

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WANPRESTASI JUAL BELI
TANAH SECARA LISAN DI KELURAHAN KARATUANG KECAMATAN
BANTAENG KABUPATEN BANTAENG**

Samsidar, Ashar Sinilele

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email: samsidars437@gmail.com

Abstrak

Jual beli tanah di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng masih dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti secara tertulis. Dimana secara teori, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam hal pembuktian yang sempurna. Permasalahan dimulai ketika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati antar kedua belah pihak. Pokok permasalahan dalam penelitian ini yaitu: 1.) Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah secara lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng?, 2.) bagaimana bentuk penyelesaian sengketa akibat wanprestasi jual beli tanah yang dilakukan secara lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng?, dan 3.) Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah secara lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng? Jenis penelitian ini tergolong kualitatif dengan pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan teologi normatif (*Syar' i*) dan pendekatan empiris. Adapun sumber data penelitian ini adalah pegawai kelurahan serta masyarakat Kelurahan Karatuang. Selanjutnya, metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Lalu, teknik pengolahan dan analisis data dilakukan dengan melalui dua tahap, yaitu: pemeriksaan data (*editing*), dan sistematis. Penelitian di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng menunjukkan bahwa penjual dan pembeli bertemu secara langsung untuk melakukan perjanjian atau akad secara jelas dengan membahas objek dan harga yang diperjual belikan, waktu pembayaran serta sistem pembayarannya apakah ingin melakukan pembayaran secara kontan atau angsuran. Jual beli di Kelurahan Karatuang masih dilakukan secara lisan, mengakibatkan banyak masalah yang terjadi dikarenakan tidak adanya bukti dari pelaksanaan jual beli tersebut. Para pihak menempuh secara non litigasi melalui negosiasi untuk menyelesaikan sengketa akibat wanprestasi jual beli tanah yang dilakukan secara lisan. Dimana dalam Islam jika perjanjian lisan itu telah memenuhi syarat maka sah secara hukum, namun sangat beresiko terjadi sengketa karena tidak ada alat bukti yang menjadi dasar pembuktian dalam perjanjian tersebut, sehingga perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis.

Kata Kunci: Hukum Islam, Jual Beli, Tanah, Lisan

Abstract

Buying and selling of land in Karatuang Village, Bantaeng District, Bantaeng Regency is still carried out verbally without any written evidence. Where in theory,

oral agreements do not have strong legal force in terms of perfect proof. Problems start when one party does not carry out the agreement as agreed between the two parties. The main problems in this research are: 1.) How is the verbal sale and purchase of land carried out in Karatuang Village, Bantaeng District, Bantaeng Regency?, 2.) What is the form of dispute resolution resulting from default in the land sale and purchase carried out orally in Karatuang Village, Bantaeng District, Bantaeng Regency? , and 3.) What is the view of Islamic law regarding verbal buying and selling of land in Karatuang Village, Bantaeng District, Bantaeng Regency? This type of research is classified as qualitative with the approach used, namely a normative theological approach (Syar'i) and an empirical approach. The data sources for this research are subdistrict employees and the people of Karatuang Subdistrict. Furthermore, the data collection methods used in this research were observation, interviews and documentation. Then, data processing and analysis techniques are carried out in two stages, namely: data checking (editing) and systematizing. Research in Karatuang Village, Bantaeng District, Bantaeng Regency shows that sellers and buyers meet directly to make clear agreements or contracts by discussing the objects and prices being bought and sold, payment times and payment systems whether they want to make payments in cash or in installments. Buying and selling in Karatuang Village is still done verbally, resulting in many problems occurring due to the lack of evidence of the implementation of the buying and selling. The parties took non-litigation through negotiations to resolve the dispute resulting from the land sale and purchase default which was carried out orally. Whereas in Islam, if an oral agreement meets the requirements, it is legally valid, but there is a very high risk of disputes because there is no evidence to prove the agreement, so the agreement should be made in writing.

