

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu, berdasarkan pendapat istilah yaitu menukarkan suatu barang dengan sesuatu yang bersyaratkan pada cara yang telah ditetapkan. Kemudian hukum jual beli yakni diperbolehkan, apabila tidak ada dalil atau hadis yang melarangnya. Allah SWT berfirman :

وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ ۖ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ

Artinya : Dan mereka menjual (yusuf) dengan harga murah, yaitu beberapa dirham saja, dan mereka merasa tidak tertarik hatinya kepada yusuf (Q.S Yusuf : 20).¹

Dalam kitab Kifayatul Ahyar jual beli menurut bahasa yaitu Memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu).² Kemudian menurut pendapat Syaikh Zakariya al-Anshari Jual Beli yaitu tukar menukar sesuatu dengan suatu yang lain. Selanjutnya menurut sayyid sabiq menerangkan jual beli dalam kitab sunnah bahwa secara etimologi jual beli yang berdasarkan pada lughawiyah yakni saling tukar menukar (pertukaran).³ Disimpulkan bahwa jual beli merupakan sesuatu kesepakatan untuk tukar menukar sesuatu, benda

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011), 238.

² Ahmad Farroh, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Konteporer* (Malang: UIN-Maliki Malang Press 2018),29.

³ Sayyid Sabiq, Terj. H. Kamaluddin, A. Marzuki, *Fiqh Sunnah, Jilid 12* (Bandung: Al-Maarif, t.th),47.

ataupun barang yang pastinya memiliki nilai dan atas dasar sukarela dari kedua belah pihak.

Didalam Buku Fiqh Muamalah yang ditulis oleh Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si. jual beli ialah menurut terminology salah satunya tukar barang dengan barang atau tukar barang dengan uang yang mana kedua pihak saling melepaskan hak milik barang tersebut yang mana sesuai dengan ketentuan yang hukum yang sudah ditetapkan.

Benda terbagi menjadi dua yakni benda hidup dan benda mati, benda hidup seperti benda yang dapat digerakkan atau benda yang dapat dibawa, hewan, tumbuhan dan lain sebagainya, sedangkan benda mati seperti tanah, air, batu dan lain sebagainya. Benda bisa disebutkan seperti barang ataupun uang, sifatnya dapat dinilai dan dapat dimanfaatkannya, untuk individu maupun orang lain, benda yang bergerak maupun tidak bergerak. Adapun benda yang tidak boleh diperjual belikan seperti babi, alcohol dan barang-barang terlarang lainnya, maka jual beli tersebut dianggap tidak sah atau batal dan fasid karena tidak sesuai dengan ketentuan menurut syara'.⁴

Menurut Hasby as-Shiddiqy jual beli ialah berdirinya akad dengan adanya pertukaran harta dengan harta yang menjadi kepemilikan secara tetap bagi kedua belah pihak.⁵

⁴ Mustafa Kamal, dkk, *Fiqh Islam* (Jogjakarta:Citra Karsa Mandiri, 2007),356.

⁵ Hasby as-Siddiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1984),93.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli dalam islam ialah Al-Qur'an dan Hadis sebagaimana Alloh Swt telah berfirman dalam :

a. Al-Qur'an Surah Al-baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ قُلْ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
 وَحَرَّمَ الرِّبَا قُلْ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَنتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ ج
 وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ قُلْ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ج هُمْ فِيهَا
 خَالِدُونَ (٢٧٥)

Artinya: “ Orang-orang yang memakan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Alloh telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan tuhanNya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya appa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Alloh. Orang kembali (mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”. (Q.S Al-Baqarah: 275).

Dapat disimpulkan bahwa Allah SWT menghalalkan jual beli kepada umatnya akan tetapi Alloh Swt mengharamkan jual beli yang mengandung riba.

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۖ

Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli (Q.S Al-Baqarah : 282).⁶

Saksi merupakan orang dapat memberikan keterangan dalam suatu kejadian disaat transaksi jual beli.

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011),48-49.

b. Hadist

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ
وَعَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ (رواه المسلم)

Dari Hurairah R.A Rasulullah SAW Mencegah dari jual beli melempar kerikil dan jual beli Gharar (H.R Muslim).

Secara rinci penjelasan hadis diatas yakni menjelaskan bahwa hukum jual beli itu mubah. Kemudian menurut Imam Asy Syatibi jual beli bisa dihukumi wajib dan haram jika terjadi ikhtikar, penimbunan barang.⁷

Hukum asal jual beli itu mubah akan tetapi bisa berubah, mengikuti situasi dan kondisi, ada beberapa alasan jika hukum jual beli harus berubah:

- a. Wajib apabila seseorang mempunyai kepentingan yang sangat mendesak.
- b. Haram jika membeli atau menjual barang yang tidak diperbolehkan contohnya barang najis, seperti babi, khamar dan lain sebagainya
- c. Makruh apabila memperjual belikan kucing dan kulit hewan untuk dimanfaatkan.

