

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset yang sangat penting dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat, khususnya di Indonesia memiliki struktur masyarakat agraris yang kental. Adapun pernyataan menurut seorang pakar yaitu Mc.Auslan yang mengatakan “Bukan saja karena kehidupan mayoritas penduduknya ditunjang oleh tanah, tetapi juga dengan tanah itu pula kesadaran mereka terwujudkan baik dalam bentuk kerja produktif maupun dalam bentuk-bentuk kesenian serta kebudayaan lainnya. Secara singkat seluruh bangunan pandangan hidup yang memberi arah bagi proses kemasyarakatan bertolak dari dialektika kesadaran manusiawi dengan tanah.”<sup>1</sup> Tanah memang merupakan komponen penting dalam sistem perekonomian karena tanpa tanah, tidak ada tempat untuk melakukan pertanian, industri, atau tempat tinggal. Oleh karena itu, pengelolaan dan penerapan hukum ekonomi syariah dalam penjualan tanah harus diperhatikan untuk menjamin keabsahan dan keadilan dalam transaksi jual beli tersebut.<sup>2</sup>

Setiap orang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan lainnya. Manusia tidak bisa lepas dari pergaulan yang mengatur hubungan manusia di dalam segala keperluannya atau yang biasa disebut dengan muamalah. Dalam fiqh Islam, hubungan manusia dengan Tuhan dikelompokkan dalam kajian fiqh ibadah, sedangkan hubungan sesama manusia dimasukkan ke dalam ranah kajian fiqh al-mu'amalah, munakahat, dan al-jinayah. Muamalah sendiri adalah aturan-aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan

---

<sup>1</sup> Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria* (Yogyakarta: STPN Press, 2009), hal. 2

<sup>2</sup> Harahap, T. M., & Hayati, S. (2021). *Praktik jual beli harta warisan yang belum dibagi menurut hukum Islam*. (Islamic Circle: 2, no 2, 2021) 47-60.

urusan duniawi dalam pergaulan sosial. Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyari'atkan dan telah ada hukum yang mengaturnya.

Kegiatan bermu'amalah pasti akan menempuh akad yang harus dipenuhi, akad memiliki peranan yang sangat penting dalam setiap transaksi. Akad bukan hanya sekedar formalitas, namun merupakan ikatan yang mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Setiap transaksi dalam mu'amalah harus sesuai dengan akad yang telah disepakati.<sup>3</sup> Memahami berbagai jenis akad dan syarat-syaratnya sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip syari'at Islam.

Adapun jenis-jenis akad dalam ekonomi Islam secara umum dapat dibagi menjadi dua kategori besar, yaitu akad tabarru' (akad tolong menolong) dan akad tijarah (akad komersial). Akad tabarru' meliputi akad-akad yang bertujuan sosial dan menolong, seperti hibah (pemberian), qardh (pinjaman tanpa bunga), dan waqf (wakaf). Sementara itu, akad tijarah meliputi akad-akad yang bersifat bisnis atau komersial, seperti akad jual beli (murabahah, salam, dan istisna'), akad bagi hasil (syirkah dan mudharabah), dan akad sewa-menyewa (ijarah).

Akad yang berkaitan dalam penelitian ini yaitu akad tijarah dengan jenis akad jual beli, yang mana akad jual beli merupakan perjanjian atau kesepakatan antara dua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan pertukaran barang atau jasa dengan pengadaan tertentu yang disepakati, seperti uang atau barang lain. Adapun Rukun Jual beli yaitu adanya penjual, pembeli, barang yang dijual, harga, dan ijab kabul (pernyataan kesepakatan). Dan juga jual beli yang dilakukan harus memenuhi beberapa syarat, seperti adanya kesepakatan dan kerelaan antara pihak-pihak yang terlibat, adanya akad atau kesepakatan jual beli, barang yang dijual dimiliki penuh oleh penjual, memiliki harga yang jelas serta objek jual beli harus halal dan dapat diserahkan. Dalam Islam, jual beli juga harus bebas dari riba dan usaha penipuan yang dapat merugikan orang

---

<sup>3</sup> Rohman, A. *Menyoal Filosofi 'An Taradin Pada Akad Jual Beli (Kajian Hukum Ekonomi Syariah Dalam Transaksi Jual Beli)*. (Et-Tijarie: Jurnal Hukum Dan Bisnis Syariah, 3(2). 2016)

lain. Oleh karena itu, penjualan yang dilakukan harus sesuai dengan syariat Islam.<sup>4</sup>