Keywords: *Islamic Law, Buying and Selling, Land, Oral*

A. Pendahuluan

Istilah hukum Islam dalam *Kamus Hukum* dinyatakan, bahwa hukum Islam (Indonesia) atau hukum *syara'* ialah peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan al-Qur'an.¹ Dalam kehidupan sehari-hari diperlukan peraturan yang dibuat, disepakati dan ditaati untuk mengatur segala aspek kehidupan baik itu hukum publik maupun hukum privat terkhususnya hukum Islam dan hukum-hukum lainnya yang terkait dengan kehidupan sehari-hari.

Setiap manusia yang lahir di dunia ini pasti saling membutuhkan orang lain, dengan kata lain selalu tolong menolong dalam menghadapi berbagai kebutuhan yang beraneka ragam, salah satunya dilakukan dengan cara berbisnis atau jual beli.² Islam pun mengatur hal ini dengan terperinci sehingga manusia dapat menjadikannya pedoman dalam berinteraksi sesuai dengan peraturan syariat dan terhindar dari tindakan-tindakan yang dilarang oleh Islam.

¹Supardin, *Hukum Islam Di Indonesia: Studi Pengembangan Materi* (Cet. I; Gowa: Alauddin University Press, 2020), h. 21.

²Shobirin Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): h. 239–261.

Menurut syariat Islam, "jual beli" artinya menukar sesuatu dengan sesuatu lainnya. Namun, menurut pengertian bahasa, artinya menukar harta dengan harta menurut cara-cara tertentu ('*aqad*). Jual Beli secara lughawi adalah saling menukar. Jual beli dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-bay'*. Secara terminologi jual beli adalah suatu transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dengan pihak pembeli terhadap sesuatu barang dengan harga yang disepakatinya.³ Jual beli didefinisikan sebagai: "Pertukaran harta dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah)", menurut Sayid Sabiq.⁴

Jual beli juga dapat diartikan persetujuan antara penjual dan pembeli untuk menyerahkan atau menukar benda dengan benda lain sesuai dengan kesepakatan keduanya. Dengan kata lain, jual beli terjadi ketika dua atau lebih orang melakukan transaksi tanpa paksaan atas dasar suka sama suka.

Firman Allah swt. dijelaskan di dalam QS al-Baqarah/2:282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ...

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”(QS. al-Baqarah/ 2: 282)⁵

Ayat ini merupakan pelajaran kepada orang Islam apabila mereka telah melakukan muamalah atau hal-hal yang menyangkut hutang piutang dan jual beli secara tidak tunai, dan sampai waktu tertentu hendaklah mereka menulisnya sebagai tanda kepercayaan. Dan tulisan atau catatan itu lebih memelihara jumlah barang dan masa pembayaran serta lebih tegas bagi orang yang menyaksikannya.⁶

Suatu kesepakatan dalam jual beli dituangkan di dalam sebuah perjanjian dengan tujuan menghindari permasalahan pada saat pelaksanaan perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata salah satunya yaitu adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.⁷ Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak mengenai hak dan kewajibannya. Dimana, pada umumnya perjanjian dibuat secara tertulis yang dimana hak dan kewajibannya jelas. Dalam perjanjian jual beli itu sangat bergantung pada kekuatan perjanjian pengikat jual beli yang dibuat. Jika yang dibuat adalah akta dibawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai perbuatan hukum yang dilakukan yaitu perlindungan terhadap akta dibawah tangan yang mana di tangani langsung oleh kepala desa selaku pejabat yang bertanda tangan dalam akta pengikat perjanjian jual beli tersebut. Namun jika akta yang dibuat adalah akta yang

³H Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional KUH Perdata (BW) Hukum Islam Dan Hukum Adat* (Rajawali Pers, 2019). h. 98.

⁴Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan*, h. 99.

⁵Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya* (Surabaya: Halim Quran, 2019), h. 37.

⁶Shofiyun Nahidloh, 'Sistem Kredit Dalam Ekonomi Islam Tinjauan Tafsir Ahkam', *Et-Tijarie: Jurnal Hukum Dan Bisnis Syariah*, 1.1 (2014). h. 7.

