

**DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI
TANAH KAVLING PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI**



TESIS

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMEPPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM**

OLEH:

AHMAD RIDHA JAFAR, S.H.

17203010080

PEMBIMBING :

PROF. DR. H. SYAMSUL ANWAR, M.A.

19560217 198303 1 003

**MAGISTER ILMU SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2020**

Abstrak

Penelitian ini berawal dari kegelisahan penulis terhadap perjanjian jual beli tanah kavling pada PT Berlian Mulia Abadi selaku developer, yang menjual tanahnya seluas 2 hektar yang di kavling menjadi 153 kavling, bertempat di Rongkop, Gunung Kidul, Yogyakarta. Pada mulanya developer memberikan promosi kepada para calon pembeli dengan harga awal sebesar Rp. 10.000.000,- yang kemudian digunakan untuk membiayai UMKM yang bermitra dengan perusahaan tersebut, agar dalam jangka waktu 24 bulan dapat membayar sisa dari harga tanah tersebut sebesar Rp. 40.000.000,-. Artinya, harga tanah sesungguhnya sebesar Rp. 50.000.000,- akan tetapi adanya perbedaan dalam perjanjian tertulis antara developer dengan pembeli dengan kesepakatan yang dibuat dihadapan notaris yang tertuang dalam pengikatan jual beli.

Jenis penelitian ini menggunakan hukum normatif/deskriptif yaitu dimana mengkaji mengenai pemberlakuan hukum normatif, Undang-Undang. Kemudian dilakukan dengan cara melakukan penelitian langsung ke PT. Berlian Abadi Mulia, sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah normatif analisis substansi hukum. Dalam metode analisis data yang digunakan penulis menggunakan metode pustaka, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini disimpulkan: 1) Kedudukan hukum dalam dualisme perikatan jual beli tanah pada PT Berlian Mulia Abadi memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat, dikarenakan dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanahnya dilakukan dihadapan notaris, jika dilihat dari syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah pada PT Berlian Mulia Abadi tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat diantara para pihak. 2) Praktek yang terjadi dalam jual beli tanah pada PT Berlian Mulia Abadi diawali dengan pembayaran uang muka oleh pembeli kepada developer, yang selanjutnya harus dilunasi dalam jangka waktu 24 bulan, dan seandainya pembeli tidak dapat melakukan pelunasan terhadap transaksi tersebut, maka uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli menjadi kepemilikan developer. Mengenai praktek tentang hangusnya uang muka ketika pembeli tidak melakukan sisa pembayaran, maka hal tersebut merupakan resiko dari pembeli dalam klausula perjanjian jual beli tanah tersebut, dikarenakan uang muka merupakan pengikat hak kepada pembeli dalam jangka waktu yang ditentukan. Seandainya tidak adanya pembayaran uang muka, maka tentunya penjual akan menawarkan kepada pembeli yang lainnya. Selain itu, uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli sebagai hibah atas imbalan ganti rugi yang telah dilakukan oleh developer. Kalangan Syafi'iyah menyatakan bahwa jual beli dengan sistem ini adalah tidak sah, dikarenakan mengandung gharar, memakan harta orang lain, syarat hibah dan syarat mengembalikan barang jika tidak disukai. Sedangkan, kalangan Hanabilah memperbolehkan jual beli dengan sistem ini, dikarenakan telah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis, begitupun dengan pendapat Wahbah az-Zuhaili dan fatwa NO:13/DSN-MUI/IX/2000 yang memperbolehkan jual beli dengan sistem uang muka.

kata kunci : *dualisme, perjanjian, PT Berlian Mulia Abadi, developer*

ABSTRACT

This research begins with the author's anxiety about the land purchase agreement at PT Berlian Mulia Abadi. As the developer, who sold his 2-hectare plot of land to 153 lots, took place in Rongkop, Gunung Kidul, Yogyakarta. At first the developer gave a promotion to potential buyers with an initial price of Rp. 10,000,000, - which is then used to finance UMKM that partner with the company, so that within 24 months, they can pay the remainder of the land price of Rp. 40,000,000. That is, the price of land really is Rp. 50.000.000, - but there is a difference in the agreement between the developer and the buyer with the agreement made before a notary public as stated in the purchase and purchase agreement. This type of research uses normative / descriptive law, which is studying the implementation of normative law, Law. Then it is done by doing research directly to PT. Berlian Abadi Mulia, while the analysis of the method data used is normative analysis of legal substance. In the data analysis method used, the writer uses library, interview and documentation methods. This type of research uses empirical normative law which is where studying the application of normative law, Law. Then conducted by conducting research directly to Bank NTB Syariah in Bima, while the data analysis method used is normative legal substance analysis. In the data analysis method used the authors use the method of literature, interviews and documentation.

The results of this study concluded: 1) The legal position in the dualism of the sale and purchase agreement of land at PT Berlian Mulia Abadi has a very strong legal position, because in the implementation of the binding contract of sale and purchase of land rights carried out before a notary, if viewed from the legal conditions of an agreement, the binding agreement on the sale and purchase of land rights at PT Berlian Mulia Abadi can be said to be valid and binding between the parties. 2) The practice that occurs in the sale and purchase of land at PT Berlian Mulia Abadi begins with the down payment made by the buyer to the developer, which then must be paid within 24 months, and if the buyer cannot make the settlement of the transaction, then the advance payment that has been paid by the buyer becomes the ownership of the developer. Regarding the practice of forfeiting the down payment when the buyer does not make the remaining payment, this is the risk of the buyer in the land purchase agreement clause, because the advance is a binding right to the buyer within the specified time period. If there is no advance payment, then of course the seller will offer to other buyers. In addition, advances have been paid by the buyer as a grant for compensation made by the developer. Syafi'iyah states that buying and selling with this system is illegal, because it contains gharar, eats up other people's property, conditions for grants and conditions for returning goods if it is not preferred. Meanwhile, Hanabilah allow buying and selling with this system, because it has become the basis of commitment in business relations, as well as the opinion of Wahbah az-Zuhaili and fatwa NO: 13 / DSN-MUI / IX / 2000 which allows buying and selling with an advance system.

keywords: *dualism, agreement, PT Berlian Mulia Abadi, developer*



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-257/Un.02/DS/PP.00.9/02/2020

Tugas Akhir dengan judul : "DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI".