Hukum kewarisan Islam adalah salah satu aturan yang mengatur manusia dengan manusia dalam hal harta warisan (harta peninggalan). Hukum ini menetapkan cara peralihan harta dari orang yang telah meninggal kepada yang masih hidup dengan perhitungan dan pembagian yang detail. Dengan demikian, harta peninggalan tidak berpindah tanpa ketentuan yang jelas, agama Islam telah menetapkan aturan yang memenuhi syarat jual beli sesuai syari'ah. Hukum waris berkaitan dengan harta benda dan jika tidak diselesaikan dengan baik, dapat menimbulkan sengketa antara para ahli waris. Syari'ah Islam mengatur hak-hak waris secara teratur dan sesuai proporsi masing-masing ahli waris.<sup>5</sup>

Menurut pendapat para ulama dan sumber hukum yang ada, menjual harta peninggalan adalah diperbolehkan. Apabila hak-hak terkait dengan harta peninggalan tersebut telah terpenuhi karena harta peninggalan sudah menjadi hak milik ahli waris, sehingga mereka dapat mewakafkannya, menghibahkannya, atau menjualnya sesuai keinginan mereka.<sup>6</sup> Namun akan berbeda hukumnya apabila harta warisan yang dijual belum menjadi hak milik kita atau dengan kata lain belum resmi adanya pembagian untuk ahli waris, Dalam hukum Islam, transaksi jual beli tanah warisan sebelum pembagian secara resmi dapat dianggap tidak sah jika belum ada persetujuan dan pembagian yang jelas dari seluruh ahli waris.<sup>7</sup>

Sesuai dengan firman Allah pada Q.S An-Nisa [4] : 29 yang berbunyi sebagai berikut:

---

<sup>4</sup> Azani, M., Basri, H., & Nasution, D. N. *Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes) Kecamatan Tampan Pekanbaru*. (Jurnal Gagasan Hukum : 3 no.1, 2021) 1-14.

<sup>5</sup> Maulana Rialzi, *Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syar'iyah Sigli Nomor : 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi)*. (Jurnal Hukum Premis : 12, no 164819, (2016). 1

<sup>6</sup> Ibid 2

<sup>7</sup> Robbani, B. *Kajian Tentang Konsep Jual Beli Dalam Perspektif Al-Qur'an Dan Hadist*. (Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam: 9, no 2, 2023) 1-2.

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

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.” (QS. An-Nisa [4] : 29).<sup>8</sup>

Ayat ini menerangkan bahwa, tidak diperbolehkan mengambil harta selain milik kita dengan cara yang diharamkan syariat, seperti riba, judi, memalak, dan menipu. Namun diperbolehkan untuk mengambil harta itu dengan melakukan perniagaan yang berdasarkan pada kerelaan atau dengan kebaikan hati antara dua belah pihak, dan berpegang teguh pada syariat, hal ini menekankan bahwa setiap transaksi atau perdagangan harus dilakukan dengan suka sama suka, termasuk dalam konteks jual beli harta warisan.

Adapun Kaidah Fiqih :

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya :

“Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.”

Adapun Kaidah Fiqih yang lebih spesifik :

لَا بَيْعَ وَلَا تَصْرُفَ فِي مِلْكِ الْغَيْرِ  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJAJAR  
BANDUNG

Artinya :

“Tidak ada jual beli atau tindakan lain terhadap milik orang lain.”<sup>9</sup>

Kaidah ini ketika dihubungkan dengan transaksi jual beli tanah warisan yang belum resmi maka dapat diartikan bahwa tanah warisan yang belum dibagikan adalah milik bersama dari semua ahli waris dan belum sepenuhnya menjadi hak individu satu orang. Oleh karena itu, menjual tanah yang masih menjadi hak bersama tanpa persetujuan semua ahli waris merupakan tindakan yang tidak sah karena melibatkan harta yang bukan milik pribadi sepenuhnya.

Masalah keabsahan transaksi jual beli tanah warisan yang belum resmi

<sup>8</sup> Shihab, M. Q, *Tafsir al-misbah Jilid 2*, (Jakarta: lentera hati, 2002) Hal.411

<sup>9</sup> H.A.Dzaluli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2006) Hal.72

menjadi hak milik seringkali memunculkan konflik dan ketidakpastian hukum di masyarakat. Di Desa Sindangsari Kecamatan Kasomalang yang terletak di Kabupaten Subang, terdapat kasus jual beli tanah warisan yang belum sepenuhnya menjadi hak milik secara resmi sesuai dengan administrasi hukum pertanahan. Transaksi jual beli tanah warisan ini, status kepemilikan tanahnya belum resmi karena semuanya sepakat bahwa tidak membagikan terlebih dahulu tanahnya secara resmi kepada setiap ahli waris. Namun, besaran tanah yang akan dibagikan sudah ditentukan sesuai yang sudah disepakati dan sistem pembagiannya menggunakan hukum faraidh yaitu 2 : 1, tetapi salah satu ahli waris menjual terlebih dahulu tanah tersebut sebelum adanya pembagian secara resmi atau tertulis. Hal ini dianggap menciptakan keraguan mengenai keabsahan dan perlindungan hukum dari transaksi tersebut, dari perspektif hukum ekonomi syariah.