⁷Retna Gumanti, 'Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)', *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5.01 (2012).

dibuat dihadapan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan hukum terhadap akta aotentik.⁸

Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994, yang mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pemindahan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau cara pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. kecuali pemindahan hak melalui lelang.⁹ Tanah memiliki arti benda tidak bergerak sehingga pengalihan kepemilikan atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPer di mana pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register.¹⁰

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) disebutkan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹¹ Secara teori, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam hal pembuktian yang sempurna. Ini berbanding terbalik dengan yang terjadi Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng dimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh masyarakat masih secara lisan, yang dalam hal ini ialah jual beli tanah yang dilakukan secara lisan. Permasalahan dimulai ketika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati antar kedua belah pihak.

B. Metode Penelitian

Penulisan skripsi saudara yang berjudul “Tinjauan Hukum Isslam terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah Secara Lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng”. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan teologi normatif (*Syar’i*) dan pendekatan empiris. Sumber data dalam penelitian ini adalah masyarakat yang terlibat dalam praktik jual beli tanah secara lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng. Adapun metode yang digunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng dengan waktu penelitian tanggal 06 Desember 2023 - 06 Januari 2023.

⁸Andi Intan Cahyani, ‘TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA TAMADAMPENG KECAMATAN GALESONG KABUPATEN TAKALAR’, *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari’ah*, 197–208.

⁹Fredrik Mayore Saranaung, ‘Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997’, *Lex Crimen*, 6.1 (2017).

¹⁰I Wayan Risky Widnyana and Anak Agung Ayu Ngurah Sri Rahayu, ‘AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH’, *Jurnal Aktual Justice*, 7.1 (2022), 30–40.

¹¹Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Ayat 2.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng

Jual beli merupakan salah satu sarana yang digunakan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan adanya jual beli Allah swt. memberikan keluasan kepada hambanya yang beriman untuk melakukan transaksi. Dengan melakukan transaksi (jual beli) yang baik dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhannya.¹²

Pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng terdapat dua pihak yang terlibat yaitu penjual dan pembeli. Yang dimana kedua pihak tersebut juga sudah memenuhi sayara *'aqid* yaitu berakad, *mumayyiz* dan jual beli dilakukan dengan sengaja tanpa tekanan. Sehingga jika dilihat dari para pihak yang melakukan akad/perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Jual beli tanah yang dilakukan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng, perjanjian/akadnya yang dilakukan penjual dengan pembeli awalnya secara lisan. Penjual dan pembeli bertemu langsung dan perjanjian/akad dilakukan secara jelas apakah ingin melakukan jual beli secara kontan atau angsuran.

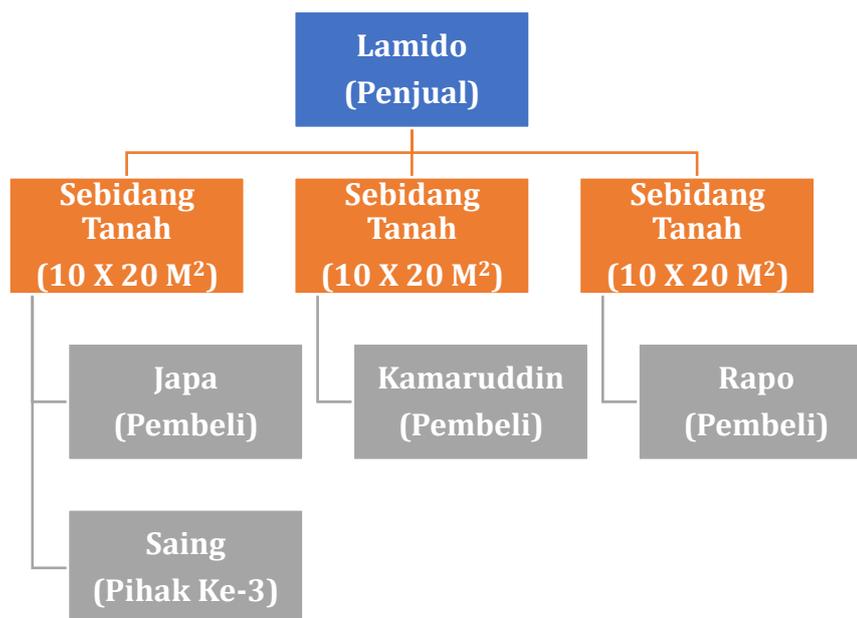
Tata cara pelaksanaan jual beli tanah di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng dilakukan secara lisan dengan dasar rasa saling percaya tanpa adanya perjanjian secara tertulis yang menjadi alat bukti dari jual beli tersebut. Sebagaimana yang dikatakan Ibu Jumaiah selaku Sekretaris Lurah Kantor Kelurahan Karatung:

