁷⁹ Syafiie Hassanbasri. 2001. “*Ensiklopedia Islam, Hibah*”, (Jakarta: Kompas. 2001),h.16.

secara sempurna dan penghibah harus orang yang cakap untuk bertindak menurut hukum. Oleh karena itu, harta orang lain tidak boleh dihibahkan. Demikian pula hibah orang gila atau anak kecil. Syarat lain yang penting bagi penghibah adalah bahwa tindakan hukum itu dilakukan atas kesadaran sendiri, bukan karena ada paksaan dari pihak luar.

- f. Ada harta yang akan dihibahkan, dengan syarat harta itu milik penghibah secara sempurna (tidak bercampur dengan milik orang lain) dan merupakan harta yang bermanfaat serta diakui agama. Dengan demikian, jika harta yang akan dihibahkan tidak ada, harta tersebut masih dalam khayalan atau harta yang dihibahkan itu adalah benda-benda yang materinya diharamkan agama, maka hibah tersebut tidak sah.

Rukun dan syarat hibah dalam hibah tanah yang dilakukan di desa Timbang Langsa sudahlah memenuhi syarat sebagaimana yakni adanya pihak pemberi dan penerima hibah, yakni pemberi hibah adalah pemerintah sedangkan penerima hibah adalah masyarakat desa Timbang Langsa. Kemudian adanya barang atau sesuatu yang dihibahkan, terlihat jelas pada kasus hibah di desa Timbang Langsa yang menjadi objek hibah adalah berupa sebidang tanah. Serta rukun dan syarat yang akhir adanya akad baik berupa ucapan maupun tulisan, pada kasus yang peneliti teliti akad yang digunakan adalah menggunakan ucapan yang mana juga disaksikan oleh saksi yakni masyarakat desa Timbang Langsa serta jajaran pemerintah setempat.⁸⁰

Jual beli adalah tukar-menukar harta yang dimaksudkan untuk suatu kepemilikan, yang ditunjukkan dengan perkataan dan perbuatan. Menurut Syekh bdurrah,am as-Sa'di, jual beli adalah tukar menunkar harta dengan harta untuk

⁸⁰Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 07 Januari 2023.

memiliki dan memberi kepemilikan. Menurut sebagian ulama memberi pengertian tukar-menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar Ijma' tentang kebolehan Ijma' adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqolani di dalam kitabnya Fath al-Bari sebagai berikut :

Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain.

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah jaiz (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.

Kasus jual beli di desa Timbang Langsa yang mana pihak penjual menjual sebidang tanah berupa tanah hibah kepada pembeli dengan disaksikan oleh dua orang saksi merupakan transaksi yang sah dalam islam dikarekan keduanya saling

ridho atas transaksi jual beli tersebut. Juga transaksi jual beli semacam ini merupakan transaksi yang diperbolehkan dalam islam.⁸¹

Rukun jual beli menurut Prof. Dr. Hendi Suhendi, ada 3 yaitu akad (ijab kabul), orang yang berakad (penjual dan pembeli) dan ma'kud alaih (objek akad).⁸² Akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab kabul dilakukan sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (keridaan). Pada dasarnya, ijab kabul dilakukan dengan lisan, tetapi tidak mungkin, misalnya bisu atau lainnya, boleh ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung ijab kabul.⁸³

Pembeli dan penjual merupakan salah satu rukun sahnya jual beli, hal ini sudah dipenuhi oleh kasus yang peneliti sedang teliti yang mana penjual tanah hibah dan pembeli tanah hibah yang menjadi orang berakad, rukun selanjutnya adalah objek akad disini objek akad yang dimaksud adalah sebidang tanah hibah dimana bentuk tanah dan ukuran tanah sudah jelas serta kepemilikan nya pun sudah jelas. Berbicara mengenai akad dalam kasus ini dapat dibuktikan transaksi ini sudah sesuai dengan akad yakni adanya kwitansi yang menjelaskan mengenai harga sebidang tanah, saksi yang bertandatangan serta pihak penjual dan pembeli yang sudah ridho atas transaksi tersebut dengan menandatangani kwitansi tersebut. Maka dapat dikatakan proses dari transaksi jual beli tanah hibah tersebut adalah sah karena rukun dan syarat nya terpenuhi serta jual beli seperti ini diperbolehkan dalam islam.⁸⁴

Dalam kasus jual beli tanah hibah pihak penjual membatalkan jual beli secara sepihak dikarekan alasan harga yang diterimanya saat itu tidak sesuai dengan harga pasaran serta sudah berubah pikiran. Rentang waktu pihak penjual membatalkan akad

⁸¹Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 07 Januari 2023.