Jual beli tanah waris yang dilakukan di Desa Sindangsari Kabupaten Subang ini memberikan banyak spekulasi karena status kepemilikan tanahnya belum jelas sehingga hal ini dikhawatirkan akan timbul sebuah persengketaan di kemudian hari. Oleh karena itu, perlu dilakukan refleksi hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik untuk mengetahui apakah jual beli tersebut sesuai dengan syariat Islam dan apakah terdapat potensi konflik yang dapat timbul dari jual beli tersebut.

Hukum ekonomi syariah memiliki sudut pandang dalam mempertimbangkan beberapa aspek, seperti keberadaan syarat-syarat jual beli yang sesuai dengan syariat Islam, keberadaan hak-hak yang terkait dengan tanah warisan, serta adanya potensi konflik yang dapat timbul dari jual beli tersebut. Dengan demikian, perspektif hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik dapat membantu masyarakat setempat dalam memahami dan mengimplementasikan jual beli tanah yang sesuai dengan prinsip syaria'ah, serta dapat membantu menghindari konflik yang dapat timbul dari jual beli tersebut.

Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik menjadi penting untuk mengetahui keabsahan,

keadilan, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam transaksi tersebut. Tinjauan ini dapat memberikan pandangan yang lebih holistik dan mendalam terhadap dinamika transaksi ekonomi di masyarakat pedesaan yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai masalah tersebut maka dari itu penulis menuangkannya dalam sebuah penelitian yang berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Resmi Menjadi Hak Milik (Studi Kasus di Desa Sindangsari, Kec. Kasomalang Kab. Subang)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Jual beli tanah waris yang dilakukan di Desa Sindangsari Kabupaten Subang ini memunculkan sebuah keraguan karena melakukan penjualan tanah warisan yang status kepemilikan tanahnya belum resmi dibagikan, sehingga hal ini dikhawatirkan akan timbul sebuah persengketaan di kemudian hari. Oleh karena itu, status kepemilikan tanah dalam jual beli sangatlah penting sehingga harus diperhatikan dari segi kepemilikan tanahnya dan jumlah besaran tanah yang akan dijualnya. Karena hal ini akan mempengaruhi sisi dari hukum itu sendiri jika ditinjau dari segi hukum ekonomi syariah. Dengan demikian, pertanyaan penelitian ini terdiri dari:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik di Desa Sindangsari, Kec. Kasomalang Kab. Subang?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik di Desa Sindangsari, Kec. Kasomalang, Kab. Subang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik di Desa Sindangsari, Kec. Kasomalang Kab. Subang.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik di Desa Sindangsari, Kec. Kasomalang, Kab. Subang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat atau kegunaan yang diharapkan adanya penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian yang diperoleh peneliti diharapkan akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam transaksi jual beli tanah warisan.

2. Manfaat praktis

Dengan dilakukannya penelitian ini di harapkan akan muncul ide-ide inovatif terkait dengan pengembangan produk-produk keuangan syariah yang dapat mendukung transaksi jual beli tanah warisan yang berkelanjutan dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Sebelum melakukan penelitian selanjutnya, terdapat karya-karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan jual beli tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik. Oleh karena itu perlu ada nya pengkajian kembali untuk menunjang terhadap penulisan skripsi ini diantaranya:

Pertama, skripsi yang berjudul "*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa Di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur*". Hasil penelitian yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwa hukum Jual beli tanah berbasis sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur dengan ditinjau dari segi hukum ekonomi syariah tidak sah diperjual belikan. karena tanah tersebut berstatus sengketa dan kepemilikan tanahnya masih belum jelas.<sup>10</sup>

Kedua, Skripsi yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*". Hasil

---

<sup>10</sup> Laili Sukmawati, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur," *Fakultas Syariah* (Universitas Islam Negeri Mataram, 2022).

penelitian ini yaitu, objeknya masih dalam sengketa kepemilikan karena belum adanya pembagian waris sehingga dapat dikatakan sah atau diperbolehkan selama tanah yang dijual adalah bagian milik pewaris. Selain itu terjadinya penjualan itu karena keadaan darurat sehingga diperbolehkan jual beli tanah yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan.<sup>11</sup>

Ketiga, skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris*”. Hasil penelitian ini disimpulkan dalam praktik penyelesaian sengketa terkait jual beli tanah yang dilakukan di Peraduan Waras, Kecamatan Abung Timur, Kabupaten Lampung Utara, terjadi masalah karena transaksi tanah tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari ahli waris lainnya. Hal ini mengakibatkan keberatan dari ahli waris lain, yang pada akhirnya dapat menyebabkan transaksi jual beli tersebut dianggap batal secara hukum.<sup>12</sup>