“Jual beli disini memang masih banyak masyarakatnya melakukan secara lisan antara penjual dan beli. Sehingga banyak masalah yang timbul, entah masalah dari penjual atau bahkan sebaliknya. Bukan hanya jual beli tetapi hibah juga kadang ada yang bermasalah jika tidak dilakukan secara tertulis atau tidak adanya saksi”.¹³

Kebiasaan masyarakat di Kelurahan Karatuang terhadap jual beli yang masih dilakukan secara lisan, mengakibatkan banyak masalah yang terjadi dikarenakan tidak adanya bukti, bukan hanya jual beli saja tapi hibah juga sering kali terjadi. Seperti halnya yang terjadi pada kasus jual beli tanah dengan ilustrasi sebagai berikut:

¹²Ikit, dkk., *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Cet. I; Yogyakarta: Penerbit Gava Media, 2018), h. 76.

¹³Wawancara dengan ibu Jumaiah, warga Kelurahan Karatuang, sehari-hari berprofesi sebagai sekretaris Lurah Karatuang, wawancara pada tanggal 21 Desember 2023.



Gambar 1 Bagan Transaksi Jual Beli Tanah Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini yang di persengketakan adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng, dimana pemilik tanah yang dalam hal ini ialah Hj. Lamido dengan alas haknya ialah hak milik, sebidang tanah tersebut dibagi menjadi tiga bagian dengan masing-masing ber-ukuran 10 X 20 m² dengan tiga pembeli. Pembeli pertama Bapak Japa, pembeli kedua Bapak Kamaruddin dan Pembeli Ketiga Bapak Rapo.

Kronologi terjadinya perjanjian jual beli tanah tersebut diatas, Bapak Lamido (penjual) pada bulan Juni 2022 menawarkan tanahnya kepada Bapak Japa (Pembeli Pertama), Bapak Kamaruddin (Pembeli Kedua), dan Bapak Rapo (Pembeli Ketiga) untuk dibeli dengan harga Rp. 30.000.000,00,- dengan luas ± 10x20 M² dengan perjanjian bahwa pembayaran tanahnya dibayar secara angsur dengan DP sebesar Rp. 7.000.000,00,- dan pelunasannya diselesaikan ketika Ibu Sio (Istri dari Bapak Lamido) ketika akan berangkat haji. Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Japa yang mengatakan bahwa:

“Sekitar bulan juni tahun 2022 Bapak Lamido (Penjual) datang kepada saya menawarkan tanahnya untuk dibeli sebesar Rp. 30.000.000,00,- dengan luas ± 10x20 M² yang terletak di Kampung Samata Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng dengan ketentuan setelah membayar DP sebesar Rp. 7.000.00,00,- sudah bisa di gunakan tanah tersebut”¹⁴

Tanah tersebut dijual karena Istri dari Bapak Lamido (Ibu Sio) akan berangkat haji dan hasil dari menjual tanah tersebut akan digunakan oleh beliau ketika akan berangkat haji. Sebagaimana hasil wawancara Bapak Lamido yang menyatakan bahwa:

¹⁴Japa, Umur 58 Tahun, Warga Kelurahan Karatuang, *Wawancara*, 27 Desember 2023

“Tanah tersebut dijual karena uangnya akan digunakan untuk istri saya ketika berangkat haji sebagai uang penutup karena belum ada panggilan pemberangkatannya”¹⁵

Dikarenakan ada sawah yang ingin Bapak Lamido beli sehingga uang dari tanah yang dijual di Kampung Samata Kelurahan Karatuang ditagih pelunasannya sebesar Rp. 23.000.000,00-, uang yang seharusnya untuk berangkat haji dialihkan untuk membeli sawah. Sebagaimana hasil wawancara Bapak Lamido yang menyatakan bahwa:

“Ada sawah yang saya ingin beli, dikarenakan belum ada panggilan waktu pemberangkatannya jadi uang dari tanah tersebut dialihkan untuk membeli sawah”¹⁶