Pendapat para jumhur ulama' mengenai jual beli digolongkan menjadi dua hal yakni jual beli shahih dan jual beli secara bathil, jual beli shahih yaitu apabila jual beli tersebut telah memenuhi

⁷ Shobirin, Jual Beli Dalam Pandangan Islam, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol.3, No. 2 Desember 2015.

syarat yang telah ditentukan oleh syariah, begitu juga sebaliknya apabila jual beli tersebut bathil, juga dikatakan jual beli yang fasid atau rusak karena tidak terpenuhi rukun dan syarat jual belinya.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli.

Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama' yaitu :

a. Adanya ma'qud alaih (penjual dan pembei)

- 1) Berakal sehat
- 2) Baligh
- 3) Keinginan diri sendiri.⁸

b. Ijab dan qobul

Adapun syarat sah ijab qobul:

1) Sighat ijab dan qobul bersambung

- a) Tidak ada yang membatasi ijab qobul antara penjual dan pembeli
- b) Adanya kesepakatan diantara keduanya
- c) Tidak dita'likkan
- d) Tidak ada batas waktu

2) Pada satu majelis atau satu tempat

c. Barang yang diperjual belikan

Kemudian syarat sahnya barang yang diperjual belikan:

- 1) Barang yang suci
- 2) Bermanfaat

⁸ Mustafa Kamal, dkk, *Fiqh Islam* (Jogjakarta:Citra Karsa Mandiri, 2007),356.

- 3) Tidak dita'likkan maksudnya tidak dikaitkan dengan hal lain, contoh jika ibuku pergi dan aku menjual kompor ini padamu.
- 4) Tidak ada perbatasan waktu
- 5) Barang diberikan seusai akad
- 6) Barang milik sendiri
- 7) Barang nyata atau dapat dilihat.⁹

d. Nilai tukar barang

Nilai tukar barang yang dimaksud adalah manfaat barang yang diperjual belikan, contohnya bermanfaat untuk dikonsumsi atau manfaat untuk digunakan dalam hal kebaikan yang mana tidak untuk melakukan hal-hal melanggar aturan syara'

4. Macam-macam Jual beli

Jual beli dapat dilihat dari beberapa sisi yakni sisi obyek dan subyek jual beli sebagai berikut:

a. Jual beli ditinjau dari obyek jual beli terbagi menjadi tiga macam yaitu :

- 1) Jual beli yang hanya disebutkan sifat-sifatnya dalam sebuah perjanjian, seperti jual beli salam (pesanan), yaitu perjanjian yang dilakukan saat pemesanan barang, sedangkan barang yang dipesan ditangguhkan hingga masa tertentu, begitu juga pembayarannya sesuai dengan masa selesai ditangguhkan.

⁹ Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PR Grafindo Persada, 2017),72-73.

- 2) Jual beli yang tidak ada benda serta tidak terlihat, hal ini jual beli yang dilarang oleh syara' dikarenakan benda tidak pasti, sehingga dikhawatirkan benda tersebut benda titipan atau benda curian yang mana akan merugikan para pihak.
- b. Kemudian objek jual beli dibedakan menjadi beberapa macam jual beli yaitu :
- 1) *Ba'i al-Muqayadhah* yakni jual beli benda dengan benda bisa dikatakan dengan barter
 - 2) *Ba'i Mutlaq* yakni jual beli benda dengan mata uang, seperti hal yang dilakukan dalam masyarakat pada umumnya
 - 3) *Ba'i Sharf* yakni jual beli yang dilakukan mata uang dengan mata uang atau mata uang asing
 - 4) *Ba'i Salam* yakni jual beli yang benda ditangguhkan dengan menjelaskan ciri-ciri benda dengan jelas, sedangkan pembayaran diberikan sebagai modal awal atau uang muka saja.
- c. Jual beli yang ditinjau dari segi subyeknya terbagi menjadi tiga bagian yakni:
- 1) Transaksi jual beli yang dilakukan secara lisan
 - 2) Transaksi jual beli yang disampaikan melalui perantara
 - 3) Transaksi jual beli yang dilakukan tanpa ijab qabul, contoh jual beli benda yang terdapat label harga dalam benda tersebut.
- Dalam islam jual beli ada beberapa bentuk dan jenis secara

garis besarnya sesuai dengan uraian diatas, sedangkan jual beli secara global terbagi menjadi dua yaitu :

a. Jual beli shahih

Jual beli shahih ialah jual beli yang dilakukan sesuai dengan syarat dan rukun terpenuhi, maka jual beli dikatakan sah dalam agama islam, hal ini termasuk apabila tidak terdapat unsur-unsur yang dapat membatalkan jual beli tersebut.