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Maulana Rialzi dengan judul “*Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syar’iyah Sigli Nomor: 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi)*” Hasil dari penelitian jurnal ini menyatakan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Syariah No. 291/Pdt.G/2013/Ms-Sgl telah memenuhi rasa keadilan bagi pemilik tanah karena semua ahli waris telah mendapatkan bagian yang sama dari tanah tersebut, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.<sup>13</sup>

Kelima, Jurnal yang ditulis oleh Titi Martini Harahap dan Sarmila Hayati dengan judul “*Praktik Jual Beli Harta Warisan Yang Belum Dibagi Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Di Kecamatan Panyabungan Barat)*” Hasil dari penelitian jurnal ini menunjukkan bahwa praktik jual beli harta warisan yang belum dibagi di Kecamatan Panyabungan Barat telah berlangsung sejak lama,

---

<sup>11</sup> Faridatul Islahiyyah. “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo” *Fakultas Syariah* (IAIN Ponorogo, 2019).

<sup>12</sup> M. Junisco Karsada. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris” *Fakultas Syariah* (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023).

<sup>13</sup> Maulana Rialzi, *Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syar’iyah Sigli Nomor : 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi)*. (Jurnal Hukum Premis : 12, no 164819, (2016). 1.

karena seringkali harta warisan tidak langsung dibagi setelah seseorang meninggal dunia. Dalam pandangan hukum Islam, praktik ini dianggap tidak sah karena tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli, di antaranya adalah barang yang diperjualbelikan harus merupakan milik pribadi. Sementara itu, harta warisan yang belum dibagi masih merupakan milik bersama.<sup>14</sup>

Keenam, Jurnal yang ditulis oleh Fauzah Nur Aksa, Muhammad Tahmid Nur, T. Saifullah dengan judul “*Dampak Kepemilikan Harta Benda Setelah Adanya Harta Bersama Yang Tidak Dibagi (Studi Kajian Hukum Ekonomi Syariah Dan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2011/Ms-Bir)*” Hasil dari penelitian jurnal ini adalah bahwa dari kasus harta bersama yang tidak dibagi setelah perceraian dalam Putusan Nomor 93/Pdt.G/2011/MS-Bir, di mana hakim memutuskan Rosmiati tetap berhak menerima separuh dari harta bersama. Keputusan ini berdasarkan ketentuan Pasal 96 Ayat (1) Kompilasi Hukum Islam.<sup>15</sup>

**Tabel 1.1 Studi Terdahulu**

N o	Nama (Tahun)	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Laili Sukmawati (2022)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berdasarkan Sengketa Di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur	Penelitian ini sama - sama membahas tentang jual beli tanah warisan yang kepemilikannya belum pasti	Penelitian ini lebih fokus pada permasalahan mengenai persengketaan kepemilikan tanahnya

<sup>14</sup> Titi Martini Harahap dan Sarmila Hayati, *Praktik Jual Beli Harta Warisan Yang Belum Dibagi Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Di Kecamatan Panyabungan Barat)* (Islamic Circle : 2, no.2, 2021) 47-60.

<sup>15</sup> Fauzah Nur Aksa, Muhammad Tahmid Nur, T. Saifullah, *Dampak Kepemilikan Harta Benda Setelah Adanya Harta Bersama Yang Tidak Dibagi (Studi Kajian Hukum Ekonomi Syariah Dan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2011/Ms-Bir)* (Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law : 8, no.1, 2023) 78-96.

2	Faridatul Islahiyyah (2019)	Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo	Penelitian ini sama - sama membahas tentang jual beli tanah	Penelitian ini lebih fokus pada akad jual beli di bawah tangan dan tanah yang masih berstatus sengketa
3	M. Junisco Karsada (2023)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Objek Waris	Penelitian ini sama - sama membahas tentang jual beli tanah waris yang masih milik bersama	Penelitian ini lebih membahas terhadap hukum penyelesaian sengketa terhadap jual beli tanah obyek waris dari sisi hukum ekonomi syariah dan juga dari sisi hukum positif
4	Maulana Rialzi (2016)	Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syar'iyah Sigli Nomor: 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi)	Penelitian ini sama – sama membahas tentang jual beli tanah waris yang status kepemilikannya belum resmi	Penelitian ini lebih membahas terhadap analisis putusan hakim terhadap jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan dari ahli waris lain yang statusnya saudara seibu

5	Titi Martini Harahap dan Sarmila Hayati (2021)	Praktik Jual Beli Harta Warisan Yang Belum Dibagi Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Di Kecamatan Panyabungan Barat)	Penelitian ini sama – sama membahas tentang kepemilikan tanah waris yang belum resmi menjadi milik pribadi	Penelitian ini lebih membahas terhadap pada hukum penjualan tanah waris yang tidak diberi izin oleh ahli waris yang lain
6	Fauzah Nur Aksa, Muhamma d Tahmid Nur, T. Saifullah (2023)	Dampak Kepemilikan Harta Benda Setelah Adanya Harta Bersama Yang Tidak Dibagi (Studi Kajian Hukum Ekonomi Syariah Dan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2011/Ms -Bir)	Penelitian ini sama – sama membahas mengenai harta warisan yang belum dibagi	Penelitian ini lebih fokus terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 93/Pdt.G/2011/MS -Bir dan dampak kepemilikan harta setelah adanya harta bersama yang tidak dibagi.