Penagihan yang dilakuka tiba-tiba oleh Bapak Lamido menyebabkan para pembeli diharus melakukan pelunasannya yang dimana tidak sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Para pembeli terpaksa melunasi tanah tersebut, yang dimana Bapak Kamaruddin dan Bapak Rapo tidak mengalami kendala dalam pelunasannya tetapi Bapak Japa terkendala dikarenakan pada saat penagihan tersebut tidak mempunyai uang untuk pelunasannya, menyebabkan Bapak Japa meminta kepada Bapak Saing yang dalam hal ini sebagai pihak ketiga dalam pelunasannya sehingga terjadi take over dalam jual beli ini.

Penjelasan Bapak Lamido penulis berpandangan bahwa seharusnya Bapak Lamido menaati semua perjanjian yang sudah disepakati antar kedua belah pihak walaupun uang tersebut ada keperluan mendesak karena belum tentu pihak pembeli mempunyai uang untuk pelunasannya jika ditagih tidak sesuai dengan waktu perjanjian yang sudah disepakati. Disinilah adanya tidak kesesuaian dengan perjanjian yang disepakati antar para pihak yang dimana tenggang waktu pelunasannya tidak sesuai dengan yang seharusnya.

2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Jual Beli Tanah yang Dilakukan Secara Lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:¹⁷

1. Kesepakatan

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya. Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka KUH Perdata menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena danya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dimana dalam perjanjian jual beli tanah ini para

¹⁵Lamido, Umur 63 Tahun, Warga Kelurahan Karatuang, *Wawancara*, 26 Desember 2023

¹⁶Lamido, *Wawancara*, 26 Desember 2023

¹⁷I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Bumi Aksara, 2021), h. 61-68.

pihak melakukan kesepakatan secara sah dalam artian tidak ada paksaan/tidak ada ancaman.

2. Kecakapan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata berikut: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Para pihak dalam transaksi jual beli tanah ini sudah memenuhi syarat-syarat cakap berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata bahwa seseorang yang cakap adalah orang yang telah dewasa mereka yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah. dan para pihak dalam perjanjian ini bukan seseorang yang ditempatkan dibawah pengampuan dan sehat semua akalnya

3. Objek

Suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan: “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Dalam perjanjian jual beli ini ada objek yang diperjanjikan yaitu sebidang tanah yang dibagi tiga oleh pemilik yang kemudian dijual kepada tiga pembeli.

4. Sebab (*Causa*) yang halal

Yurisprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari perjanjian. Apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 KUH Perdata). *Causa* dalam hal ini, Objek tanah yang diperjual belikan adalah objek milik sendiri dan bukan merupakan objek dalam keadaan sengketa serta bukan merupakan objek yang dihasilkan dari perbuatan melanggar hukum. adapun tujuan perjanjiannya tidak terlarang sehingga syarat *causa* yang diperbolehkan tidak dilanggar.

Transaksi dalam jual beli ini telah memenuhi syarat keabsahan dan tidak cacat. Walaupun perjanjian ini lemah karena secara tertulis. Yang dimana bahwa perjanjian itu bisa secara tertulis dan secara tidak tertulis.

Konflik terjadi sekitar bulan september tahun 2022 Bapak Lamido dan istrinya menagih pelunasan tanah tersebut kepada pihak pembeli yaitu Bapak Japa, Bapak Kamaruddin dan Bapak Rapo yang tidak sesuai dengan perjanjian lisan yang disepakati kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, bahwa pelunasan tanah sebesar Rp. 23.000.00,00- di bayarkan ketika Istri dari Bapak Lamido (Ibu Sio) akan berangkat haji.

Sempat terjadi pertikaian antar kedua belah pihak karena penagihan pelunasan yang dilakukan secara mendadak, dimana dari pihak Bapak Lamido tetap ingin menagih pelunasannya sedangkan dari pihak pembeli tetap berpegang pada perjanjian lisan yang sudah disepakati kedua belah pihak.

Adapun bentuk penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh kedua belah pihak yaitu secara non litigasi dengan proses negosiasi, dalam istilah sehari-hari

negosiasi sepadan dengan istilah berunding, bermusyawarah atau bermufakat.¹⁸ Dengan mengingatkan kembali perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak pada bulan Juni tahun 2022 namun dari pihak Bapak Lamido (Penjual) tetap ingin pembayarannya dibayarkan segera. Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Kamaruddin yang mengatakan bahwa:

“Ketika ditagih pelunasannya pada saat itu memang terdapat konflik antara saya dan Bapak Lamido karena tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, namun setelah dibicarakan mengenai isi perjanjian sebelumnya Bapak Lamido tetap ingin pelunasannya dibayarkan segera. Karena dipertimbangkan bahwa tanah tersebut sudah dibangun rumah jadi saya melunasi pembayarannya sebesar Rp. 23.000.000,00-”¹⁹

Karena mempertimbangkan tanah tersebut sudah digunakan untuk membangun rumah dan menjadi lahan untuk dijadikan kebun sementara maka dari pihak Bapak Kamaruddin dan Bapak Rapo membayar pelunasan dari tanah tersebut. Sedangkan dari pihak Bapak Japa yang juga membeli dari tanah Bapak Lamido terpaksa mengalihkan pelunasan tanah tersebut kepada Bapak Saing karena pada saat itu belum mempunyai uang. Sebagaimana wawancara yang dilakukan dengan Bapak Saing menyatakan bahwa:

“2 hari setelah ditagih pelunasannya oleh Lamido, Japa ke saya agar mengambil alih pelunasan tanah tersebut sebesar Rp. 23.000.000,00-. dan panjar/DP sebesar Rp. 7.000.000,00- yang sudah diberikan ke Lamido akan diganti, nanti ketika anak dari Japa akan menikah baru dibayar sesuai dengan kesepakatan saya dengan Bapak Japa”²⁰

Penjelasan dari Bapak Saing dapat diketahui bahwa dari perjanjian yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka pihak yang lainnya dirugikan sama halnya yang dialami oleh Bapak Japa, dikarenakan ditagih secara mendadak maka beliau harus melibatkan pihak ketiga dalam pelunasannya. Oleh karena itu, pentingnya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada saat mulai berlakunya suatu perjanjian lazimnya berupa perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan. Disinipun itikad baik terletak pada keadaan jiwa manusia akan tetapi tidak selalu tercermin pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini melaksanakan janji.²¹

3. Pandangan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Secara Lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng

Para ulama dan seluruh umat Islam sepakat tentang dibolehkannya jual beli, karena hal ini sangat dibutuhkan oleh manusia pada umumnya. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari tidak semua orang memiliki apa yang dibutuhkannya. Apa

¹⁸Basyirah Mustarin, ‘Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat’, *Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, 4.2 (2018), h. 397–412.

¹⁹Kamaruddin, Umur 52 Tahun, Warga Kelurahan Karatuang, *Wawancara*, 26 Desember 2023

²⁰Saing, Umur 46 Tahun, Warga Kelurahan Karatuang, *Wawancara*, 27 Desember 2023

²¹Ashar Sinilele, ‘Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah’, *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, 4.2 (2017), h. 75–82.

yang dibutuhkannya kadang-kadang berada ditangan orang lain. Dengan jalan jual beli, maka manusia saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikian, roda kehidupan ekonomi akan berjalan dengan positif karena apa yang mereka lakukan akan menguntungkan kedua belah pihak.²² Dalam pandangan al-Qur'an menerangkan bahwa prinsip ekonomi adalah menciptakan kesejahteraan agama dan sosial. Agama Islam adalah agama yang damai, untuk itu dalam aspek ekonomi jika ada orang yang berniaga dan dia menganiaya dalam bentuk kezaliman, maka dengan tegas Allah melarang perbuatan tersebut.²³

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.

Jual beli di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng yang dalam kasus ini dibayar secara angsuran/kredit. Jual beli secara kredit dalam istilah fiqh di sebut dengan *bay' taqsith*, yaitu praktik jual beli dengan harga bertempo yang di bayarkan kepada penjual dalam bentuk cicilan atau angsuran yang di sepakati. Sementara itu penjual menyerahkan barang dagangan yang di jualnya kepada pembeli seketika itu juga pada waktu terjadinya akad. Kewajiban pembeli adalah menyerahkan harga untuk barang yang di beli dalam bentuk angsuran berjangka. Adapun jual beli dengan bertempo di sebut dengan *bay' bial Tsaman al Ajil*. Jual beli bertempo atau *taqshith* yang di sertai uang muka di sebut dengan *bay' urban*.²⁴ Hal lain yang perlu diperhatikan adalah hendaklah dilakukan penulisan dari transaksi tersebut.²⁵ Sebagaimana firman Allah swt:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَاكْتُبُوهُ ...

Terjemahnya:

“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/ 2: 282)²⁶

Ayat tersebut menjelaskan bahwa suatu hal yang terkait dengan muamalah dapat dilakukan tidak secara tunai asalkan ditulis dan dicatat dengan benar. Selain penulisan untuk menghindari dari kemungkinan perselisihan, pengingkaran dan pemalsuan, maka diperlukan adanya saksi. Firman Allah:

²²Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi* (Cet. I; Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), h. 121-122.

²³Sohrah Sohrah, 'Aktualisasi Konsep Ekonomi Adil Menurut Al-Qur'an', *El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2020, 154–65.

²⁴Miftakhul Huda, 'Aspek Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Dengan Sistem Kredit Dan Korelasinya Dengan Perilaku Konsumsi Muslim', *El-Faqih: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 8.1 (2022), 18–35.

²⁵Shobirin. Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): h. 239–261.

²⁶Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya* (Surabaya: Halim Quran, 2019), h. 37.

وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ

Terjemahnya:

“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).²⁷

Sama halnya dengan pelaksanaan jual beli tanah di Kelurahan Karatuang yang secara kebiasaan masih dilakukan secara lisan maka hendaknya dilakukan secara tertulis sehingga terhindar dari kerugian ataupun hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari seperti yang dialami pada kasus yang terjadi pada jual beli tanah secara lisan ini.

Perjanjian itu wajib ditepati jika tidak mempunyai cacat pada perjanjiannya, dan jika sesuai dengan syariat (atau bukan perjanjian yang menimbulkan mafsadat). Sebagaimana QS Al-Ma'idah/5:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...(QS Al-Ma'idah/5:1)²⁸

Allah memulai tuntunannya ini dengan menyeru: *Hai orang-orang yang beriman*, untuk membuktikan kebenaran iman kalian, *penuhila akad-akad itu*, yakni baik akad antara kamu dengan Allah yang terjalin melalui pengakuan kamu dengan beriman kepada Nabi-Nya atau melalui nalar yang dianugerahkan-Nya kepada kamu, demikian juga perjanjian yang terjalin antara kamu dengan secara manusia, bahkan perjanjian antara kamu dengan diri kamu sendiri. Bahkan semua perjanjian, selama tidak mengandung pengharaman yang halal atau penghalalan yang haram.²⁹ Jadi jika melakukan perjanjian maka penuhilah akad-akad yang sudah di perjanjikan, sama halnya dengan kasus yang terjadi pada jual beli tanah ini seharusnya Bapak Lamido harus memenuhi akad-akad yang sudah disepakati oleh para pihak sebelumnya mengenai jangka waktu pelunasan sisa pembayaran tanah tersebut, bukan malah menagih secara tiba-tiba tanpa adanya kesesuaian dengan perjanjian yang sudah disepakati.

D. Penutup

Pelaksanaan jual beli tanah di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng masih dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian secara tertulis yang menjadi alat bukti dari jual beli tersebut. Dimana antara penjual dan pembeli bertemu secara langsung untuk melakukan perjanjian atau akad secara jelas dengan membahas objek dan harga yang diperjual belikan, waktu pembayaran serta sistem pembayarannya apakah ingin melakukan pembayaran secara kontan atau angsuran. Kebiasaan masyarakat di Kelurahan Karatuang terhadap jual beli yang

²⁷Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*, h. 37.

²⁸Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya* (Surabaya: Halim Quran, 2019), h. 83.

²⁹M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah* (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h. 7.

masih dilakukan secara lisan, mengakibatkan banyak masalah yang terjadi dikarenakan tidak adanya bukti dari pelaksanaan jual beli tersebut. Para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan jual beli seharusnya menaati semua hal-hal yang sudah diperjanjikan sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan.

Bentuk penyelesaian sengketa akibat wanprestasi jual beli tanah secara lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng, dimana para pihak menempuh secara non litigasi melalui negosiasi dengan mengingatkan kembali perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, namun dikarenakan pihak penjual tetap ingin pembeli tanahnya melunasi segera sisa pembayarannya maka para pembeli terpaksa melunasi tanah tersebut secara mendadak dengan mempertimbangkan beberapa hal. Dimana Bapak Kamaruddin dan Bapak Rapo tidak mengalami kendala dalam pembayarannya tetapi lain halnya dengan Bapak Japa yang tidak dapat melunasi tanah tersebut sehingga terjadi take over dalam jual beli ini dengan adanya pihak ketiga dalam pelunasannya. Kepada masyarakat Kelurahan Karatuang agar sekiranya melakukan perjanjian secara tertulis bukan hanya dasar saling percaya satu sama lain, karena jika dilakukan perjanjian secara tertulis maka ada alat bukti ketika salah satu pihak mengingkari akad dalam perjanjian tersebut.

Pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah secara lisan di Kelurahan Karatuang Kecamatan Bantaeng, dimana dalam Islam jika perjanjian lisan itu telah memenuhi syarat maka sah secara hukum, namun sangat beresiko terjadi sengketa karena tidak ada alat bukti yang menjadi dasar pembuktian dalam perjanjian tersebut. Sehingga perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis dengan disertai saksi, apalagi dalam kasus yang terjadi di Kelurahan Karatuang perjanjian jual beli nya dilakukan pembayaran secara tidak tunai atau angsuran yang didalam Islam sudah dijelaskan jika bermuamalah secara tidak tunai hendaknya ditulis atau dicatat dengan benar dengan maksud untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Diharapkan perjanjian harus dilakukan secara tertulis sebagai alat bukti dan melibatkan pihak pemerintahan setempat dalam perjanjinya sehingga lebih memperkuat mengenai pembuktian apabila ada salah satu pihak yang melakukan kesalahan diluar dari apa yang telah dijanjikan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Kementerian Agama, RI. *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*. Surabaya: Halim Quran, 2019.

BUKU

Asyhadie, H Zaeni. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional KUH Perdata (BW) Hukum Islam Dan Hukum Adat*. Rajawali Pers, 2019.

Ikit, dkk., *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Cet. I; Yogyakarta: Penerbit Gava Media, 2018.

M. Quraish Shihab. *Tafsir Al-Misbah*. Jakarta: Lentera Hati, 2002.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara, 2021.

Siregar, Hariman Surya dan Koko Khoerudin. *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. Cet. I; Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.

Supardin. *Hukum Islam Di Indonesia: Studi Pengembangan Materi*. Cet. I; Gowa: Alauddin University Press, 2020.

JURNAL

Cahyani, Andi Intan 'TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA TAMADAMPENG KECAMATAN GALESONG KABUPATEN TAKALAR', *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*. h. 197–208.

Gumanti, Retna. 'Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)'. *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5.no. 01 (2012).

Huda, Miftakhul. 'Aspek Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Dengan Sistem Kredit Dan Korelasinya Dengan Perilaku Konsumsi Muslim', *El-Faqih: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 8. No. 1 (2022). 18–35.

Widnyana, I Wayan Risky and Anak Agung Ayu Ngurah Sri Rahayu. 'AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH', *Jurnal Aktual Justice*, 7. No. 1 (2022). h. 30–40.

Mustarin, Basyirah. 'Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat', *Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, 4. No. 2 (2018). h. 397–412.

Saranaung, Fredrik Mayore. 'Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Crimen*, 6. No. 1 (2017).

Shobirin, Shobirin. "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): h. 239–261.

Shofiyun Nahidloh, 'Sistem Kredit Dalam Ekonomi Islam Tinjauan Tafsir Ahkam', *Et-Tijarie: Jurnal Hukum Dan Bisnis Syariah*, 1.no. 1 (2014). h. 7.

- Sinilele, Ashar. 'Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah', *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, 4. No. 2 (2017). h. 75–82.
- Sohrah, Sohrah. 'Aktualisasi Konsep Ekonomi Adil Menurut Al-Qur'an', *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. 2020. h. 154–65.