⁸² Hendi Suhendo, "*Fiqh Muamalah*" (Jakarta :Rajawali Press, 2014).h.70.

⁸³ Mardani , "*Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*", h.87.

⁸⁴Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 04 Januari 2023.

terbilang lama karena sudah dua bulan berlangsung akad baru ia menyatakan akan membatalkan akad jual beli tanah tersebut serta pada saat akad berlangsung tidak ada syarat yang dikeluarkan baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli serta keduanya ridho dalam transaksi jual beli tanah tersebut dibuktikan dengan adanya kwitansi serta akad yang jelas penerimaan kwitansi penjualan. Pada jual beli tanah hibah syarat sahnya sudah terpenuhi serta status kepemilikan tanah yang ddiperjualbelikan juga sudah sah diterima oleh penerima hibah sehingga sesuai dengan penelitian yang sudah dianalisis oleh peneliti, alasan yang diutarakan oleh pihak penjual terkait mengapa membatalkan jual beli secara sepihak yakni sehingga alasan tersebut tidak dibenarkan dalam tinjauan fiqh muamalah.⁸⁵

⁸⁵Hasil observasi peneliti di desa Timbang Langsa Tanggal 04 Januari 2023.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis paparkan, dan setelah mengadakan penelitian serta penelaahan secara seksama mengenai “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah di Desa Timbang Langsa”.Maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pembatalan akad jual beli tanah hibah di desa Timbang Langsa yakni masyarakat penerima hibah melakukan jual beli terhadap tanah hibah yang mereka terima. Hal ini terjadi karena alasan masalah ekonomi yang sedang mereka alami serta ada pula yang merasa tanah yang diberikan oleh pemerintah tidak bisa mereka tempati karena alasan lingkungan yang tidak cocok mereka tempati, Pihak penerima hibah menjual tanah hibah kepada masyarakat setempat dengan bukti jual beli hanya berupa kwitansi. Harga tanah hibah tersebut dijual terbelang jauh dari harga pasaran tanah saat ini, namun setelah berselang beberapa bulan pihak penjual membatalkan akad jual beli secara sepihak, dengan alasan harga yang ditawarkan saat proses jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan harga pasar, serta pihak penjual berubah pikiran terhadap tanah tersebut. Sehingga pihak penjual meminta kembali hak pakai atas tanah tersebut dengan

mengembalikan uang yang diterimanya saat itu sebagai harga tanah tersebut.

2. Tinjauan fiqh muamalah terhadap pembatalan akad jual beli tanah hibah di desa Timbang Langsa adalah haram sebab jual beli yang dilakukan syarat serta rukunnya sudah terpenuhi dan hal-hal yang dapat membatalkan akad jual beli tidak terdapat pada kasus yang sedang dialami.

B. Saran

Setelah memaparkan hasil penelitian dan pembahasan, penulis memberikan beberapa saran kepada pihak-pihak terkait, adapun saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kepada pihak pemberi hibah yakni pemerintah sebaiknya memberikan sebuah surat yang menyatakan secara jelas pemberian hibah kepada pihak penerima hibah sehingga tidak ada kekeliruan dikemudian hari.
2. Kepada pihak penjual tanah hibah sebaiknya sebelum melakukan transaksi jual beli memikirkan terlebih dahulu secara matang sebab jual beli apabila sudah sah tidak dapat dibatalkan sepihak karena dapat merugikan pihak lain yakni yang dirugikan adalah pihak pembeli.
3. Kepada pihak pembeli tanah hibah sebaiknya setelah transaksi terlaksana meski dalam tinjauan Islam sudah terpenuhi syarat sah tetap langsung mengurus surat resmi atas kepemilikan tanah agar terhindar dari konflik dikemudian hari terhadap kepemilikan tanah tersebut.

4. Kepada pihak penerima hibah sebaiknya pemberian hibah digunakan dan dirawat sebaik mungkin namun apabila terpaksa dijual maka sebaiknya menunggu terlebih dahulu surat keterangan hibah sehingga dikemudian hari tidak menjadi permasalahan.
5. Untuk penelitian selanjutnya dari hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan pada penelitian dengan kajian yang samasebagai lanjutan. Untuk lebih memahami Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Hibah hendaknya peneliti selanjutnya dapat memperluas kajian penelitian mengenai jual beli terhadap tanah hibah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesi, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktik, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. 2002 Mutiara Hadist, Jilid VII Jakarta: Bulan Bintang,1977.
- Ashshofa, Burhan. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2001.
- Asymuni A, Rahman. dkk. Ilmu Fiqh 3, Jakarta: Pembinaan Prasarana dan Sarana Perguruan Tinggi Agama/ IAIN. 1986.
- Bogdan dan Taylor, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Remadja Karya, 1975.
- Chairiumam Suharwadi Pasaribu, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Jakarta : Sinar Grafika, 1996.
- Djajasudarma, Fatimah. Metode Linguistik: Ancangan Metode Penelitian Dan Kajian, Bandung: PT Refika Aditama, 2006.
- el Rais, Heppy. Kamus Ilmiah Populer, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012), h. 615.
- Gunawan, Caroline. Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik, Tesis (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Hadi, Sutrisno. Metode Research II, Yogyakarta: Andi Ofset, 1989.
- Harim, Hemi. Fiqh Muamalah, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hassanbasri, Syafiie. 2001. Ensiklopedia Islam, Hibah, Jakarta: Kompas. 2001.
- Jazil, Saiful. Fiqih Muamalah, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, al-Qur'an dan Terjemahannya.
- Kementerian Agama RI, al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta : PT.Sinergi Pustaka Indonesia,2014.
- M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta : Sinar Grafika, 2005.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 58.

- Mardani, Hukum Perikatan Syariah di Indonesia, Jakarta :Sinar Grafika, 2013.
- Muh. Idris Ramulyo, Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (BW) (Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Mustafa, Imam. Fiqh Mu'amalah Kontemporer, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Musyafa'ah, Suqiyah. et.al., Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I (Struktur Akad Tijāriy dalam Hukum Islam, Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013.
- Nasution, Bahder Johan. Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- P. Joko Subagyo, Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, cet. ke-6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Prof. R. Subekti, S.H., R. Tjutrosoedibio, Kamus Hukum, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008.
- R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Balai Pustaka, 2015.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 dan Pasal 38.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 Ayat (1).
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, , Pasal 40 Ayat (1).
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21.
- Rofiq, Ahmad. Hukum Perdata Islam di Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), Cet II.
- Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, Metodologi Penelitian, Bandung: CV Mandar Maju, 2002.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI-Press, 2014.

- Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat
- Sudarsono, Hukum Waris dan Sistem Bilateral, Jakarta:PT.Rineka Cipta,1991.
- Suhendo, Hendi. Fiqh Muamalah, Jakarta :Rajawali Press, 2014.
- Suratman dan Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Alfabeta, 2018.
- Tamakiran,Asas-Asas Hukum Waris menurut Tiga Sistem Hukum, Bandung:PT Pionir Java Bandung, 2000.
- Zuhaili, Wahbah. Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu, Beirut : Dar al-fikr,tth, Juz V.h.2.

Jurnal

- Baswedan, T. Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014.
- Hidayati, Dyah. Studi Analisis Pendapat Sayyid Sabiq Tentang Hibah Umra (Kaitannya Dengan Pengembalian Barang Ketika Si Penerima Hibah Meninggal Dunia), (Fakultas Syariah, IAIN Walisongo Semarang, 2007).
- Juli Delmayanti, Wanprestasi Pada Penyewaan Kendaraan Bermotor Roda Empat Ditinjau Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Pada CV. Pandawa Ban Pekanbaru), Skripsi, Riau: UIN SUSKA, 2009.
- Masitah, Tinjauan Hukum Islam Tentang Penarikan Hibah Dalam Pasal 1688 KUH Perdata, (Fakultas Syariah, Iain Zawiyah Cot Kala Langsa, 2015).
- Maulana Yusuf Seknun, “Penyelesaian Sengketa Hibah di Pengadilan Agama Makassar Studi Kasus Putusan No.1497 /Pdt.G/ 2012/ PA.Mks, skripsi (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), 2014.

Wawancara

Wawancara dengan ibu Lely, penjual tanah hibah di desa Timbang Langsa, Selasa
11 Januari 2023.

Wawancara dengan bapak Maskur, sebagai saksi di desa Timbang Langsa
Tanggal 06 Januari 2023.

Wawancara dengan ibuk Fitria, pembeli tanah di desa Timbang Langsa, Senin 10
januari 2023.

Wawancara dengan Lely Pratiwi, Penjual Tanah Hibah di desa Timbang Langsa,
Jumat 1 juli 2022.

Wawancara dengan Fitria Ningsih. Pembeli Tanah Hibah desa Timbang Langsa,
Sabtu 2 juli 2022.

DAFTAR PUSTAKA

- Rofiq, Ahmad. Hukum Perdata Islam di Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), Cet II.
- Asymuni A, Rahman. dkk. Ilmu Fiqh 3, Jakarta: Pembinaan Prasarana dan Sarana Perguruan Tinggi Agama/ IAIN. 1986.
- Nasution, Bahder Johan. Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Bogdan dan Taylor, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Remadja Karya, 1975.
- Ashshofa, Burhan. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2001.
- Gunawan, Caroline. Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik, Tesis (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Djajasudarma, Fatimah. Metode Linguistik: Ancangan Metode Penelitian Dan Kajian, Bandung: PT Refika Aditama, 2006.
- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesi, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. 2002 Mutiara Hadist, Jilid VII Jakarta: Bulan Bintang, 1977.
- Harim, Hemi. Fiqh Muamalah, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Suhendo, Hendi. Fiqh Muamalah, Jakarta :Rajawali Press, 2014.
- el Rais, Heppy. Kamus Ilmiah Populer, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012), h. 615.
- Mustafa, Imam. Fiqh Mu'amalah Kontemporer, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, al-Qur'an dan Terjemahannya.
- Kementerian Agama RI, al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta : PT.Sinergi Pustaka Indonesia,2014.
- M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta : Sinar Grafika, 2005.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 58.
- Mardani ,Hukum Perikatan Syariah di Indonesia, Jakarta :Sinar Grafika, 2013.
- Muh. Idris Ramulyo,Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (BW) (Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

- P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. ke-6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Prof. R. Subekti, S.H., R. Tjutrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008.
- R.Subekti, R.Tjitosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2015.
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 dan Pasal 38.*
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 Ayat (1).*
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, , Pasal 40 Ayat (1).*
- Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21.*
- Jazil, Saiful. *Fiqh Muamalah*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Bandung: CV Mandar Maju, 2002.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2014.
- Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*
- Sudarsono, *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*, Jakarta:PT.Rineka Cipta,1991.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Chairiumam Suharwadi Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 1996.
- Musyafa'ah, Suqiyah. et.al., *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I (Struktur Akad Tijāriy dalam Hukum Islam*, Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013.
- Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2018.

- Hadi, Sutrisno. Metode Research II, Yogyakarta: Andi Offset, 1989.
- Hassanbasri, Syafiie. 2001. Ensiklopedia Islam, Hibah, Jakarta: Kompas. 2001.
- Tamakiran, Asas-Asas Hukum Waris menurut Tiga Sistem Hukum, Bandung: PT Pionir Java Bandung, 2000.
- Zuhaili, Wahbah. Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu, Beirut : Dar al-fikr, tth, Juz V.h.2.