Penelitian ini yang menjadi pembeda dengan penelitian sebelumnya adalah penulis meneliti bentuk keabsahan dalam jual beli tanah warisan yang sudah melakukan pembagian besaran luas lahannya, namun kepemilikan tanahnya belum dinyatakan secara resmi, karena ada penangguhan dalam pembagian waris atas kesepakatan semua ahli waris dengan dilihat dari sudut pandang hukum ekonomi syariah.

## F. Kerangka Berpikir

Jual beli secara bahasa berarti memindahkan kepemilikan suatu benda dengan perjanjian saling mengganti. Sedangkan secara istilah, jual beli adalah perjanjian tukar menukar dengan harta yang menyebabkan kepemilikan terhadap suatu barang atau manfaat untuk jangka waktu yang tidak terbatas. dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan pertukaran sesuatu yang memiliki manfaat dan nilai yang baik, di mana melalui pertukaran uang tersebut, kepemilikan atas barang yang dipertukarkan menjadi sepenuhnya dan bersifat permanen, selama tidak termasuk dalam kategori riba atau hutang.<sup>16</sup> Adapun dalam transaksi jual beli harus memenuhi syarat sah jual beli sebagaimana menurut Ulama Hanafiah dijelaskan dalam kitab *Bada'I al-Shana'I* Karya al-Kasani (5/138-147), dan Ulama Hanabilah dijelaskan dalam kitab *Kasyaf al-Qina'* karya al-Bahuti (4/1382), berpendapat bahwa syarat sah barang yang diperjualbelikan yaitu :<sup>17</sup>

1. Harus wujud (ada) pada saat akad jual-beli dilakukan karena jual-beli barang yang tidak ada termasuk jual beli *ma'dum (gharar)* yang dilarang.
2. Harus termasuk harta karena jual beli adalah pertukaran harta. Oleh karena itu, mustahil jual beli dilakukan atas barang yang tidak termasuk harta.
3. Harus milik penjual secara penuh pada saat akad jual beli dilakukan karena akad jual beli termasuk akad yang berakibat pada berpindahnya kepemilikan objek. Mustahil jual beli dilakukan atas objek yang bukan milik penjual atau wakil dari pemiliknya.
4. Harus dapat atau memungkinkan diserahkan dari penjual kepada pembeli. Karenanya, dilarang melakukan jual beli yang asetnya tidak mungkin diserahkan, misalnya jual beli unta yang melarikan diri.

<sup>16</sup> Azqia, Hidayatul. *Jual beli dalam perspektif Islam*. (Al-Rasyad : 1, no.1 2022) 63-77.

<sup>17</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin. *Fikih Muamalah Maliyah Akad Jual Beli*. (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2022) Hal.21

Berdasarkan uraian diatas dikatakan bahwa dalam transaksi jual beli harus memenuhi syarat tertentu, jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka transaksi tersebut tidak memenuhi ketentuan syariah dan dapat dikatakan batal. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dan menjaga keadilan dalam transaksi.

Jual beli tentunya memiliki banyak bentuk jenis transaksinya salah satunya ialah jual beli pada tanah warisan. Warisan merupakan harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia yang mana peninggalan tersebut akan dibagikan kepada ahli waris yang berhak menerimanya.<sup>18</sup> Waris adalah proses hukum mengenai pemindahan hak milik atas harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya yang sah. Proses ini diatur baik dalam hukum Islam, hukum adat, maupun hukum perdata (KUHPerduta). Adapun dalam pembagian waris ini tidak dilakukan secara langsung setelah *muwarits* meninggal, biasanya ada pula yang menunda pembagian warisan dikarenakan, harta warisan masih dalam sengketa hukum, adanya ahli waris yang masih dalam kandungan atau belum diketahui keberadaannya, ada kewajiban utang yang belum diselesaikan, masalah administrasi atau belum tercapainya kesepakatan antar ahli waris, semua bentuk penundaan ini tergantung kesepakatan dari ahli waris.<sup>19</sup>

Dalam jual beli tanah warisan ini tentunya tanahnya harus dimiliki sepenuhnya oleh penjual, jangan sampai menjual sesuatu yang belum sepenuhnya milik kita, karena hal ini akan berpengaruh pada hukum jual beli itu sendiri. Setiap jual beli tanah, penting untuk memastikan bahwa tanah yang ditawarkan sesuai dengan besaran tanah yang dijanjikan, serta kepemilikannya harus jelas. Penjual bertanggung jawab untuk menyampaikan informasi yang jelas dan akurat tentang tanah yang dijual, tanpa menyembunyikan kerusakan yang ada. Demikian pula, pembeli juga memiliki tanggung jawab untuk

---

<sup>18</sup> Nidal, A. *Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli)*. (Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh: 11, no.2, 2023) 359-380.