b. Jual beli yang bathil atau fasid

Jual beli yang batal atau fasid ialah tidak terpenuhinya salah satu dari syarat dan rukun jual beli contoh seperti yang dilakukan oleh orang gila ataupun barang yang diperjual belikan barang yang diharamkan oleh agama, seperti bangkai, babi dan khamr.

Adapun macam dan jenis jual beli yang bata ialah :

- 1) Jual beli yang belum tumbuh dipohonnya, hal ini sama halnya dengan jual beli hewan ternak sapi yang masih ada dalam perut induknya
- 2) Menjual barang yang tidak bisa diserahkan kepada pembeli, seperti barang yang hilang, burung yang telah terbang dan jual beli ikan yang masih ada di laut, karena masih tidak diketahui kualitas dan kuantitas ikan ata ketidak jelasan suatu benda
- 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan

4) Jual beli takaran dalam islam, jika seseorang yang melakukan transaksi jual beli hendaklah takar sesuai dengan akadnya atau menggunakan takaran yang sah tidak lebih juga tidak kurang, hal ini dapat dilihat dari firman Allah Swt (Q.S Al-Mutaffin ayat 1-3 yakni :

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ ﴿١﴾ الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ﴿٢﴾ وَإِذَا

كَالَوْهُمْ أَوْوَزْنُوهُمْ يَخْسِرُونَ ﴿٣﴾

Artinya: Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, merak mengurangi.¹⁰

5. Jual Beli Yang Dilarang

Menurut para ulama dalam fiqh muamalah sebagai dasar keharaman jual beli yaitu: *gharar* yakni unsur ketidakjelasan benda, seperti pemilik benda tersebut tidak jelas, kemudian *ghasysyi* yakni unsur tipu daya atau penipuan Nabi Muhammad Saw. Bersabda :

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ السَّمَّاكِ عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي زِيَادٍ عَنِ الْمُسَيَّبِ بْنِ رَافِعٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ فِي الْمَاءِ فَإِنَّهُ عَرَّزٌ (رواه احمد).

“Mewartakan Muhammad Bin Smak dari Yazid bin Abi Ziyad dari al-Musayyab bin Rafi’ dari Abdullah bin Mas’ud berkata: Telah bersabda

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011), 588.

Rasulullah SAW “Janganlah kamu beli ikan yang berada dalam air karena itu adalah suatu yang tidak jelas” (HR. Amhad).¹¹

Dapat ditafsirkan bahwa tidak diperbolehkan bagi umat muslim untuk memperjual belikan barang yang terdapat unsur ketidak jelasan di dalamnya baik ketidak jelasan objek yang diperjual belikan ataupun ketidak jelasan status kepemilikan diperjual belikan. karena mengandung unsur gharar yang makan akad gharar dilarang dalam Hukum Ekonomi Islam.

Dan yang terakhir *riba*, yaitu melebihkan, contoh pemberi pinjaman hutang menharuskan mengembalikan uang yang lebih besar jumlahnya dibanding pinjamannya dikenal dengan bunga.¹²

B. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Menurut Nuraningsih Amriani sengketa yaitu perselisihan antara pihak dalam suatu perjanjian tersebut karena adanya suatu masalah atau wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tersebut.¹³ Sengketa pertanahan dan konflik pertanahan adalah dua istilah yang saling berkaitan, dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 1 point ke 2 yaitu : Sengketa pertanahan adalah

¹¹ Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Bogor: Cetakan 1 Kencana, 2003),.201.

¹² Jamaluddin, Konsep Dasar Muamalah Dan Etika Jual Beli (Al-Ba'i) Perspektif Islam, *IAIT KEDIRI*, Vol 28, No 2, 2017.

¹³ Firda Ainun Fadillah, Saskia Amalia Putri, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase”, *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, Vol. 2 Issue 6, 7, 2021.

perselisihan pertanahan antara orang dengan perorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.¹⁴

Sedangkan dalam Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian Masalah Pertanahan No. 34 Tahun 2007 Konflik yaitu perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang dengan perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan social budaya.¹⁵ Berdasarkan uraian dari kedua istilah diatas bahwa dapat disimpulkan sengketa maupun konflik adalah sebuah perselisihan orang dengan orang lain ataupun dengan lainnya yang mana sudah dijelaskan di atas mengenai apapun itu yang menimbulkan sengketa maupun konflik.

Menurut Hasim Purba tipologi sengketa tanah ada 3 bentuk yaitu:

- a. Sengketa Horizontal yaitu suatu persengketaan yang terjadi antara Masyarakat dengan masyarakat.
- b. Sengketa Vertikal yaitu suatu persengketaan yang terjadi antara masyarakat dengan pemerintah dan

¹⁴ Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 1.

¹⁵ Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian Masalah Pertanahan No. 34 Tahun 2007.

- c. Sengketa Horizontal-Vertikal yaitu persengketaan yang terjadi antara masyarakat dan investor.¹⁶

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang strategis, baik secara ekonomi, sosial maupun politik, mana kedudukan strategis tersebut dapat menimbulkan perkara, masalah sengketa dan konflik pertanahan.¹⁷Tanah merupakan suatu kesatuan yang merupakan satu sistem disebut dengan Hukum Tanah, dalam UUPA pasal 4 menyatakan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara.... Ditetapkan adanya hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang ...

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (dalam ayat 1), sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar yang dapat dimanfaatkan akan tetapi hak-hak atas tanah tidak hanya tanah saja, akan tetapi tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya dapat dimanfaatkan.

2. Faktor- Faktor Sengketa Tanah

Ada beberapa faktor yang menimbulkan sengketa tanah, menurut Maria S.W Sumardjono yakni :

- a. Karena konflik kepentingan yang disebabkan adanya persaingan kepentingan yang terkait

¹⁶ Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" *Jurnal Law Review*, V. X No2. UPH, 2010.

¹⁷ H. Joni, "Tanah Sebagai Aset Social Dalam Perspektif Hukum Agrarian Nasional" *Jurnal Cakrawala Hukum*, V. 7 No. 1 Juni 2016.

- b. Karena konflik structural yang disebabkan pola perilaku atas kepemilikan atau pemnagian sumber daya yang tidak seimbang
- c. Karena adanya konflik nilai karena adanya perbedaan kriteria yang dipergunakan seperti perbedaan gaya hidup atau perbedaan agama
- d. Karena adanya konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi keliru dan perbedaan pendapat
- e. Kemudian adanya konsflik data yang disebabkan dari tidak lengkapnya informasi, perbedaan prosedur dan lain sebagainya.¹⁸

Kemudian faktor sengketa tanah yang bersifat umum ada dua yakni :

a. Faktor Hukum

Adanya tumpang tindih contoh UUPA sebagai induk dari peraturan dalam bidang sumber daya agraria, sedangkan dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai induknya sehingga menjadi bertentangan. Kemudian adanya tumpang tindih dalam peradilan contoh tiga lembaga menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, pidana dan tata usaha, pihak yang menang secara perdata belum tentu menang jika secara pidana.

b. Faktor Non-hukum

¹⁸ Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*(Jakarta : Kompas, 2008).

Pertama, karena penggunaan tanah *kedua*, nilai ekonomis yang tinggi *ketiga*, kesadaran masyarakat yang meningkat contoh, tanah sebagai aset pembangunan, kemudian tidak ada lagi tanah sebagai sarana investasi karena berubahnya pola pikir masyarakat *keempat*, tanah tetap penduduk bertambah dan yang terakhir kemiskinan yang terjadi.

C. Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Positif

Sengketa tanah merupakan suatu konflik yang timbul karena kepentingan atas tanah, sengketa adalah 2 orang yang berselisih kemudian dilakukan upaya penyelesaian sengketa tanah, ada beberapa upaya yaitu :

a. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa kerap sekali disebut dengan mekanisme penyelesaian sengketa, yang terbagi menjadi dua yakni secara litigasi dan non-litigasi. Litigasi adalah penyelesaian sengketa di Pengadilan dengan mengajukan gugatan dari pihak yang dirugikan dengan melalui proses persidangan yang telah ditentukan oleh pengadilan, Pengadilan sebagai pelaksana dalam menjalankan tugas dengan memeriksa, menerima dan mengadili dengan seadil-adilnya dalam menyelesaikan persengketaan untuk menegakkan hukum dan menerapkan keadilan yang berdasar pada Pancasila. Setiap mekanisme penyelesaian sengketa mempunyai kelebihan masing-masing, penyelesaian secara litigasi mempunyai

kelebihan contoh putusan yang dilakukan mempunyai kekuatan yang mengikat dan tetap, kekuatan dalam hak bukti-bukti yang ada dan kekuatan eksekutorial yang menetapkan hak dan bersifat paksa.¹⁹

b. Penyelesaian sengketa non-Litigasi

Non-litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan di Luar pengadilan yang sering dikenal dengan arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa. Menurut Nader Todd bentuk penyelesaian sengketa yang terjadi di masyarakat yaitu Adjudikasi, Mediasi Arbitrasi, Negoisasi, Pemaksaan atau Kekerasan, Penghindaran, Membiarkan saja.²⁰ Peraturan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yang membahas mengenai Arbitrase dan penyelesaian sengketa²¹ bahwa dalam menyelesaikan sengketa secara arbitrase dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan oleh para pihak secara tertulis, hal ini dilakukan untuk meminimalisir atau memudahkan bagi para pihak untuk menyelesaikan perkara dari segi biaya maupun waktu.

Bersangkutan penjelasan di atas alternative penyelesaian sengketa dipilih sebagai penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melalui forum arbitrase, Pasal 60 Undang-Undang No. 30 Th 1999 tentang penyelesaian sengketa “Putusan arbitrase bersifat

¹⁹Rosita, Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non-Litigasi), *Journal Of Islamic Law*, V. VI No. 2.

²⁰Layyin Mahfiana, “Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo”, *Kodifikasia* Vol 7 No. 1 th 2013,84.

²¹Andi Ardillah Albar, “Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Konteks Hukum Bisnis Internasional”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. I Januari 2019.

final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pengikat para pihak”²² dalam hal ini tidak hanya penyelesaian sengketa secara litigasi saja yang bersifat mengikta, arbitrase juga bersifat mengikat.

1) Arbitrase

Arbitrase menurut bahasa latin yaitu *Arbitrare* menurut istilah disebut dengan wasit, dalam bahasa belanda yaitu *Arbitage* yang memiliki arti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu. Menurut R. Subekti Arbitrase adalah Penyelesaian sengketa yang diputus oleh hakim berlandaskan pada putusan para pihak yang harus menaati putusan yang diberikan oleh hakim dengan hakin yang ditunjuk.

Di Indonesia arbitrase diatur dalam Regellment op de Burgelijk Rechtsvordering (RV) pada awalnya yang berasal dari pemerintahan belanda hal itu berlaku sampai Indonesia merdeka sampai pada peralihan UUD 1945, kemudian dengan berlakunya Undang-Undang No. 30 Th 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa. Perjanjian arbitrase dikatakan sah jika memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a) Keputusan para pihak
- b) Pemahaman dalam membuat perjanjian
- c) Karena suatu hal

²² Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentan Arbitrase nasional pasal 60.

d) Penyebab yang halal

Dan perjanjian arbitrase ini harus dibuat sesudah adanya sengketa secara tertulis.²³

2) Alternatif Penyelesaian sengketa

a) Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu kegiatan antara klien dan pihak konsultan dalam artian orang yang paham hukum. Dalam penyelesaian sengketa konsultan tidaklah dominan karena konsultan hanya memberi arahan hukum kepada kliennya, yang berhak memilih hanyalah klien. Konsultasi bisa dilakukan secara langsung atau secara via elektronik.

b) Negoisasi

Negoisasi adalah mekanisme penyelesaian sengketa dengan bermusyawarah secara langsung dengan para pihak dan hasil dari kesepakatan salah satu pihak tersebut harus diterima oleh para pihak.

c) Mediasi

Yaitu sebuah upaya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga di posisi netral yang tidak memihak siapapun, yang disebut dengan mediator, pihak ketiga ini tidak memiliki kekuasaan untuk memutuskan dalam pencapaian penyelesaian sengketa, hanya membantu

²³ Muskibah, "Arbitrase Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 2, 2018.

atau mengarahkan dalam penyelesaian sengketa yang putusannya diterima oleh kedua belah pihak. Pada intinya mediator hanya untuk menjembatani para pihak dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

d) Konsiliasi

Dalam pengertian konsiliasi ini hampir sama dengan mediasi, dengan melibatkan pihak ketiga, akan tetapi konsiliasi kerap disebut dengan konsiliator. Konsiliator ini lebih bersifat formal dibandingkan dengan mediator yang hanya memberikan pendapat-pendapatnya saja dan bersifat tidak mengikat.²⁴

2. Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah adalah suatu hukum yang mengatur tentang hubungan manusia dengan perjanjiannya yang terkait dengan perekonomian. Hukum Ekonomi Islam bersumber dari Al-qur'an, Hadist dan sumber islam lainnya. Dalam bahasa Arab ekonomi yaitu *al-muamalah al madiyah* yang artinya aturan hubungan manusia terhadap kebutuhan hidup,²⁵ Secara epistemology berasal dari bahasa Yunani yaitu *oikonomia* terdiri dari dua kata yaitu *oikos* (rumah tangga) *nomos* aturan, jadi ekonomi yaitu suatu ilmu yang mengatur rumah tangga. Menurut Umer Chapra ekonomi syariah yaitu suatu kebutuhan yang membantu kenyataan kebahagiaan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber daya yang terbatas dan yang berdasar pada ajaran

²⁴ Firda Ainun Fadillah, Saskia Amalia Putri, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase", *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, Vol. 2 Issue 6, 7, 2021.

²⁵ Idri, *Hadist Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Kencana, 2015),2.

agama islam.²⁶ Oleh karena itu dengan berkembangnya perekonomian saat ini, banyak menimbulkan berbagai konflik, salah satunya dalam penelitian ini, disamping itu setiap konflik, solusi untuk menyelesaikannya dalam Hukum Ekonomi Syariah ada beberapa cara dalam menyelesaikan sebuah konflik atau perkara yakni :

a. *Al-Sulh* (Perdamaian)

Dalam bahasa arab *sulh* artinya meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah *sulh* berarti suatu kesepakatan untuk menyelesaikan pertikaian secara damai. Allah Swt berfirman dalam surat An-Nisa' : 128:

وَالصُّلْحُ خَيْرٌ

”Dan perdamaian itu adalah perbuatan yang baik”²⁷

Rosulullah Saw bersabda :

وَالصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلْحًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَالًا لَأَبْنِ

(حَبَان وَ تَرْمِذِي)

“Perdamaian harus boleh antara muslimin, kecuali perdamaian yang menghalalkan barang yang haram atau mengharamkan yang halal, Riwayat Ibnu Hibban dan Tirmidzi”

²⁶ Umer Chapra, *Islam dan Tantangan Ekonomi Syariah* (Jakarta : Gema Insani Press, 2000),10.

²⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011), 100.

Ada beberapa macam perdamaian yaitu:

- 1) Perdamaian antara orang muslim dan non-muslim
- 2) Perdamaian antara imam (pemimpin) dengan kaum Bughoh (pembangkang)
- 3) Perdamaian antara suami istri
- 4) Perdamaian dalam urusan muamalah.²⁸

Melalui kesepakatan yang terjadi maka lahirlah suatu ikatan hukum, sebagaimana para pihak melaksanakan kesepakatannya. Perlu diketahui bahwa kesepakatan tidak bisa dibatalkan secara sepihak, apabila salah satu pihak tidak menyetujui kesepakatan tersebut maka batalnya kesepakatan harus atas persetujuan kedua belah pihak.

Selain itu syarat pihak yang melaksanakan perdamaian diharuskan pihak yang mempunyai kekuasaan untuk melepaskan haknya atau objek yang dimaksudkan dalam perdamaian tersebut, cakap dalam bertindak menurut hukum. Pihak yang cakap menurut hukum akan tetapi tidak memiliki wewenang atas haknya yang dimaksudkan yaitu wali atas benda orang lain, pengampu atas benda orang lain, pengawas atas benda orang lain (wakaf). Kemudian berbicara mengenai objek menurut Said Agil Husein al-Munawar dalam bukunya tentang objek perdamaian :

- a) Berbentuk harta yang dapat dinilai, dapat diserahkan dan dimanfaatkan

²⁸ H. Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam* (Jakarta: Attahiriyah, 1976), 304-305.

- b) Jelas status kepemilikan objek
- c) Harta yang berwujud²⁹

Kemudian persoalan yang dapat didamaikan berupa harta yang dapat dinilai dan hanya sebatas hak-hak kemanusiaan yang dapat diganti, seperti dalam bidang muamalah, sedangkan mengenai hak-hak dari Allah Swt tidak dapat didamaikan. Proses perdamaian atau perjanjian damai dapat dilakukan dengan dua sistem yaitu perdamaian diluar peradilan dan didalam peradilan. Pertama, dalam menyelesaikan sengketa diluar peradilan maka penyelesaian dilakukan oleh para pihak secara individu tanpa melibatkan orang ketiga atau dapat meminta bantuan untuk menjadi penengah (wasit) yang disebut dengan arbitrase atau dalam islam sebutnya hakam. Dalam pelaksanaan perdamaian dalam peradilan maka dilakukan saat perkara sedang diproses dalam peradilan.³⁰ Berbicara mengenai peradilan peradilan itu sendiri adalah lembaga yang didalamnya menempatkan perkara hukum, maka yang benar dinyatakan benar, yang salah dinyatakan salah. Dalam memutuskan suatu perkara maka mengacu pada hukum Allah Swt. Yang mana sesuai dengan firman Alloh dalam Q.S Al-Maidah : 49 yang berbunyi:

وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ

²⁹ Said Agil Husain, dkk, *Fikih Hubungan Antara Agama* (Jakarta: Ciputat Press, 2003),28-29.

³⁰ Imam jauhari, *Penyelesaian sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam* (DEEPUBLISH, 2017),98-99.

Dan hendaklah kamu memutuskan perkara diantara mereka menurut apa yang diturunkan Allah Swt (Al-Qur'an). (Q.S Al-Maidah : 49).³¹

Kemudian fungsi dari peradilan yakni untuk menyelesaikan suatu persengketaan antara dua orang atau lebih. Menurut Ibnu Khadun bahwa tempat menegakkan hukum adalah suatu penyelesaian sengketa yang menjadikan berdamainya kembali pihak yang bersengketa, kemudian hak-hak terpenuhi bagi orang-orang yang tertindas, orang yang lemah, anak yatim, orang yang bangkrut dan orang yang hidupnya kesusahan. Peradilan memberikan suatu keputusan nyata yang diembankan kepada peradilan untuk diadili dengan seadil-adilnya yang sesuai dengan kaidah hukum yang ditetapkan dalam undang-undang yang ada. Hikmah adanya peradilan yakni menciptakan keadilan, perdamaian, kesejahteraan dalam masyarakat, aparatur pemerintah yang bersih, jujur dan berwibawa.³²

b. *Tahkim* (Arbitrase)

Secara umum tahkim memiliki pengertian sama dengan arbitrase yaitu pengangkatan seseorang sebagai penengah dari dua orang yang berselisih secara damai, menurut istilah "*tahkim*" sedangkan tahkim berasal dari bahasa arab yaitu *Hakkama*.

³¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011), 117.

³² Labib Mz, Harniawati, *Risalah Fiqh Islam* (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 614-615.

Menurut Abu al-Ainain Fatah Muhammad tahkim menurut istilah fiqh tempat bersandarnya dua orang berselisih dalam menyelesaikan suatu perselisihan dari pihak yang bersengketa. Sedangkan menurut Said Agil Husein al-Munawar dari pengertian tahkim menurut mazhab Hanafiyah adalah memisahkan perselisihan dan menetapkan hukum antara dua orang yang berselisih berdasarkan pada sumber pada pihak yang mempunyai kekuasaan.

Sejak zaman pra Islam lembaga arbitrase sudah dikenal oleh masyarakat meskipun lembaga peradilan islam masih belum tertata, setiap ada perselisihan mengenai hak kepemilikan, waris dan hak-hak lainnya maka diselesaikan dengan adanya wasit yang ditunjuk sendiri oleh para pihak yang bersengketa. Kemudian dilanjutkan dan dikembangkan kembali sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang dipadukan dengan penyelesaian pra Islam. Nabi Muhammad Saw sering menjadi penengah dalam suatu masalah yang timbul ditengah masyarakat. Ruang lingkup yang berkaitan dengan tahkim hanya menyangkut permasalahan mengenai "*haququl ibad*" (hak-hak setiap orang), yaitu aturan hukum yang mengatur hak setiap orang dengan terkait harta bendanya seperti ganti rugi, penipuan, gadai dan lain sebagainya.

Oleh karena itu adanya tahkim atau arbitrase ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa secara perdamaian dan diselesaikan dengan baik-baik. Menurut Wahbah Zuhaili para ahli hukum islam,

pertama mazhab Hanafiyah berpendapat bahwa tahkim dapat menyelesaikan dalam segala perselisihan kecuali hudud, dan qishas, sedangkan yang diperbolehkan hanya dalam bidang muamalah, nikah, dan talak saja. Kemudian pendapat tahkim menurut mazhab malikiyah bahwa tahkim dapat menyelesaikan perselisihan dalam segala hal kecuali hudud, qishas dan li'an, karena permasalahan ini merupakan permasalahan yang diselesaikan dalam pengadilan saja. Di Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam pasal 66 huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang ADR dijelaskan bahwa sengketa dapat diselesaikan oleh lembaga arbitrase adalah sengketa-sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan yang tidak dapat diakan perdamaian.

c. *Wilayat Al-Qadha* (kekuasaan kehakiman)

Hakim adalah seseorang yang mempunyai wewenang untuk memutuskan suatu perkara berdasarkan aturan yang ada. Dalam Fiqh Islam dijelaskan bahwa syarat menjadi hakim yaitu :

- 1) Islam, tidak diperbolehkan menyerahkan suatu perkara kepada non-muslim
- 2) Baligh, dapat membedakan yang benar dan yang salah
- 3) Berakal sehat, fikiran, pandai dan dapat memecahkan suatu permasalahan.

- 4) Adil dalam memutuskan suatu perkara tanpa memandang harta, tahta dan fisik. Dalam hal ini Allah berfirman dalam surah An-Nisa' : 58 :

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا ۖ وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ

“Sesungguhnya Allah Swt menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil” (Q.S An-Nisa' : 58)³³

Adapun Wilayah Al-Qadha memiliki beberapa lembaga yakni :

a. *Al-Hisbah*

Dalam lembaga resmi yang diberi wewenang oleh Negara untuk menyelesaikan perselisihan atau pelanggaran yang bersifat ringan. Menurut Al-Mawardi kewenangan lembaga al hisbah ini mengacu pada tiga pelanggaran : pertama, pelanggaran yang terkait dengan kecurangan, kedua pelanggaran yang terkait dengan penipuan dan yang ketiga mengenai pelanggaran penundaan pembayaran hutang. Dapat disimpulkan bahwa penjelasan diatas bahwa lembaga Al-

³³Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011), 88.

Hisbah hanya sebatas lingkup penunaian dan melarang seseorang dari perbuatan yang mungkar.

b. *Al-Mudzalim*

Adalah lembaga yang bertujuan untuk membela orang-orang yang tertindas oleh para pejabat negara dan menyelesaikan kasus-kasus yang dilakukan oleh pejabat Negara, contoh, korupsi, suap dan lain sebagainya. Lembaga al-Mudzalim ditugaskan kepada lembaga yang berani dan sanggup dalam menundukkan pejabat yang melanggar dapat dikatakan seseorang yang mempunyai wewenang lebih dari seorang hakim.

Menurut Al-Mawardi bahwa orang yang pertama kali mendirikan lembaga al-Mudzalim adalah Abdul Malik Ibn Marwan dalam pemerintahan islam lebih khususnya Banu Umayyah dan diperbaiki kembangkan kembali kinerja lembaga al-Mudzalim oleh Abdul Aziz yang tanpa ragu menghukum para pejabat yang berbuat zalim pada masyarakat.

c. *Al-Qadha* (peradilan)

Al-Qadha menurut bahasa artinya menetapkan atau memutuskan, sedangkan menurut istilah berarti “Menetapkan suatu hukum syara’ pada suatu konflik atau sengketa guna menyelesaikannya secara adil dan mengikat” yang berwenang menyelesaikan konflik mengenai kekeluargaan, keperdataan dan kepidanaan. Orang yang berwenang untuk memutuskan suatu

perkara adalah hakim.³⁴ Dalam hal ini Alloh Swt berfirman dalam Q.S Shad : ٢٦ yaitu :

يَدَاوُدُ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي الْأَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ

الْهَوَىٰ فَيُضِلَّكَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ ۚ إِنَّ الَّذِينَ يُضِلُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ هُمْ

عَذَابٌ شَدِيدٌ بِمَا نَسُوا يَوْمَ الْحِسَابِ.

Wahai Daud a.s Sesungguhnya kami menjadikan kamu khalifah (penguasa dimuka bumi, maka berilah keputusan (perkara) diantara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Alloh Swt. Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari jalan Alloh Swt akan mendapat azab yang berat karena mereka melupakan hari perhitungan “ (Q.S Shad : ٢٦).³⁵

Dalam uraian diatas bahwa dalam memutuskan suatu perkara diahuraskan adil dalam segala sisi tanpa memandang apapun, yang benar tetap benar yang salah harus dinyatakan salah.³⁶ Berkaitan dengan ketiga lembaga dalam wilayah al-qadha bahwa lembaga al-hisbah dapat dipadankan dengan Lembaga Kepolisian, Kamtibmas dan Satpol PP, kemudian lembaga Al-Mudzalim sama halnya dengan lembaga peradilan Tata Usaha

³⁴ Imam Jauhari, *Penyelesaian sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam* (DEEPUBLISH, 2017),100-109.

³⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tafsir* (Jakarta: Kalim, 2011), 455.

³⁶ Aden Rosadi, *Perkembangan Peradilan Islam di Indonesia* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018), 2-3.

Negara sedangkan lembaga Al-Qadha sepadan dengan lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Agama.³⁷

³⁷ Imam Jauhari, *Penyelesaian sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam* (DEEPUBLISH, 2017), 110.