Jurnal

- Baswedan, T. Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014.
- Juli Delmayanti, Wanprestasi Pada Penyewaan Kendaraan Bermotor Roda Empat Ditinjau Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Pada CV. Pandawa Ban Pekanbaru), Skripsi, Riau: UIN SUSKA, 2009.
- Masitah, Tinjauan Hukum Islam Tentang Penarikan Hibah Dalam Pasal 1688 KUH Perdata, (Fakultas Syariah, Iain Zawiyah Cot Kala Langsa, 2015).
- Maulana Yusuf Seknun, “Penyelesaian Sengketa Hibah di Pengadilan Agama Makassar Studi Kasus Putusan No.1497 /Pdt.G/ 2012/ PA.Mks, skripsi (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), 2014.
- Hidayati, Dyah. Studi Analisis Pendapat Sayyid Sabiq Tentang Hibah Umra (Kaitannya Dengan Pengembalian Barang Ketika Si Penerima Hibah Meninggal Dunia), (Fakultas Syariah, IAIN Walisongo Semarang, 2007).

Wawancara

Wawancara dengan ibu Lely, penjual tanah hibah di desa Timbang Langsa, Selasa
11 Januari 2023.

Wawancara dengan bapak Maskur, sebagai saksi di desa Timbang Langsa Tanggal
06 Januari 2023.

Wawancara dengan ibuk Fitria, pembeli tanah di desa Timbang Langsa, Senin 10
januari 2023.

Wawancara dengan Kus Ninda, Penjual Tanah Hibah di desa Timbang Langsa,
Jumat 1 juli 2022.

Wawancara dengan Arivin, T Hasbi. Pembeli Tanah Hibah desa Timbang Langsa,
Sabtu 2 juli 2022.

PEDOMAN WAWANCARA

Pemilik Tanah Awal / Penerima Hibah

1. Ibu menerima hibah tanah dari siapa dan mengapa ibu mendapatkan tanah hibah tersebut?
2. Mengapa menjual tanah hibah yang ibu terima?
3. Atas dasar apa yang membuat ibu menjual tanah hibah yang ibu terima?
4. Atas dasar apa ibu mengajukan pembatalan jual beli tanah hibah?

PEDOMAN WAWANCARA

Pembeli Tanah Hibah

1. Mengapa tertarik membeli tanah hibah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi untuk bukti jual beli?
2. Akad apa yang digunakan saat transaksi apakah akad membeli atau gadai, sewa dll??
3. Apakah pembatalan akad jual beli secara sepihak atau sama sama ridho?
4. Dalam bentuk apa bukti pembelian tanahnya?
5. Bagaimana ilustrasi akad saat transaksi jual beli dilaksanakan?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Deliana Putri
Tempat, Tanggal Lahir : Timbang Langsa, 18 April 2000
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Status : Belum Kawin
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Dusun Nelayan Timbang Langsa Langsa Baro.

Nama Orang Tua
Ayah : Alm Jaimin
Pekerjaan : -
Ibu : Nurhasanah
Pekerjaan : Dagang

Jenjang Pendidikan
SDN 1 Birem Rayeuk : Lulus Tahun 2012
SMPN 11 Langsa : Lulus Tahun 2015
SMAN 1 Langsa : Lulus Tahun 2019
IAIN Langsa : Masuk Tahun 2019 s/d Sekarang.

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Langsa, 20 Januari 2023

Penulis

DELIANA PUTRI

DOKUMENTASI



BUKTI TRANSAKSI JUAL BELI TANAH

No. _____

Sudah terima dari FITRA NINGSIH

Banyaknya Uang Enam Juta Rupiah

Untuk pembayaran Ganti Rugi Tanah no. 19 Di Timbang Langsa

Timbang Langsa

Jumlah Rp. 6.000.000,-

18 Desember 20 20

Kely Pratiwi
METERAI TEMPEL
9F03BAKX237279961
Pihak Pertama Pihak Kedua

No. _____

Sudah terima dari T. HASBI APIVIN

Banyaknya Uang Tujuh Juta Rupiah

Untuk pembayaran Ganti Rugi tanah no. 49 Di Timbang Langsa

Timbang Langsa

Jumlah Rp. 7.000.000,-

9 November 20 20

Kusninda
METERAI TEMPEL
9F03BAKX237279961
Pihak Pertama Pihak Kedua