<sup>19</sup> Hulu, K. I., & Telaumbanua, D. (2022). Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(2), 52-61.

memastikan bahwa tanah yang dibeli sesuai dengan apa yang dijanjikan.

Sebagaimana dalam Q.S Al-Baqarah [2] : 188 disebutkan :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ  
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan janganlah kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.” (Q.S Al-Baqarah [2] : 188).<sup>20</sup>

Ayat ini mengingatkan bahwa memakan harta orang lain dengan cara yang tidak sah, termasuk dalam hal warisan adalah terlarang. Menjual tanah warisan tanpa persetujuan dan tanpa pembagian resmi termasuk perbuatan yang batil.

Secara konsep dasar kepemilikan hal ini sangat penting jika akan melakukan transaksi jual beli, karena sebagaimana pengertian kepemilikan dalam Islam menyatakan bahwa kepemilikan membutuhkan legalisasi dari syariah. Menurut syariah, kepemilikan adalah se bentuk ikatan antara individu terkait dengan harta, yang pada tahapan proses kepemilikan disyaratkan berbagai hal yang disebut asal usul kepemilikan (*asbab al-milkiyyah*) diantaranya ada lima sebab kepemilikan<sup>21</sup> 1) Bekerja (*Al'amal*), 2) Waris, 3) Kebutuhan akan harta untuk menyambung hidup, 4) Pemberian harta negara kepada rakyat, 5) Harta yang diperoleh tanpa kompensasi harta dan tenaga. Kepemilikan itu harus jelas karena agar tidak mengandung *gharar*, lalu adapun klasifikasi kepemilikan dalam Islam, sebagaimana Menurut Ibnu Taimiyah terbagi menjadi tiga bagian, yaitu: 1) Hak milik individual (*al-milkiyyat al-fardiyyah/privat property*), 2) Kepemilikan umum (*al-milkiyyat al-ammah/public property*), 3) Kepemilikan negara (*al-milkiyyat al-*

<sup>20</sup> Shihab, M. Q, *Tafsir al-misbah Jilid 2*, (Jakarta: lentera hati, 2002) Hal.547

<sup>21</sup> Sobarna, N. (2021). *Konsep Kepemilikan Dalam Ekonomi Islam Menurut Taqiyuddin An-Nabhani*. (Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Keuangan Syariah: 2, no.2, 2021) 107-118.

*daulah/state property*).<sup>22</sup> Selanjutnya syariah mengharuskan beberapa aturan dalam pengoperasian harta dan dalam mengembangkannya.<sup>23</sup>

Sebagaimana terdapat dalam Q.S Annisa [4] : 131 :

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ

Artinya :

“Kepunyaan Allah-lah segala apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi”. (Q.S Annisa [4] : 131).<sup>24</sup>

Kepemilikan adalah hal yang lazim bagi manusia, maka Allah memberi kekuasaan kepada manusia untuk memiliki apa saja yang ada di bumi, namun dengan catatan manusia harus selalu sadar akan statusnya yang hanya diberi, maka ia harus tunduk kepada yang memberi. Kepatuhan ini harus terwujud mulai saat manusia melakukan proses kepemilikan, hingga dalam menggunakan hak miliknya. Semua harus sesuai dengan syariah yang merupakan ekspresi kehendak Allah. Maka dari itu Islam mengesahkan kepemilikan yang bermula dari proses yang sah, begitu juga sebaliknya, Islam sangat mengecam praktik jual beli yang melanggar aturan, terutama jika dengan akibat merugikan masyarakat. Jika perugian terhadap masyarakat ini terjadi, maka pemilik berarti tidak menghiraukan masyarakat, yang sebenarnya dalam pandangan Islam.