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AHMAD RIDHA JAFAR, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 17203010080
Telah diujikan pada : Selasa, 04 Februari 2020
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.
NIP. 19560217 198303 1 003

Penguji II

Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

Penguji III

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.
NIP. 19701209 200312 1 002

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
Yogyakarta, 04 Februari 2020
UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum
Dekan



Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05-03/R0

SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis AHMAD RIDHA JAFAR, S.H

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

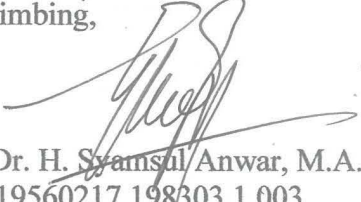
Nama : AHMAD RIDHA JAFAR, S.H
NIM : 17203010080
Judul : **"DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI"**

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syariah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum.

Dengan ini kami berharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 9 Januari 2020
Yogyakarta, 17 Jumadil awal 1441
Pembimbing,


Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.
NIP : 19560217 198303 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AHMAD RIDHA JAFAR S.H

NIM : 17203010080

Jurusan : Magister Hukum Islam

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah Tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiarisi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 04 Januari 2020

Yogyakarta, 04 Jumadil awal 1441

Saya yang menyatakan,



AHMAD RIDHA JAFAR S.H

NIM. 17203010080

MOTTO

"Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan/diperbuatnya" (Ali Bin Abi Thalib)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya kecil ini kepada :

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberi sayakan nikmat, rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Karya tulis ini secara khusus saya persembahkan kepada kedua orang tua yang tercinta H. M. Jafar Aras dan Hj. Hajerah Umar. Karena selalu memberikan semangat dan motivasi pada saya dalam setiap langkah, juga doa yang tidak pernah terhenti dilantunkan pada tiap baitan doanya.

Juga sebagai motivasiku, kakak dan adek-adekku tersayang Nahdha Jafar, Nurul Huda Jafar, dan Ahmad Fuad Jafar, karya ini saya persembahkan,,,,, semoga kita selalu bisa meraih kesuksesan dunia akhirat..

Kepada seluruh teman-temanku yang selalu memotivasiku agar cepat lulus, kalian akan selalu di ingatanku dan akan selalu ingat kalian.

Dan untuk orang-orang sekitarku yang selama ini juga memberikan support dan semangat untuk sebuah karya kecil ini.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor. 158/1987 dan 0543b/U/1987, secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	
م	Min	M	
ن	Nun	N	
و	wawu	W	we
هـ	ha'	H	Ha
ء	hamzah	,	Aspostrof
ي	ya'	Y	Ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

مُتَعَدِّدٌ	Ditulis	Muta'addida
عِدَّةٌ	Ditulis	'iddah

C. Ta' marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan ditulis "h"

حِكْمَةٌ	Ditulis	Hikmah
عِلَّةٌ	Ditulis	'illah

(Ketentuan ini diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafaz lain).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	Karāmah al-auliya
--------------------------	---------	-------------------

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	Zakāh al-fitri
-------------------	---------	----------------

D. Vokal Pendek

— َ —	Fathah	Ditulis	I
فَعَلَ		Ditulis	Fa'ala
— ِ —	Kasrah	Ditulis	A
ذُكِرَ		Ditulis	Žukira
— ُ —	Dammah	Ditulis	U
يَذْهَبُ		Ditulis	Yazhabu

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جَاهِلِيَّةٌ	Ditulis	Ā
		Ditulis	Jāhiliyyah
2	Fathah + ya' mati يَسْعَى	Ditulis	ā
		Ditulis	Yas'ā
3	Kasrah + ya' mati كَرِيمٌ	Ditulis	ī
		Ditulis	Karīm
4	Dammah + wawu mati فُرُوضٌ	Ditulis	ū
		Ditulis	Furūd

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati بَيْنَكُمْ	Ditulis	Ai
		Ditulis	bainakum
2	Fathah + wawu mati قَوْلٌ	Ditulis	Au
		Ditulis	Qaul

G. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apestrof

أَنتُمْ	Ditulis	a'antum
أَعِدَّتْ	Ditulis	u'iddat
لَيْنِ شَكَرْتُمْ	Ditulis	la'in syakartum

H. Kata sandang alif+lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”

الْقُرْآن	Ditulis	Al-Qur'ān
الْقِيَاس	Ditulis	Al-Qiyās

2. Bila diikuti huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya

السَّمَاءُ	Ditulis	as-sama'
الشَّمْسُ	Ditulis	asy-syams

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	Żawī Al-furūdu
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	Ahl as-sunnah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين. وبه نستعين على أمور الدنيا و الدين. أشهد أن لا إله إلا الله على أله وأصحابه أجمعين. وأشهد أن محمدا عبده ورسوله. اللهم صلى على سيدنا محمد و

Puji syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penyusun mampu menyelesaikan tesis dengan judul **“DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI.** Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada manusia pilihan pemberi rahmat dan petunjuk bagi semua alam, Nabi Muhammad SAW. Meskipun sangat sederhana dan jauh dari kata sempurna, penulis senantiasa berharap kepada siapapun yang membaca dan menelaah tesis ini berkenan memberikan masukan, saran dan koreksi terhadap apa saja yang dipandang perlu. Selama penyusunan tesis ini penulis banyak menerima bantuan dan bimbingan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih ini kepada:

1. Bapak Prof. Drs. H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh Najib, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. H. Ahmad Bahiej, S.H., M. Hum selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Islam.
4. Terkhusus untuk Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A. selaku dosen pembimbing tesis yang telah membimbing, mengarahkan, memberikan

kritik dan saran, serta memberikan motivasi dalam penyempurnakan penelitian ini.

5. Seluruh Dosen, Pegawai dan Staf Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan dalam penyusun selama menempuh pendidikan.
6. Orang tua, kakak, adik dan keluarga besar yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penyusun.
7. Seluruh teman seperjuangan Program Magister Hukum Islam terkhusus kelas Hukum Bisnis Syariah angkatan 2018. Semoga apapun yang kita cita-citakan dan doakan dikabulkan oleh Allah SWT.
8. Pengurus dan warga Keluarga Pelajar Mahasiswa Wajo Yogyakarta (KEPMAWA) yang telah menjadi keluarga sebenarnya di perantauan.
9. Untuk seluruh teman-teman saya yang sudah membantu dalam menyelesaikan tesis ini. Terimakasih atas segalanya.

Semoga bantuan yang diberikan menjadi amal ibadah dan dibalas pula kebaikannya oleh Allah swt. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca. *Allahumma Amiin.*

Yogyakarta, 06 Januari 2020
Yogyakarta, 06 Jumadil awal 1441
Penulis,

AHMAD RIDHA JAFAR, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Telaah Pustaka	9
E. Kerangka Teoritik	12
F. Metode Penelitian	19
G. Sistematika Pembahasan	26

BAB II LANDASAN TEORI PERJANJIAN, KONSEP TEORI PERJANJIAN DALAM HUKUM ISLAM, DAN KONSEP BAGI HASIL DALAM HUKUM ISLAM

A. Teori Perjanjian.....	28
1. Definisi Perjanjian	28
2. Landasan Hukum Perjanjian	30
3. Rukun dan Syarat Perjanjian	39
4. Jenis dan Tujuan Perjanjian	42

5. Perjanjian dalam Hukum Islam	45
B. Jual Beli ' <i>Urbun</i> dalam Hukum Islam	48
1. Pengertian <i>Bai' 'Urbun</i>	48
2. Dasar Hukum <i>Bai' 'Urbun</i>	51
3. Rukun & Syarat <i>Bai' 'Urbun</i>	52
C. Janji dan Akad dalam Hukum Islam	53
BAB III GAMBARAN UMUM PT. BERLIAN MULIA ABADI DAN KABUPATEN GUNUNG KIDUL	
A. Gambaran Umum PT. Berlian Mulia Abadi	56
B. Gambaran Umum Kabupaten Gunung Kidul	59
C. Penawaran dalam Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Pada PT. Berlian Mulia Abadi	62
D. Pembiayaan Jual Beli atas Tanah Kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi	67
BAB IV ANALISIS DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI	
A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT Berlian Mulia Abadi	72
B. Keabsahan Uang Muka dalam Hukum islam terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah	84
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	94
B. Saran-saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	96



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah di tengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan.

Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.¹

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan

¹ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Hal ini sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatangani nya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.²

² Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 47.

Merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Sebelum adanya akta jual beli (AJB) biasanya pihak yang melakukan perikatan melakukan pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.

Hal Penting Mengenai Perjanjian PPJB :³

1. Obyek Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mencakup beberapa obyek yang harus ada. Obyek pengikatan jual-beli ada tiga. Tiga obyek itu meliputi luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan pencantuman nomor kavling dan luas tanah beserta

³ <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan> diakses tanggal 26 maret 2019 pukul 08.40.

perizinannya. Soal penguraian obyek tanah dan bangunan harus dijelaskan secara detail. Jangan sampai ada data dan informasi yang kurang.

2. Kewajiban dan Jaminan Penjual

Bagi penjual yang hendak menawarkan properti yang dijual pada pembeli maka wajib membangun dan menyerahkan unit rumah atau kavling sesuai dengan yang ditawarkan kepada pembeli, sehingga PPJB menjadi pegangan hukum untuk pembeli. Dalam pembuatan PPJB, pihak penjual bisa memasukkan klausul pernyataan dan jaminan bahwa tanah dan bangunan yang ditawarkan sedang tidak berada dalam jaminan utang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Apabila ada pernyataan yang tidak benar dari penjual, calon pembeli dibebaskan dari tuntutan pihak manapun mengenai properti yang hendak dibelinya.

3. Kewajiban bagi Pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar cicilan rumah atau kavling dan sanksi dari keterlambatan berupa denda. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 menjelaskan bahwa besar denda keterlambatan adalah $\frac{2}{1000}$ dari jumlah angsuran per hari keterlambatan. Calon pembeli juga bisa kehilangan uang mukanya apabila pembelian secara sepihak.

4. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sesuai Keputusan Pemerintah

PPJB diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Secara garis besar, PPJB berisikan 10 faktor penting, yaitu: pihak yang melakukan kesepakatan, kewajiban bagi penjual, uraian obyek pengikatan jual beli, jaminan penjual, waktu serah

terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan pengikatan, penyelesaian Perselisihan.

Dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan sebatas pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, umumnya suatu bukti tertulis berupa surat atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian nanti, apabila sampai ada sengketa.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik . Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut :⁴

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Sebagai informasi, PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak

⁴ Pasal 1870 KUH Perdata.

dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Hal mana ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut.

Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:⁵

“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”

Didalam hukum perjanjian islam sahnya perjanjian jika; adanya para pihak, ijab qobul, objek akad dan tujuan sesuai syariah, begitupun dalam pelaksanaan jual beli dengan sistem uang muka.

Dalam kasus ini pihak pertama selaku developer menjual sebidang tanah kavling kepada pihak kedua selaku pembeli, harga tanah tersebut normalnya seharga 50 juta kemudian developer mengadakan promo yang hanya bayar 10 juta sisanya dibayarkan oleh developer, kenapa demikian ? karena developer

⁵ Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958.

mempunyai usaha kecil menengah (UKM) dan dari 10 juta itulah dijadikan modal untuk para UKM nya dan hasilnya di bagi untuk menutupi kekurangan tanah tersebut senilai 40 juta, sehingga pembeli hanya membayar 10 juta sudah memiliki hak atas tanah tersebut tetapi dalam melakukan perikatan jual beli mempunyai 2 perikatan yang pertama perikatan surat pernyataan dan perikatan perjanjian jual beli (PPJB).

Faktanya isi dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) di hadapan notaris tidak menyebutkan secara detail sisa dari pelunasan dibayarkan oleh UKM yang dimiliki developer tetapi tetap dibayarkan oleh pembeli selama 24 bulan, di sisi lain isi dari surat pernyataan tercantum secara rinci mengenai apa saja yang sudah di sepakati yaitu hanya membayar 10 juta dan sisanya di lunasi dari bagi hasil UKM tersebut.

Dari uraian latar belakang di atas maka penulis memandang perlu untuk meneliti dan membahas secara mendalam “DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI”.

B. Rumusan masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum dengan adanya dualisme perikatan dalam jual beli menurut hukum positif dan hukum Islam ?
2. Bagaimana keabsahan uang muka yang dapat hilang dalam perjanjian tersebut ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Adapun tujuan dari penelitian ini :

- a. Mengetahui kedudukan hukum dalam membuat suatu perikatan jual beli tanah.
- b. Mengetahui sistem bagi hasil dalam perikatan jual beli tanah menurut hukum bisnis syariah

2. Kegunaan penelitian :

- a. Secara Teoritis mencari penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktik jual beli tanah dengan sistem bagi hasil dan akibat hukumnya dari jual beli tersebut untuk memperoleh sertifikat hak milik serta memperkaya wawasan tentang jual beli tanah dengan sistem bagi hasil sehingga dapat di bandingkan dan di terapkan dalam mewujudkan kemaslahatan ekonomi masyarakat.
- b. Secara Praktis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya serta bagi peneliti berikutnya untuk membantu memberi sumbangsih pemikiran baik saran maupun kritikan sehingga tambahan khazanah pengetahuan dapat lebih luas mengenai jual beli tanah.

D. Telaah Pustaka

Untuk mendukung penelitian ini penelitian berusaha mencari referensi yang kaitan dengan penelitian ini. Penyajian telaah pustaka ini bertujuan untuk menghindari adanya duplikasi dengan penyusunan yang telah ada sebelumnya. Dan sejauh penelusuran penulis belum ditemukan tesis yang berjudul Dualisme Perjanjian Dalam Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Pada Pt. Berlian Mulia Abadi. Oleh karena itu penulis berkeyakinan bahwa penyusunan ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, karena penulis memperhatikan ketentuan-ketentuan penyusunan yang harus dijunjung tinggi. Tetapi penulis menemukan beberapa penelitian penyusunan jadikan rujukan dan referensi dalam penelitian tesis ini.

Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia⁶ yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai” membahas masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat seperti jual beli tanah di bawah tangan yang memiliki kekuatan hukum yang lemah. Penyebab masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan karena terbilang cepat, mudah dan tidak memerlukan biaya yang banyak.

Jurnal yang ditulis oleh Ketut Dezy Ari⁷ Utami yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di

⁶ Nurul Riska Amalia, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”, *Skripsi Universitas Islam Negeri UIN Aluddin Makassar* (2017).

⁷ Ketut Dezy Ari, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005),” *Jurnal Arena Hukum*, Vol 7, No 2 (tahun 2014).

Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)” membahas jual beli tanah di bawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi dapat dibenarkan oleh hukum dan bentuk perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam jual beli di bawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi. Disamping itu penulis juga menyampaikan bahwa perjanjian jual beli haruslah memperhatikan asas itikad baik dan juga asas-asas perjanjian lainnya yang harus menjadi dasar pijakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu perjanjian dapat tercapai.

Jurnal yang di tulis Banyara Sangadji dan dkk⁸ yang berjudul Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria Di Kecamatan Siriamau Kota Ambon Hasil penelitian menunjukan bahwa; Pertama, Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah pada Masyarakat dilakukan menurut hukum adat, ini terlihat dari proses jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli dibawah tangan di hadapan Kepala Persekutuan Hukum Adat/Pemerintah Negeri. Kedua, Selain Proses Pelaksanaan Jual Beli di bawah Tangan juga sebagian anggota masyarakat melakukan pengulangan jual beli artinya setelah melakukan jual beli di hadapan Kepala Persekutuan Hukum Adat/Pemerintah Negeri kemudian melakukan pengulangan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, dan agar dapat memberikan jaminan hukum untuk mendapatkan sertifikat maka pemohon dapat mengajukan pendaftaran pada

⁸ Banyara Sangadji dan dkk, “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria Di Kecamatan Siriamau Kota Ambon, Jurnal Downloads/Documents akses 11 februari 2020.

Kantor Pertanahan Kota Ambon dengan syarat dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

Tesis yang diteliti oleh Sulistyawan Aditya Nugraha⁹ yang berjudul *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling di Kota Denpasar*. Sulistyawan Aditya Nugraha menyimpulkan bahwa para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual belikan berpindah tangan kepada pembeli. Kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah muncul dari 2 dua sumber di karenakan adanya prosedur-prosedur teknis seperti permohonan ijin kavling dan pemecahan sertifikat yang tidak terlaksana dengan baik dalam proses pengkavelingan. Upaya penyelesaian disesuaikan dengan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak terlebih dahulu secara seimbang.

Tesis yang diteliti oleh Fitri susanti¹⁰ yang berjudul *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*. Fitri susanti kekuatan hukum dari Akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya yaitu sangat kuat karena Akta tersebut merupakan Akta Notaris yang bersifat Akta otentik. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila

⁹ Sulistyawan Aditya Nugraha, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling di Kota Denpasar, “ *Tesis Universitas Brawijaya* (2016).

¹⁰ Fitri susanti, “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur, “ *Tesis Universitas Diponegoro Semarang* (2008).

salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaris sehingga kekuatan perlindungannya dengan perlindungan terhadap Akta otentik.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Dalam pasal 1313 KUHPdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari Undang-undang (pasal 1233 KUHPdata) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari Undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut:

- a. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan

kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut, sedangkan

- b. Perikatan yang lahir dari Undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh Undang-undang.¹¹

Syarat sahnya perjanjian dapat ditemukan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

- a. Kesepakatan.

Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

- b. Kecakapan

Untuk membuat suatu perikatan. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21

¹¹ R. Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta, Sinar Grafika 2011), hlm. 4-5.

Tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 Tahun dan tidak di bawah pengampuan.¹²

c. Suatu hal tertentu.

Menurut KUHPerdara hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1332 KUHPerdara).
 - 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara).
- d. Suatu sebab yang halal.

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdara).¹³

Pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian dalam suatu transaksi jual beli yaitu:

- a. Unsur esensialia, merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan

¹² <http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019, pukul 15.37 WIB.

¹³ R. Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta, Sinar Grafika 2011), hlm. 13-14.

dalam suatu perjanjian, harga, jenis barang maupun batas pembayaran.

- b. Unsur *naturalia*, merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian, jika ada cacat dari benda yang dijual, serta biaya dipikul juga oleh konsumen.
- c. Unsur *aksidentialia*, merupakan hal-hal khusus yang diperjanjikan atau diatur dalam perjanjian. Dalam hal ini, hal-hal tersebut dapat diperjanjikan atau bisa juga tidak diperjanjikan.¹⁴

2. Teori jual beli

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.¹⁵ Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.¹⁶ Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu:

¹⁴ <http://eprints.uny.ac.id/23968/3/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019, pukul 15.43 WIB.

¹⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457.

¹⁶ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1987), hlm. 50-51.

a. Barang/benda yang diperjual belikan Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut pasal 1332 KUHPdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Yang dapat menjadi objek jual beli adalah sebuah benda bergerak dan benda yang tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:¹⁷

1. Benda atau barang orang lain.
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti oba terlarang.
3. Bertentangan dengan ketertiban.
4. Kesusilaan yang baik.

b. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran

¹⁷ Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 50.

sebagai berikut; 1.) Jual beli tunai seketika 2.) Jual beli dengan cicilan/kredit 3.) Jual beli dengan pemesanan/indent¹⁸

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

- 1) Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang di perjual belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
- 2) Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan di lever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim di hukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.¹⁹

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. “Harga” tersebut

¹⁸ <http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019, pada pukul 15.55 WIB.

¹⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 8-17.

harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam perjanjian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah peranjannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, peranjannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dengan begitu seterusnya.

3. Teori Janji dalam Islam

Berjanji merupakan suatu hal yang diperbolehkan dalam agama Islam, seorang muslim diperbolehkan berjanji atau melakukan suatu perjanjian dengan orang lain asal tidak pada lingkup yang diharamkan oleh syara'. Imam Ghazali mengingatkan hendaknya manusia agar dapat menjada lisan, karena sesungguhnya ketika lisan mengucapkan kata janji, mungkin saja jiwa tidak dapat memenuhinya. Sehingga janji yang telah terucap tidak dapat dipenuhi dan hal tersebut merupakan salah satu sifat orang munafik yaitu apabila berjanji dia tidak memenuhinya.

Dalam hukum Islam, tidak semua janji harus dipenuhi ada yang wajib, sunah dan ada yang wajib dipenuhi namun ada sebab. Janji yang sifatnya mengikat (*wa'ad al-mulzim*) banyak dikaji oleh fuqahā dan menimbulkan perbedaan pendapat, khususnya terkait LKS (Lembaga Keuangan Syariah). Perbedaan tersebut berkaitan apakah janji dalam setiap transaksi keuangan syariah sifatnya mengikat atau tidak. Disini terdapat beberapa fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang berkaitan dengan janji, keterangannya akan dijelaskan dibawah.

Topik al-wa`du menjadi sangat penting mengingat sejumlah produk di LKS (Lembaga Keuangan Syariah) tidak saja menggunakan akad-akad syari` namun juga seringkali menggunakan al-wa`du. Sebagaimana contoh dalam kontruksi perjanjian pembiayaan yang menggunakan akad murābahah dan ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk terdapat unsur al-wa`du. Begitu juga dalam akad ṣharf, pembiayaan musyārakah mutanāqishah dan pada pembiayaan lainnya.⁴ Dalam artikel ini, penulis akan memaparkan dan menganalisis terkait definisi janji (al-wa`du) baik secara bahasa maupun istilah, menjelaskan hukum dalam memenuhi al-wa`du menurut para ulama, dan juga hubungan antara al-wa`du dengan al-ahdu dan al-aqdu serta aplikasi al-wa`du dalam lingkup bisnis syariah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Dan Sifat Penelitian

Adapun penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Metode Pendekatan yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan penelitian hukum ini adalah penelitian hukum doktrinal/normatif, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai peraturan perundangan yang bersifat normatif dan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang, hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah “terbatas” pada peraturan perundang-undangan (tertulis).

- b. Jenis Penelitian Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.²⁰ Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan data secara jelas tentang objek yang diteliti
- c. Jenis dan Sumber Data Dalam penulisan thesis ini penulis menggunakan data Penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sebagai berikut:
- 1) Penelitian Kepustakaan
 - a) Bahan Hukum Primer
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
 - 4) Yurisprudensi
 - b) Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan objek penelitian yang diperoleh dari buku-buku bacaan, artikel ilmiah dan hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan objek tersebut.

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1990), hlm. 309.

- c) Bahan Hukum Tersier Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penunjang terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2) Penelitian lapangan

Penelitian lapangan dengan cara terjun langsung ke obyek yang diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan. Lokasi Penelitian Sesuai dengan judul yang diajukan penulis maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan thesis ini penulis mengambil lokasi penelitian di Paradise View PT. Berlian Mulia Abadi

2. Sumber Data Dan Teknik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari responden dalam hal ini, Direktur PT. Berlian Mulia Abadi, notaris, dan pihak yang terkait dengan objek yang diteliti di Kabupaten Gunung Kidul.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (library research) dengan mempelajari buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, artikel, dan lain-lain yang berhubungan dengan objek penelitian.

Dalam mengumpulkan data dari sampel penelitian, perlu dilakukan teknik-teknik atau metode tertentu sesuai dengan tujuan. Ada beberapa metode yang telah kita kenal antara lain wawancara, pengamatan (observasi), kuesioner atau angket, dan dokumenter. Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah :

a) Observasi/ Pengamatan Langsung

Pengamatan (observasi), yaitu pengamatan yang dilakukan kepada obyek yang diteliti.

b) Wawancara/ Interview

Dalam penelitian yang akan dilakukan ini menggunakan metode wawancara mendalam yang didasarkan pada kriteria teknis wawancara dan memperoleh keterangan dari informan, yaitu Dr. Joko Suprianto selaku Direktur PT. Berlian Mulia Abadi dan Ny Krisnamahatmi Paramarta, S.H dengan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil beratap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yakni pewawancara hanya membawa pedoman yang merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan. Wawancara tidak selalu dilakukan dalam situasi yang formal, namun juga dikembangkan pertanyaan- pertanyaan aksidental sesuai dengan alur pembicaraan.

c) Studi Kepustakaan (*Library research*)

Studi kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan hubungannya dengan penelitian ini. Hal tersebut dimaksudkan sebagai sumber acuan untuk membahas teori yang mendasari pembahasan masalah dalam penelitian ini. Untuk melengkapi informasi, peneliti juga mengutip beberapa artikel yang diakses pada berbagai situs di internet.

d) Dokumentasi

Dalam metode pengumpulan data ini peneliti menggunakan cara dokumentasi berupa mengumpulkan sumber data dari dokumen- dokumen dari lembaga terkait.

3. Teknik Analisis

Data Analisis adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan pembatalan akta jual dalam sengketa tanah, dengan penelitian lapangan yang berupa observasi dan responden yang kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya dan dapat ditarik kesimpulan

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha-usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²¹ Metode penelitian mengemukakan secara teknis tentang metode

²¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.

yang digunakan dalam penelitian. Adapun penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan penelitian hukum ini adalah penelitian hukum doktrinal/normatif, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai peraturan perundangan yang bersifat normatif dan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang, hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah “terbatas” pada peraturan perundang-undangan (tertulis).
2. Jenis Penelitian Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.²² Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan data secara jelas tentang objek yang diteliti
3. Jenis dan Sumber Data Dalam penulisan thesis ini penulis menggunakan data Penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sebagai berikut:
 - a) Penelitian Kepustakaan
 - 1) Bahan Hukum Primer

²² Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta : Rineka Cipta,1990), hlm. 309.

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
 - d) Yurisprudensi
- 2) Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan objek penelitian yang diperoleh dari buku-buku bacaan, artikel ilmiah dan hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan objek tersebut.
- 3) Bahan Hukum Tersier Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penunjang terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
- b) Penelitian lapangan
- Penelitian lapangan dengan cara terjun langsung ke obyek yang diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan. Lokasi Penelitian Sesuai dengan judul yang diajukan penulis maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan thesis ini penulis mengambil lokasi penelitian di Paradise View PT. Berlian Mulia Abadi
4. Teknik Analisis Data Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam

pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan pembatalan akta jual dalam sengketa tanah, dengan penelitian lapangan yang berupa observasi dan responden yang kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya dan dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada dasarnya berisi uraian secara logis tentang tahap-tahap pembahasan yang dilakukan. Adapun dalam penelitian ini terbagi menjadi lima bab, yaitu :

BAB I pendahuluan, merupakan bagian yang menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, sistematika pembahasan.

BAB II ini menjelaskan tentang teori perikatan menurut UU, konsep akad jual beli serta konsep musyarakah dalam bisnis syariah.

BAB III menjelaskan tentang metode penelitian yaitu menjelaskan ruang lingkup penelitian, teknik pengumpulan data, metode pemilihan sampel, jenis dan metode penelitian, kerangka teori.

BAB IV merupakan hasil analisis penulis terhadap data-data yang diperoleh untuk menjawab rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian

BAB V merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum dalam dualisme perikatan jual beli tanah pada PT Berlian Mulia Abadi memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat, dikarenakan dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanahnya dilakukan dihadapan notaris. Selain itu, jika dilihat dari syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah pada PT Berlian Mulia Abadi tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat diantara para pihak.
2. Praktek yang terjadi dalam jual beli tanah pada PT Berlian Mulia Abadi diawali dengan pembayaran uang muka oleh pembeli kepada developer yang harus dilunasi dalam jangka waktu 24 bulan, dan seandainya pembeli tidak dapat melakukan pelunasan terhadap transaksi tersebut, maka uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli menjadi kepemilikan developer. Mengenai praktek tentang hangusnya uang muka ketika pembeli tidak melakukan sisa pembayaran, maka hal tersebut merupakan resiko dari pembeli dalam klausula perjanjian jual beli tanah tersebut, dikarenakan uang muka merupakan pengikat hak kepada pembeli dalam jangka waktu yang ditentukan. Seandainya tidak adanya pembayaran uang muka, maka tentunya penjual akan menawarkan kepada pembeli yang lainnya. Selain itu, uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli sebagai hibah atas imbalan ganti

rugi yang telah dilakukan oleh developer. Kalangan Hanabilah memperbolehkan jual beli dengan sistem ini, dikarenakan telah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis, begitupun dengan pendapat Wahbah az-Zuhaili dan fatwa NO:13/DSN-MUI/IX/2000 yang memperbolehkan jual beli dengan sistem uang muka.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam peraturan perundang-undangan diatur lebih lanjut mengikatan jual beli, terlebih dalam masalah pertanahan. Artinya, perlu adanya aturan khusus mengenai syarat dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, isi yang harus dimuat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, serta kedudukan sertifikat hak atas tanah tersebut.
2. Pihak developer PT. Berlian Mulia Abadi agar membuat perjanjian ulang dengan mengumpulkan para pembeli di hadapan notaris dan membuat perjanjian yang tidak bertentangan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku/Usul Fiqh/Hukum

Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (konsep, regulasi, dan implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2011.

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, cet ke-1, 2010.

Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Asy'arie, Musa, *Filsafat Ekonomi Islam*, Yogyakarta : LESFI, 2015.

Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, Ed. 1, Yogyakarta : BPFE, 2009.

Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, cet ke-1, 2002.

Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, cet ke-1, 2015.

Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1987.

Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2010.

Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002.

Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, cet ke-1, 2014)

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama), 2000

Nurul Huda dan Muhammad heykal, *lembaga keuangan islam :tinjauan teoritis dan Praktis*, (Jakarta :kencana , 2010), Ed. Ke-I,

Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi hasil di Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2001.

Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, Jakarta : PT. GramediaPustaka Utama , 2009.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, Jakarta : Kencana, 2012.

Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, cet ke-1, 2014.

Musa Asy'arie, *Filsafat Ekonomi Islam*, Yogyakarta : LESFI, 2015.

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, cet ke-1, 2010.

Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta, Teras, 2011.

Richard Eddy, *Aspek Legal Properti - Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV. AndiOffset, 2010.

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata* Jakarta : Pradnya Paramita, 2003.

- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, 2002.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta : Liberty, 1986.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta : Rineka Cipta, 1990.
- Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika 2011.
- Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktek*, Jakarta : Gema Insani, 2001.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authar*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 4*, Cet.1, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Wahbah Az-Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, Damascus: dar al-Fikr, 1997.

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah Dilengkapi UU Perbankan Syariah dan Kodifikasi Produk Bank Indonesia*, Jakarta: LPFE Usakti, 2009.

Wiwoho Soedjono, *Hukum Perjanjian Kerja*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

2. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

3. Jurnal, Skripsi dan Tesis

Yulianti, Rahmani Timorita, 2008, “*Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*”, Jurnal La_Riba, Vol. II, No. 1.

Amalia Riska Nurul, “*Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*”, Skripsi Universitas Islam Negeri UIN Aluddin Makassar 2017.

Ari Dezy Ketut, “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)*,” Jurnal Arena Hukum, Vol 7, No 2 tahun 2014.

Sangadji Banyara dan dkk, “*Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria Di Kecamatan Siriamau Kota Ambon*, Jurnal Downloads/Documents akses 11 februari 2020.

Nugraha Aditya Sulistyawan, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling di Kota Denpasar, “ *Tesis Universitas Brawijaya* 2016.

susanti Fitri, “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur, “ *Tesis Universitas Diponegoro Semarang* 2008.

4. Kamus, dan lain-lain

Badan Pusat Statistik Kabupaten Gunungkidul. 2014. Gunungkidul dalam angka – 2014. Kabupaten Gunungkidul: BPS di akses tgl 18-12-2019 pukul 23.36

<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-andaterhindar-dari-penipuan> diakses tanggal 26 maret 2019 pukul 08.40

<http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019, pukul 15.37 WIB.

<http://eprints.uny.ac.id/23968/3/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019, pukul 15.43 WIB.

<http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019, pada pukul 15.55 WIB.

<https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/540/jbptunikompp-gdl-anggasaput-26999-5-11.uniko-i.pdf> di akses pada tanggal 26 maret 2019 pukul 17.31

LAMPIRAN AL-QURAN, HADIS DAN ISTILAH-ISTILAH

Hal	Nomor footnote	Ayat al-Quran, dan Hadis	Terjemahan Ayat
25	9	QS. Ar-Rum (30): 41	“Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).”
41	33	QS. Fathir (35): 30	“Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi”.
42	35	Riwayat Ahmad, Nasai’, Abu Dawud	“Dari Amr bin Syu’air dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan bahwa,” Nabi Saw melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil”.
44	39	QS. Al-Baqarah (2): 282	“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.
45	40	Riwayat Abd ar-Razzaq dari Zaid bin Aslam	“Rasulullah Saw ditanya tentang jual beli dengan system ‘ <i>urbūn</i> ’ dan beliau membolehkannya”.
45	41	Riwayat Bukhari:2096 dan Muslim: 1603	“Rasulullah Saw membeli sebagian bahan makanan dari seorang yahudi dengan pembayaran dihutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya”.
47	44	QS. Ali-Imran (3):76	“(Bukan demikian), sebenarnya siapa

			yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertaqwa. Maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.”
49	25	QS. Ali-Imran (3):76	Dan kami telah mengutus engkau (Muhammad) melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi seluruh alam.
49	26	QS. Al-Baqarah: (2) 185	Allah menghendaki kemudahan bagimu dan tidak menghendaki kesukaran bagimu.
68	5	Kaidah Fiqh	“Pada dasarnya semua akad dan muamalat hukumnya sah, sehingga terdapat dalil yang membatalkannya dan mengharamkannya”.
69	6	Kitab Al-Majmu’ Syarh Al-Muhadzab	“Para ulama mazhab tentang jual beli sistem uang muka, sesungguhnya telah kami sebutkan bahwa: batalnya jual beli sistem uang muka jika di syaratkan pada akad transaksi, dan bagi syaratnya termasuk jual beli yang fasid dan gharar, dikarenakan memakan harta dengan cara yang batil”
70	7	Mughni al-Muhtaj, Juz 2	“Dan tidak sah jual beli ‘ <i>urbūn</i> , dengan bahwasanya seseorang membeli suatu barang dan memberikan beberapa dirham kepada penjual agar dihitung sebagai bagian dari harga jika ia rela membeli barang tersebut, dan jika tidak maka uang tersebut menjadi hibah kepada penjual”.

71	8	Surat an-Nisa: 29	“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. Janganlah pula kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”.
72	9	Mughni al-Muhtaj, Juz 5	“Jual beli dengan uang muka adalah untuk membelikan sesuatu dari si penjual, maka harus dibayar kepada penjual satu dirham atau lebih, atas bahwasanya jika mengambil si penjual, menghitug dengannya dari pada harga, dan jika tidak mengambilnya bagi pembeli, maka yang demikian di sebutlah jual beli ‘urbūn dan berkata Imam Ahmad : membolehkan jual beli system ‘urbūn”



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

Nomor : B-2274/Un.02/DS.1/PG.00/ / 2019
Lampiran : 1 (satu) bendel
Hal : *Permohonan Izin Riset*

25 Oktober 2019

Kepada
Pimpinan PT. Berlian Mulia Abadi

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa untuk kelengkapan penyusunan Tesis dengan judul :

**DUALISME PERJANJIAN DALAM PERIKATAN JUAL BELI TANAH KAVLING
PADA PT. BERLIAN MULIA ABADI**

Dapatlah kiranya Saudara memberi izin riset bagi mahasiswa kami :

Nama : Ahmad Ridha Jafar
NIM : 17203010080
Program Studi : Hukum Islam
Semester : 4
Alamat Asal : Lapongkoda, Tempe, wajo, Sulawesi Selatan
Alamat di Yogyakarta : Wirobrajan, Yogyakarta

Untuk mengadakan penelitian (riset) di tempat-tempat sebagai berikut:

1. PT. Berlian Mulia Abadi

Metode pengumpulan data: wawancara dan studi dokumen

Adapun waktunya mulai tanggal 29 Oktober 2019 s/d 16 Mei 2020

Atas perkenan saudara, kami ucapkan terima kasih.

Wassalau'alaikum Wr.Wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Tembusan:
Dekan (sebagai laporan)



PENGIKATAN JUAL BELI

Yang bertandatangan dibawah ini :

I. Nama : DOKTER JOKO SUPRIANTO

Tempat/Tanggal Lahir : Boyolali, 05-12-1985

Alamat : Muji, 002/012, Melikan,
Rongkop, Gunungkidul

NIK : 3309120512850004

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk
dan atasnama PT BERLIAN MULIA ABADI SEMARANG.

---Selanjutnya disebut Sebagai PENJUAL/PIHAK PERTAMA---

II. Nama : AHMAD RIDHA JAFAR, SH

Tempat/Tanggal Lahir : Sengkang, 25-08-1995

Alamat : Jl. Teratai, 000/000,
Lapongkoda, Tempe, Wajo,
Sulawesi Selatan.

NIK : 7313062507940005.

---Selanjutnya disebut sebagai PEMBELI/PIHAK KEDUA---

Bahwa PIHAK PERTAMA merupakan pemilik atas bidang tanah
tersebut dalam :

Sertifikat Hak Milik Nomor : 01200, Surat Ukur Nomor :
00783/Melikan/2008, tanggal 18-07-2008, luas 20.642 m2
(Duapuluh ribu enamratus empatpuluh dua meter persegi)

atasnama SUGIMAN, terletak di Melikan, Rongkop,
Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang dijual

seluas : 66 m² (enampuluh enam meter persegi) area
Kavling 138 kepada PIHAK KEDUA dengan batas-batas yang

telah disepakati oleh kedua belah pihak, yang
selanjutnya disebut dengan " OBYEK JUAL BELI " .-----

- Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) dan PIHAK PERTAMA menyetujui maksud tersebut.-----

- Bahwa atas tanah tersebut saat ini sedang dilakukan proses pensertifikatan diantaranya; perijinan dan pemecahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.-----

Sehubungan dengan hal hal tersebut diatas, maka para pihak telah saling sepakat untuk membuat pengikatan jual beli dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

Bahwa obyek jual beli ini dijual dengan harga Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).-----

Harga ini disepakati tidak akan berubah oleh keduabelah pihak, yang dibayarkan dengan cara bertahap sebagai berikut :-----

1. Pada saat ditandatangani perjanjian ini yaitu tanggal 06 September 2018 telah dibayar oleh PIHAK KEDUA dan telah diterima oleh PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka surat ini berlaku sebagai kuitansinya sebagai uang muka atau pembayaran tahap I / Pertama.-----

2. Sisa pembayaran / pelunasannya akan dibayarkan dalam waktu 24 (duapuluh empat) bulan terhitung sejak dibuatnya Perjanjian ini atau paling lambat tanggal 06 September 2020.-----

-----Pasal 2-----

Apabila sampai dengan proses pensertifikatan di Kantor
Pertanahan tersebut selesai, tetapi belum dilakukan
pelunasan atas harga jual beli tersebut diatas, maka
uang pembayaran pertama sebesar Rp. 10.000.000,00
(sepuluh juta rupiah) tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA
dan PIHAK KEDUA tidak berhak memintanya kembali, dan
Perikatan jual beli ini dianggap batal.-----

-----Pasal 3-----

Pembuatan Akta Jual Beli atas obyek jual beli tersebut
didas akan dilakukan pada saat pembayaran lunas.-----

-----Pasal 4-----

PIHAK PERTAMA menjamin bahwa obyek jual beli tersebut
bebas dari segala sitaan dan sengketa, ikatan, jaminan,
pemberatan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah
satu-satunya Pihak yang berhak melakukan penjualan.----

Apabila timbul gangguan dari pihak manapun, maka PIHAK
PERTAMA wajib menyelesaikannya hingga tuntas, sehingga
PIHAK KEDUA dapat menikmati obyek jual beli secara aman
dan nyaman, dimana biaya-biaya penyelesaian tersebut
menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA.-----

-----Pasal 5-----

PIHAK PERTAMA tidak akan menjual obyek jual beli yang
telah disepakati ini kepada pihak lain kecuali PIHAK
KEDUA terbukti melalaikan kewajibannya dalam perikatan
jual beli ini.-----

-----Pasal 6-----

Perikatan jual beli ini tidak akan berakhir karena
sebab apapun juga, termasuk kematian salah satu atau

Bahwa masing-masing pihak berjanji dan sanggup karenanya diwajibkan dan diharuskan mengikatkan diri untuk saling memberikan bantuan kepada pihak lainnya di dalam pelaksanaan Pengikatan ini dengan suka rela, cuma-cuma serta penuh itikad baik.-----

Hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam peraturan ini akan diputuskan bersama-sama secara musyawarah untuk mufakat.-----

Demikian perikatan jual beli ini dibuat dalam keadaan sadar, tanpa paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga.

PIHAK KEDUA



(AHMAD RIDHA JAFAR, SH)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

4132/Daftar/IX/2018

Tujuh September dua ribu delapan belas

NY. KRISNAMAHAATMI PARAMA.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. IDENTITAS DIRI

NAMA : AHMAD RIDHA JAFAR, S.H
TTL : SENGKANG, 25 AGUSTUS 1995
AGAMA : ISLAM
ALAMAT ASAL : JL. TERATAI NO 7B KEL. LAPONGKODA, KEC.
TEMPE, KAB. WAJO, PROV. SUL-SEL
ALAMAT TINGGAL : JL. MENJANGAN NO. 50C KEL. PAKUNCEN, KEC.
WIROBRAJAN, KOTA YOGYAKARTA, PROV. DI
YOGYAKARTA
HP : 0852-5625-0141
STATUS : BELUM MENIKAH
AYAH : Drs. H. M. JAFAR ARAS, M.Ag, M.A
IBU : Dra. Hj. SITTI HAJERAH UMAR

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SD AS'ADIYAH PUTERA 2 SENGKANG, KAB. WAJO
TAHUN LULUS 2007
2. MTs. AS'ADIYAH PUTERA 2 SENGKANG, KAB. WAJO
TAHUN LULUS 2010
3. MA. NURUL AS'ADIYAH CALLACCU SENGKANG, KAB. WAJO TAHUN
LULUS 2013
4. FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM (FIAI) UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA TAHUN LULUS 2017

C. PENGALAMAN ORGANISASI

KELUARGA PELAJAR MAHASISWA WAJO YOGYAKARTA (KEPMAWA)	PENASEHAT ORGANISASI
IKATAN KELUARGA MAHASISWA SUL-SEL UII (IKMS)	PENASEHAT ORGANISASI
HIMPUNAN MAHASISWA ISLAM (HMI)	KABID. JARINGAN & MAHASISWA