Adapun hadis Amru bin Al Ash yang diriwayatkan oleh Abu Daud dalam Kitab al-Buyu' (Kitab Jual Beli), Hadis nomor 3503 dia berkata; Rasulullah SAW bersabda,

لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَيَبِيعُ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ تَضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Artinya :

<sup>22</sup> A. A. Islahi, *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*, (trjnm) H. Anshari Thayib, (Surabaya : Bina Ilmu, 1997) hal. 31

<sup>23</sup> M. Faruq an Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : UII Press, 2000) hal.42-43

<sup>24</sup> Shihab, M. Q, *Tafsir al-misbah Jilid 2*, (Jakarta: lentera hati, 2002) Hal.341

"Tidak halal utang dan jual beli, tidak boleh dua syarat dalam jual beli, tidak ada keuntungan pada barang yang tidak kamu jamin dan tidak ada jual beli yang tidak kamu miliki."<sup>25</sup>

Hadis ini menjelaskan prinsip jual beli dalam Islam. Pertama, tidak boleh menggabungkan utang dan jual beli dalam satu akad karena bisa mengarah pada riba. Kedua, dilarang ada dua syarat dalam satu jual beli jika merugikan salah satu pihak. Ketiga, tidak boleh mengambil keuntungan dari barang yang risikonya belum ditanggung. Terakhir, seseorang tidak boleh menjual barang yang belum ia miliki. Intinya, hadis ini mencegah ketidakpastian (gharar) dan riba, serta memastikan jual beli dilakukan secara adil dan jelas.

Transaksi jual beli tanah harus memperhatikan terkait kepemilikan tanahnya, keadilan dalam transaksi, harga yang sesuai, dan validitas dokumen. dan yang paling penting tidak ada unsur riba karena kita menjunjung tinggi sebagaimana hukum islam yang seperti kita ketahui. Penyerahan barang harus dilakukan secara langsung dan segera setelah kesepakatan harga tercapai. Ini menghindari penundaan atau ketidakpastian dalam transaksi, serta mencegah kemungkinan terjadinya penipuan atau ketidakjujuran.

Islam berpendapat bahwa praktik riba atau bunga diharamkan dalam setiap transaksi,<sup>26</sup> termasuk jual beli tanah. Pembayaran harus dilakukan secara tunai atau langsung, tanpa adanya tambahan bunga atau biaya tambahan yang bersifat ribawi. Hal ini menjaga transaksi tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mengutamakan keadilan dan kemanfaatan bersama.

Melalui transaksi jual beli tanah yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, masyarakat dapat membangun hubungan yang berbasis kepercayaan, menghindari ketidakadilan dan penipuan, serta menciptakan lingkungan yang berkelanjutan dan sejahtera. Selain itu, transaksi jual beli tanah yang sah juga merupakan salah satu sarana untuk memperluas usaha dan

---

<sup>25</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Takhrij: ahmad Abu Al Majdi*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006 ) Hal.319

<sup>26</sup> Khotibul Umam, Pelarangan riba dan penerapan prinsip syariah dalam sistem hukum perbankan di Indonesia, (Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada : 29, no.3, 2017) 391-412.

meningkatkan kesejahteraan ekonomi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Sehingga ketika menjual tanah warisan yang belum resmi menjadi hak milik harus mempertimbangkan aspek-aspek dari syarat jual beli berdasarkan syariah agar tidak terjadi gharar dan harus dilalukan kesepakatan diantara kedua belah pihak agar tidak menimbulkan kerugian yang ditanggung salah satu pihak.

Dengan demikian, jual beli tanah dalam Islam bukan hanya sekadar transaksi ekonomi, tetapi juga merupakan implementasi dari nilai-nilai agama yang mendorong terciptanya keadilan, kejujuran, dan kesejahteraan bagi seluruh umat manusia. Adapun Hadist yang menerangkan dalam transaksi jual beli itu pada dasarnya diperbolehkan asalkan saling suka sama suka. Diriwayatkan oleh Baihaqi, Ibnu Majah, dan shahih menurut Ibnu Hibban dari Abu Said al-Khudri bahwa Rasulullah bersabda,

لَأَلْفَيْنَ اللَّهِ مِنْ قَبْلِ أَنْ أُعْطِيَ أَحَدًا مِنْ مَالٍ أَحَدٍ شَيْئًا بَعِيرٍ طَيِّبٍ نَفْسِهِ، إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ  
Artinya :

"Saya tidak akan menemui Allah sementara saya memberi orang sesuatu dari milik saudaranya bukan atas kerelaan. Jual beli yang sah adalah jual beli yang berdasarkan kerelaan."<sup>27</sup>

Hadis ini mengajarkan prinsip penting dalam Islam tentang keadilan dan kerelaan dalam transaksi. Rasulullah menegaskan bahwa beliau tidak akan menemui Allah, maksudnya tidak akan wafat dalam keadaan pernah memberikan sesuatu kepada seseorang dari harta milik orang lain tanpa izin atau kerelaan pemiliknya. Ini menunjukkan bahwa dalam Islam, hak milik seseorang sangat dihormati, dan tidak boleh ada pengambilan atau pemberian harta orang lain kecuali dengan persetujuan mereka. Hadis ini juga menegaskan bahwa jual beli yang sah adalah jual beli yang dilakukan atas dasar kerelaan kedua belah pihak, tanpa ada unsur paksaan atau tekanan.

Artinya, transaksi hanya dianggap sah jika kedua pihak benar-benar ridha dengan kesepakatan yang dibuat. Prinsip ini menjadi dasar penting dalam hukum muamalah Islam, yaitu bahwa tidak boleh ada jual beli atau tindakan hukum atas

---

<sup>27</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal.26

harta orang lain tanpa izinnnya. Dengan kata lain, Islam menekankan keadilan dan kesepakatan bersama dalam setiap hubungan ekonomi agar tidak ada satu pihak pun yang merasa dirugikan.

Terdapat dalil ijma' yang menunjukkan bahwa umat Islam sepakat mengenai kebolehan jual beli karena adanya hikmah di dalamnya. Manusia memiliki kebutuhan terhadap barang yang dimiliki orang lain, sementara pemilik barang tidak akan memberikannya tanpa imbalan. Oleh karena itu, diperbolehkannya jual beli menjadi solusi untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dan memberikan imbalan yang sepadan. Sebagai makhluk sosial, manusia tidak dapat hidup tanpa kerja sama dengan orang lain.

Secara prinsip, hukum asal jual beli adalah mubah (diperbolehkan). Imam Syafi'i menyatakan bahwa semua bentuk jual beli diperbolehkan selama dilakukan oleh dua pihak yang memenuhi syarat untuk bertransaksi, kecuali jika terdapat larangan atau keharaman yang ditetapkan oleh syariat.<sup>28</sup> Dan dalam transaksi jual beli dilarang mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*) seperti objek akad tidak jelas, terjadi ketidakjelasan karena ketidakpastian objek akad (*bai' al-hashah*), ketidakjelasan kualitasnya (cacat atau tidak), ketidakjelasan spesifikasi dan waktu serah terimanya (*bai' al-salam, bai' al-istishna'*). Disamping itu ketidakjelasan dari segi *qudrat al-taslim*, yaitu memungkinkan atau tidaknya objek akad dapat diserahterimakan (*bai' al-abd al-abiq*).<sup>29</sup>

Sebagaimana kaidah fiqh terkait ketentuan jual beli:

لَا بَيْعَ وَلَا تَصْرُفَ فِي مِلْكِ الْغَيْرِ

Artinya:

“Tidak ada jual beli atau tindakan lain terhadap milik orang lain.”<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal.27

<sup>29</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Prinsip-Prinsip Perjanjian*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2018) hal.195

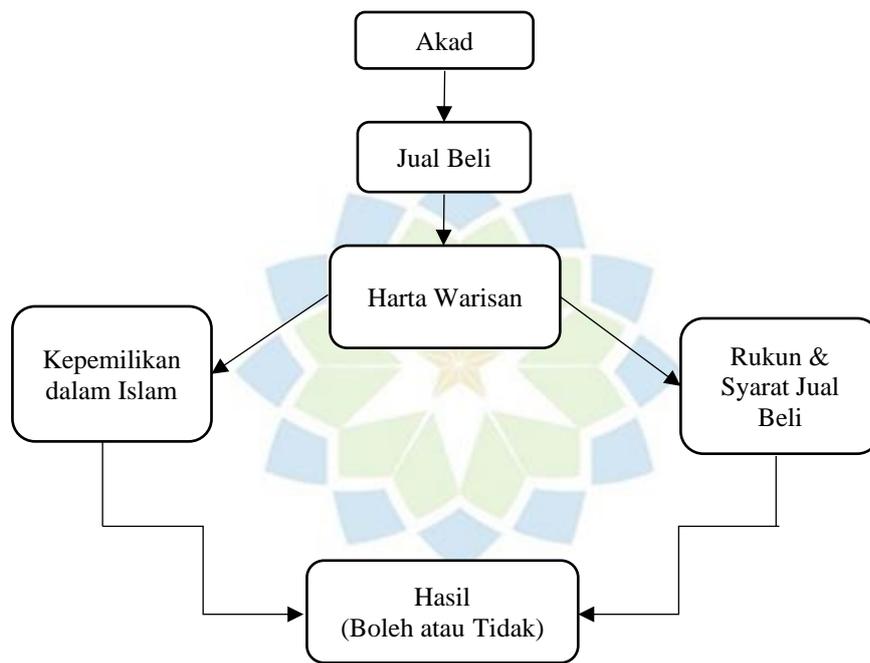
<sup>30</sup> H.A.Dzaluli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2006) Hal.72

Adapun kaidah fiqih yang membolehkan jika dalam keadaan darurat:

الضَّرُورَاتُ تُبِيحُ الْمَحْظُورَاتِ

Artinya:

“Keadaan darurat membolehkan hal-hal yang dilarang.”



**Gambar 1.1 Kerangka Berfikir**  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG