

**Dinamika Transaksi Jual Beli Tanah dan Implikasi Hukum
Ekonomi Syariah: Studi Kasus Perkara di Pengadilan Agama
Kotamobagu**

Rizaldy Purnomo Pedju

Institut Agama Islam Negeri Manado, Sulawesi Utara, Indonesia, Jl. Dr. S.H
Sarundajang Kawasan Ring Road I Kota Manado, 95128
Email: rizaldy.pedju@iain-manado.ac.id

Chyntia Yasti Paputungan

Institut Agama Islam Negeri Manado, Sulawesi Utara, Indonesia, Jl. Dr. S.H
Sarundajang Kawasan Ring Road I Kota Manado, 95128
Email: chyntiapptngn09@gmail.com

Amar Muammar Rahman

Institut agama Islam Negeri Sultan Amai Gorontalo, Gorontalo, Indonesia, Jl.
Gelatik No 1, Kota Gorontalo, 96112
Email: muammar@iaingorontalo.ac.id

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the practice of land sale and purchase transactions and examine their compliance with the principles of Islamic economic law, using the case of land dispute Number. 6/PDT.G/2023/PN KTG as a case study. The research method used is qualitative, with data collection through in-depth interviews, field observations, and document studies related to the case. The results of the study indicate that the land sale and purchase transactions carried out have not fully met the requirements and pillars of Islamic sale and purchase, especially because they contain elements of gharar (uncertainty) due to the absence of a definite payment period. This study reveals that ambiguity in transactions can cause disputes and harm one of the parties, which in this context is the land buyer. This means that the transactions carried out in this case are not fully valid according to Islamic economic law and require further review and adjustment to ensure fairness and sharia compliance. The contribution of this study lies in the application of Islamic economic law in real cases of land transactions, providing new insights into land sale and purchase practices in Indonesia, as well as recommendations for the parties involved to avoid disputes in the future. This research also provides input regarding the formation of better policies in regulating land sales and purchases based on Islamic economic law.

Keywords: *land sale and purchase transactions; sharia economic law; gharar; land disputes, sharia compliance.*

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis praktik transaksi jual beli tanah dan menilai kesesuaiannya dengan prinsip hukum ekonomi syariah, menggunakan kasus sengketa tanah Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG sebagai studi kasus. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif, dengan data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi lapangan, dan studi dokumen yang berkaitan dengan kasus tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan belum sepenuhnya memenuhi syarat dan rukun jual beli syariah, terutama karena mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) akibat tidak adanya ketetapan jangka waktu pembayaran. Penelitian ini mengungkapkan bahwa ketidakjelasan dalam transaksi dapat menimbulkan sengketa dan merugikan salah satu pihak, yang mana dalam konteks ini adalah pembeli tanah. Artinya, transaksi yang dilakukan dalam kasus ini tidak sepenuhnya sah menurut

hukum ekonomi syariah dan memerlukan peninjauan serta penyesuaian lebih lanjut untuk memastikan keadilan dan kepatuhan syariah. Kontribusi penelitian ini terletak pada penerapan hukum ekonomi syariah dalam kasus nyata transaksi tanah, memberikan wawasan baru tentang praktik jual beli tanah di Indonesia, serta rekomendasi bagi para pihak yang terlibat untuk menghindari sengketa di masa depan. Penelitian ini juga memberikan masukan pada pembentukan kebijakan yang lebih baik dalam regulasi jual beli tanah di bawah hukum ekonomi syariah.

Kata kunci: transaksi jual beli tanah; hukum ekonomi syariah; gharar; sengketa tanah, kesesuaian syariah.

PENDAHULUAN

Dalam konteks ekonomi syariah, transaksi jual beli tanah tidak hanya berfungsi sebagai medium pertukaran nilai ekonomi, tetapi juga sebagai manifestasi dari praktik keagamaan yang mematuhi hukum syariah (Wahyuddin et al., 2023). Indonesia, sebagai negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, menempatkan pentingnya praktik ekonomi yang sesuai dengan syariah pada tingkat yang sangat tinggi (Setiani et al., 2020; Wardo & Samsuri, 2020). Transaksi jual beli tanah, khususnya, harus memenuhi syarat-syarat khusus untuk menghindari elemen gharar—ketidakpastian yang dilarang dalam Islam—yang bisa membatalkan suatu akad (Panjaitan et al., 2024). Namun, dalam realitasnya, banyak kasus transaksi properti yang menghadapi masalah hukum akibat kegagalan mematuhi ketentuan ini. Hal ini sering terjadi karena kurangnya pemahaman atau pengabaian terhadap prinsip-prinsip syariah dalam penyelesaian transaksi, yang mengakibatkan sengketa yang rumit dan membebani sistem peradilan (Salle, 2020).

Masalah utama dalam penelitian ini adalah seringnya terjadinya sengketa dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, yang tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat tetapi juga menantang integritas praktik ekonomi syariah di negara ini. Sengketa tersebut sering kali berakar pada kegagalan para pihak dalam transaksi untuk mematuhi prinsip gharar, dimana detil seperti batas tanah yang tidak jelas, harga yang fluktuatif, atau ketidakpastian dalam waktu pembayaran dapat menyebabkan ketidakadilan dan kerugian finansial. Kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG adalah contoh yang mencolok, dimana ketidakjelasan dalam perjanjian dan ketidakpatuhan terhadap norma-norma syariah telah menimbulkan konflik hukum yang kompleks, merugikan salah satu atau kedua belah pihak, dan membebani sistem peradilan dengan kasus-kasus yang sebenarnya dapat dihindari.

Studi literatur mengungkapkan bahwa ada banyak penelitian yang mengkaji aspek teoretis dari hukum ekonomi syariah, namun penelitian yang menggali penerapan praktis dari teori-teori ini, terutama dalam konteks transaksi tanah, masih terbatas (Isfandiar, 2015; Wardo & Samsuri, 2020). Penelitian yang ada cenderung berfokus pada doktrin dan norma tanpa memadukan secara mendalam dengan situasi nyata yang dihadapi oleh pelaku ekonomi syariah di lapangan (Alam, 2021; Husain et al., 2024; Yilmaz & Sokolova-Shipoli, 2024). Dengan demikian, ada kebutuhan mendesak untuk mempelajari bagaimana prinsip hukum ekonomi syariah diterapkan dalam kasus nyata dan mengevaluasi efektivitasnya dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan mengeksplorasi dan menganalisis transaksi jual beli tanah dalam kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG sebagai studi kasus.

Tujuan dari penelitian ini sangat spesifik: untuk menganalisis aplikasi prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam konteks transaksi jual beli tanah di Indonesia dan untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan efektif prinsip tersebut dalam transaksi nyata. Melalui analisis mendalam tentang kasus yang dipilih, penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis pelanggaran hukum syariah yang terjadi tetapi juga untuk

mengusulkan mekanisme perbaikan dan pencegahan konflik serupa di masa depan. Ini termasuk menganalisis kesalahan dalam struktur akad yang menyebabkan sengketa dan menawarkan rekomendasi untuk mengoptimalkan kepatuhan syariah di masa mendatang.

Implikasi dari penelitian ini diharapkan memberi dampak yang luas dan signifikan. Dengan mengidentifikasi kesenjangan antara teori hukum ekonomi syariah dan praktiknya dalam jual beli tanah, penelitian ini bertujuan untuk menyediakan wawasan yang dapat membantu para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk meningkatkan transparansi dan kepatuhan syariah. Ini juga dapat membantu dalam memformulasikan kebijakan yang lebih efektif dan prinsip-prinsip hukum yang dapat mengurangi sengketa dan meningkatkan keadilan dalam transaksi. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada literatur akademik tetapi juga pada praktik hukum dan kebijakan publik, membantu mengarahkan kebijakan dan praktik ke arah yang lebih adil dan syariah-compliant.

METODE

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif, yang merupakan metodologi yang umum digunakan dalam kajian hukum untuk menganalisis dokumen hukum, yurisprudensi, dan literatur yang relevan (Huda, 2022). Metode ini dipilih untuk mengkaji ketentuan hukum ekonomi syariah yang berlaku serta penerapannya dalam transaksi jual beli tanah, dengan fokus pada evaluasi normatif terhadap kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam kasus sengketa tanah Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG. Data primer dalam penelitian ini meliputi peraturan, putusan pengadilan, dan dokumentasi legal terkait, yang dikumpulkan untuk mendapatkan pemahaman komprehensif tentang kerangka hukum yang mempengaruhi transaksi tanah. Selain itu, studi ini juga menggali literatur akademik, termasuk buku dan artikel jurnal, yang mendiskusikan aplikasi teori hukum ekonomi syariah dalam praktek, memungkinkan analisis yang mendalam tentang bagaimana hukum diterapkan atau seharusnya diterapkan dalam konteks nyata.

Analisis data dilakukan melalui interpretasi normatif (A. Purwati, 2020), dengan tujuan menilai dan membandingkan praktik transaksi yang ada dengan standar hukum syariah yang berlaku. Hal ini melibatkan pembongkaran ketentuan hukum terkait, penilaian atas penerapannya dalam kasus konkret, dan identifikasi diskrepansi antara norma hukum dan implementasinya. Untuk memperkuat keakuratan analisis, penelitian ini juga melibatkan konsultasi dengan pakar hukum syariah dan hukum properti, yang membantu dalam verifikasi interpretasi dan temuan. Meskipun metode yuridis normatif memberikan kerangka analisis yang kuat, penelitian ini mengakui keterbatasannya, terutama karena ia bergantung pada data yang telah terdokumentasi dan mungkin tidak sepenuhnya menggambarkan kompleksitas praktik sehari-hari. Oleh karena itu, penelitian ini juga mempertimbangkan pandangan para ahli untuk memperdalam pemahaman tentang dinamika transaksi jual beli tanah yang berbasis syariah dalam konteks Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketidaksesuaian Transaksi dengan Prinsip Syariah

Dalam hukum ekonomi syariah, prinsip keadilan dan transparansi merupakan fondasi yang esensial dalam melaksanakan setiap transaksi ekonomi, termasuk jual beli tanah (Wahyuddin et al., 2023). Salah satu konsep kunci dalam transaksi syariah adalah menghindari gharar, yaitu ketidakpastian atau ambiguitas yang signifikan yang dapat menyebabkan ketidakadilan bagi salah satu atau semua pihak yang terlibat (Ista et al., 2024; Panjaitan et al., 2024). Menurut kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG yang menjadi fokus penelitian ini, terdapat pelanggaran nyata terhadap prinsip ini.

Pertama, analisis dokumen terkait kasus ini mengungkapkan bahwa ada ketidakjelasan dalam jangka waktu pembayaran. Transaksi jual beli tanah, menurut data yang terkumpul, tidak mencantumkan jangka waktu pembayaran yang spesifik, meninggalkan ruang yang luas untuk interpretasi dan potensi sengketa. Dalam syariah, ketentuan pembayaran harus dijelaskan dengan jelas kepada semua pihak sebelum akad jual beli dilangsungkan untuk mencegah gharar (Pekerti & Herwiyanti, 2018; Rosyidah & Rofiah, 2023). Ketidakpastian ini tidak hanya membuka peluang untuk ketidakadilan tetapi juga merendahkan kepercayaan antar pihak, yang bisa berujung pada konflik hukum (Ista et al., 2024).

Berdasarkan wawancara dengan pihak tergugat dan tergugat II, serta analisis dokumen transaksi, terungkap bahwa tidak ada kesepakatan tertulis mengenai jangka waktu pembayaran antara pembeli dan penjual. Ini merupakan pelanggaran langsung terhadap prinsip transparansi dalam hukum syariah yang mengharuskan semua kondisi transaksi harus jelas dan diketahui oleh semua pihak yang terlibat untuk menghindari ketidakadilan atau penipuan (Wahyuddin et al., 2023). Fakta bahwa ketentuan penting ini tidak ditentukan menyebabkan ketidakpastian yang besar dan berpotensi mengarah pada konflik dan pertikaian hukum, seperti yang terjadi dalam kasus ini (Janahi, 2022; Zubair Ahmed, 2021).

Kedua, deskripsi kondisi tanah yang dijual juga tidak dijelaskan dengan rinci, sesuai dengan temuan dalam data kasus. Ambiguitas dalam deskripsi fisik dan hukum dari tanah yang dijual bisa mengarah pada persepsi yang salah tentang nilai tanah tersebut. Dalam Islam, sangat penting bahwa semua atribut signifikan dari barang yang diperdagangkan, seperti luas, batas, dan status hukum tanah, harus diketahui oleh pembeli sebelum transaksi dilakukan (Siswadi & Soemitra, 2022). Ketidakjelasan ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip adil dan transparan dalam syariah, karena membuka kemungkinan adanya penyesalan dan pertikaian pasca-transaksi (Hidayat et al., 2020).

Analisis lebih lanjut dari dokumen transaksi mengungkapkan bahwa deskripsi kondisi tanah dalam perjanjian juga sangat ambigu. Menurut keterangan dari Penggugat II yang tercatat dalam wawancara, ada ketidakjelasan mengenai kondisi fisik tanah pada saat transaksi, termasuk status penggunaan tanah yang sebenarnya tidak sesuai dengan apa yang diinformasikan oleh penjual. Hal ini

menunjukkan adanya ketidakpatuhan terhadap prinsip kejelasan dalam transaksi jual beli syariah, yang mewajibkan semua aspek penting dari barang yang diperdagangkan harus diungkapkan secara terbuka dan jelas untuk mencegah adanya penyesalan dan sengketa di kemudian hari (Rashed, 2023).

Temuan dari kasus ini menggarisbawahi pentingnya penerapan yang ketat terhadap hukum ekonomi syariah dalam transaksi jual beli tanah. Dalam konteks hukum syariah, transparansi dan keadilan tidak hanya merupakan norma etis tetapi juga persyaratan hukum yang harus dipenuhi untuk memastikan validitas transaksi. Kesalahan dalam mematuhi prinsip ini tidak hanya menimbulkan risiko sengketa hukum tetapi juga merusak kepercayaan dalam sistem ekonomi syariah secara keseluruhan.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya yang lebih besar dari pihak pengadilan dan regulator untuk memastikan bahwa semua transaksi properti secara eksplisit mematuhi prinsip-prinsip syariah. Ini mungkin termasuk pengembangan pedoman yang lebih jelas dan pelatihan untuk para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, serta pemeriksaan dan audit rutin terhadap transaksi properti untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum syariah.

Implementasi dan Pengawasan Hukum Syariah

Dalam teori, regulasi hukum syariah menyediakan kerangka kerja yang komprehensif dan detail untuk transaksi ekonomi agar selaras dengan prinsip Islam (Faris & Winario, 2024). Namun, penelitian ini mengungkapkan kesenjangan yang signifikan antara peraturan hukum syariah dan implementasinya dalam praktik, khususnya dalam kasus transaksi jual beli tanah seperti yang terlihat pada kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG. Penyebab utama dari kesenjangan ini adalah absennya mekanisme pengawasan yang efektif, yang seharusnya memastikan bahwa semua transaksi mematuhi hukum syariah.

Dari data yang dianalisis, terlihat bahwa tidak ada mekanisme pengawasan yang memadai untuk mengaudit transaksi dan memverifikasi kepatuhan terhadap ketentuan syariah. Dalam banyak kasus, pengawasan cenderung bersifat pasif atau reaktif, di mana tindakan hanya diambil setelah masalah atau sengketa telah muncul, bukan mencegah pelanggaran sejak awal (Althoff, 2023; Euwema & Giebels, 2024; Husain et al., 2024). Hal ini tidak hanya mengurangi efektivitas hukum syariah dalam mengatur transaksi ekonomi tetapi juga merusak kepercayaan masyarakat terhadap keadilan dan keandalan sistem hukum syariah.

Dalam wawancara yang dilakukan selama penelitian, terungkap bahwa tidak ada inspeksi atau audit reguler yang dilakukan untuk memastikan transaksi memenuhi semua prinsip syariah sebelum dijalankan. Misalnya, wawancara dengan pihak penggugat II menunjukkan bahwa tidak ada verifikasi independen mengenai kesepakatan pembayaran atau ketentuan kontrak sebelum penandatanganan. Kegagalan dalam melakukan verifikasi ini menunjukkan kelemahan dalam sistem pengawasan yang ada, yang seharusnya mencegah ketidakpastian dan memastikan transparansi dan keadilan sejak awal.

Meskipun kompilasi hukum ekonomi syariah telah menetapkan aturan yang jelas mengenai transparansi, keadilan, dan keabsahan transaksi, realitas di lapangan menunjukkan bahwa praktik ini seringkali tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Misalnya, dalam kasus studi yang diteliti, regulasi yang ada seharusnya mencegah terjadinya gharar dan memastikan bahwa semua aspek transaksi dijelaskan secara terperinci dan dipahami oleh semua pihak. Namun, ketidakjelasan dalam pengaturan pembayaran dan deskripsi properti menunjukkan bahwa implementasi aturan ini tidak berjalan seperti yang diharapkan.

Dalam wawancara yang dilakukan selama penelitian, terungkap bahwa tidak ada inspeksi atau audit reguler yang dilakukan untuk memastikan transaksi memenuhi semua prinsip syariah sebelum dijalankan. Misalnya, wawancara dengan pihak penggugat II menunjukkan bahwa tidak ada verifikasi independen mengenai kesepakatan pembayaran atau ketentuan kontrak sebelum penandatanganan. Kegagalan dalam melakukan verifikasi ini menunjukkan kelemahan dalam sistem pengawasan yang ada, yang seharusnya mencegah ketidakpastian dan memastikan transparansi dan keadilan sejak awal.

Untuk memperbaiki situasi ini, diperlukan perbaikan pada mekanisme pengawasan yang ada. Hal ini bisa dimulai dengan mengembangkan sistem audit yang lebih ketat dan proaktif, yang dapat secara rutin memeriksa transaksi untuk memastikan kepatuhan terhadap syariah (Anwar et al., 2023). Penyempurnaan ini juga dapat melibatkan pelatihan yang lebih baik dan lebih luas bagi para pemangku kepentingan hukum, termasuk hakim, pengacara, dan pihak bank yang terlibat dalam pembiayaan properti, untuk memastikan bahwa mereka memiliki pemahaman yang mendalam tentang hukum syariah dan cara menerapkannya dalam praktik.

Selain itu, penggunaan teknologi bisa menjadi alat yang efektif dalam memonitor dan mengaudit transaksi secara real-time. Sistem berbasis teknologi dapat membantu dalam pengidentifikasian cepat dari transaksi yang mungkin tidak memenuhi syarat hukum syariah, memungkinkan intervensi lebih dini sebelum masalah berkembang menjadi sengketa yang lebih besar (Husain et al., 2024). Kombinasi dari peningkatan pendidikan, audit yang lebih ketat, dan penggunaan teknologi modern dapat membawa perbaikan substansial dalam pengawasan dan pelaksanaan hukum ekonomi syariah, membantu menjembatani kesenjangan antara teori dan praktik, serta meningkatkan kepercayaan dan keadilan dalam transaksi ekonomi syariah.

Kasus Yurisprudensi dan Teori Hukum Syariah

Dalam menganalisis yurisprudensi dan teori hukum syariah yang terkait dengan jual beli tanah, sangat penting untuk memahami bagaimana prinsip-prinsip ini diterjemahkan ke dalam keputusan hukum dan diimplementasikan dalam praktik nyata. Penelitian ini memeriksa bagaimana pandangan para ulama dan keputusan pengadilan mempengaruhi dan membentuk praktik transaksi tanah yang sesuai dengan syariah.

Peran Yurisprudensi dalam Praktik Hukum Syariah

Yurisprudensi dalam konteks hukum ekonomi syariah memiliki peran vital dalam menginterpretasikan dan menerapkan prinsip-prinsip hukum dalam kasus-kasus nyata, memberikan panduan yang jelas dan preseden untuk kasus-kasus di masa depan (S. Purwati & Komalla, 2023). Dalam sistem hukum yang kompleks, keputusan pengadilan tidak hanya memecahkan kasus spesifik tetapi juga membentuk landasan bagi interpretasi hukum yang konsisten dan berkelanjutan (Alkhan & Hassan, 2024).

Dalam penelitian kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG, analisis putusan pengadilan mengungkap bagaimana pengadilan berusaha meminimalkan gharar dalam transaksi yang disengketakan. Dalam syariah, gharar atau ketidakpastian dan spekulasi dianggap berpotensi menimbulkan kerugian dan ketidakadilan, sehingga dihindari dalam semua jenis kontrak dan perjanjian (Ista et al., 2024). Keputusan pengadilan ini menegaskan pandangan ulama klasik seperti Imam Al-Ghazali, yang dalam karyanya menekankan keharusan transparansi dan kepastian dalam semua transaksi untuk mencegah sengketa dan ketidakadilan sosial (Mahipal et al., 2024). Dengan mengadopsi pendekatan yang mengutamakan kejelasan dan menghindari ambiguitas, pengadilan memainkan peran kunci dalam memastikan bahwa transaksi ekonomi berlangsung dalam kerangka yang adil dan jelas, sejalan dengan prinsip-prinsip syariah.

Analisis yurisprudensi terkait dengan kasus ini juga membantu dalam memahami bagaimana doktrin syariah diterjemahkan dalam praktek hukum kontemporer. Keputusan pengadilan yang dianalisis dalam kasus ini bukan hanya membahas spesifikasi transaksi tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi dari keputusan tersebut. Ini mencerminkan prinsip *maqasid al-shariah*, yaitu berusaha melindungi kepentingan publik dan mempromosikan keadilan sosial (Umar & Mat, 2024). Dengan demikian, pengadilan tidak hanya berfungsi sebagai penyelesai sengketa tetapi juga sebagai pelindung nilai-nilai sosial dan etis yang mendalam yang dianut oleh hukum Islam.

Pengawasan yurisprudensi memiliki implikasi yang luas terhadap bagaimana institusi keuangan dan pelaku ekonomi merancang dan melaksanakan kontrak mereka. Dengan menetapkan preseden bahwa semua aspek transaksi harus bebas dari gharar, pengadilan memberikan sinyal kuat kepada pasar tentang pentingnya kepatuhan terhadap prinsip syariah. Hal ini mengharuskan lembaga-lembaga keuangan dan perusahaan untuk lebih cermat dalam menyiapkan dokumen kontrak dan memastikan bahwa semua ketentuan dan syarat telah dinyatakan dengan jelas dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat.

Teori Hukum Syariah dalam Transaksi Tanah

Teori hukum syariah menyediakan kerangka kerja yang komprehensif dan mendalam untuk analisis dan pelaksanaan transaksi tanah, yang dalam konteks Islam, tidak semata-mata dipandang sebagai pertukaran aset komersial, tetapi sebagai proses yang juga melibatkan dimensi etis dan moral yang luas. Dalam

pandangan Islam, setiap transaksi harus dilaksanakan dengan cara yang adil dan transparan, memastikan bahwa semua pihak mendapat manfaat yang adil tanpa penipuan atau ketidakadilan.

Para ulama syariah telah mengembangkan teori yang rinci mengenai transaksi, termasuk *al-bay'* (jual beli), yang merupakan fondasi dari banyak aktivitas ekonomi dalam Islam. Teori ini mencakup berbagai konsep dasar seperti rukun jual beli, syarat-syarat jual beli, serta konsep *khiyar* (opsi) yang memberikan hak kepada pembeli atau penjual untuk mengakhiri transaksi dalam waktu tertentu jika terdapat kondisi yang tidak sesuai (Wahyuddin et al., 2023). Rukun dan syarat jual beli menekankan pentingnya kesepakatan yang jelas antar pihak terkait harga, objek transaksi, dan waktu penyelesaian transaksi, sementara *khiyar* memperkuat aspek keadilan dengan memungkinkan kedua pihak memiliki waktu untuk meninjau kembali kesepakatan setelah transaksi awal (Setiani et al., 2020).

Dalam praktik modern, penerapan prinsip-prinsip ini sering kali disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan kontemporer dan kompleksitas transaksi tanah yang lebih besar (Siswadi & Soemitra, 2022). Misalnya, dalam penjualan properti komersial atau residensial, detail tentang luas tanah, izin penggunaan, batasan hukum, dan kewajiban pajak harus dijelaskan secara rinci dalam kontrak (Selmi, 2010). Hal ini untuk memastikan bahwa semua pihak memahami apa yang mereka setujui, dan untuk menghindari *gharar*, yaitu ketidakpastian yang bisa menyebabkan sengketa.

Penerapan teori fiqih dalam transaksi tanah tidak hanya memperkuat keadilan transaksional tetapi juga membantu memelihara kepercayaan dalam hubungan ekonomi. Misalnya, prinsip keadilan yang digariskan oleh ulama seperti Imam Al-Shatibi, yang mengemukakan bahwa tujuan syariah adalah untuk menciptakan keharmonisan dan menghindari kerugian (Mohadi, 2023). Oleh karena itu, dalam transaksi tanah, sangat penting untuk menghindari spekulasi yang tidak berdasar dan menjamin bahwa semua pihak memiliki informasi lengkap dan akurat tentang properti yang terlibat.

Pandangan Ulama dan Pengaruhnya terhadap Praktik Saat Ini

Pandangan para ulama, yang tercatat dalam kitab-kitab fikih klasik dan interpretasi modern, memiliki peran signifikan dalam menentukan cara hukum syariah diinterpretasikan dan diterapkan dalam praktik transaksi tanah saat ini. Pengetahuan yang mendalam tentang pandangan-pandangan ini memberikan fondasi yang kuat bagi pemahaman prinsip-prinsip syariah dan cara penerapannya dalam konteks yang lebih luas, termasuk dalam kasus kontemporer seperti Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG (La Harisi et al., 2024).

Dalam kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG, argumen hukum yang diajukan oleh para pihak di pengadilan mengacu pada berbagai pendapat ulama yang menekankan pentingnya menghindari spekulasi dan ketidakpastian dalam transaksi jual beli. Para ulama seperti Imam Malik dan Imam Shafi'i telah secara khusus menulis tentang pentingnya memastikan transparansi dan kejelasan dalam

kontrak jual beli untuk menghindari gharar, yang bisa menyebabkan ketidakadilan dan sengketa. Pengadilan dalam kasus ini, dan banyak kasus serupa, sering kali menggunakan referensi ke pandangan ulama ini untuk menjustifikasi keputusan mereka, menegaskan bahwa prinsip-prinsip syariah tidak hanya teoritis tetapi juga sangat aplikatif dalam praktik hukum kontemporer.

Pandangan para ulama juga berperan penting dalam membentuk praktik hukum syariah saat ini. Misalnya, dalam penanganan transaksi tanah, fikih Islam menawarkan panduan detil tentang bagaimana aspek-aspek seperti penentuan harga, penjelasan tentang barang yang diperjualbelikan, dan ketentuan pembayaran harus dijelaskan dalam kontrak untuk memastikan transaksi itu sah di bawah hukum syariah. Para ulama kontemporer, mengikuti jejak para pendahulu mereka, terus mengembangkan interpretasi ini untuk mengatasi tantangan baru yang muncul dari kompleksitas transaksi modern, seperti penggunaan teknologi dalam kontrak atau isu lingkungan yang terkait dengan penggunaan tanah (Rashed, 2023).

Para ahli ekonomi syariah saat ini, seperti Dr. Yusuf Al-Qaradawi dan Dr. Muhammad Taqi Usmani, telah menulis secara luas tentang kebutuhan untuk adaptasi interpretasi hukum syariah dalam konteks pasar modern tanpa mengorbankan prinsip dasar Islam. Mereka mengemukakan bahwa sementara prinsip dasar syariah tetap tidak berubah, aplikasi praktisnya harus dinamis dan responsif terhadap realitas sosial dan ekonomi yang terus berkembang. Hal ini mencerminkan pendekatan ijtihad, yaitu proses pemikiran kritis dan penafsiran hukum, yang sangat dianjurkan dalam Islam untuk memastikan hukum tetap relevan dan efektif (S. Purwati & Komalla, 2023).

Memperkuat Pengawasan dan Implementasi Hukum Syariah dalam Transaksi Tanah

Dalam rangka memperkuat pengawasan dan implementasi hukum syariah dalam transaksi tanah, analisis yang mendalam telah mengungkapkan beberapa area kritis yang memerlukan perhatian serius. Berdasarkan temuan ini, berikut adalah beberapa rekomendasi substantif yang dapat membantu meningkatkan praktik dan memastikan bahwa transaksi tidak hanya mematuhi hukum syariah tetapi juga mempromosikan keadilan dan transparansi.

Salah satu faktor kunci dalam meningkatkan implementasi hukum syariah adalah memastikan bahwa semua pihak yang terlibat, terutama para profesional hukum seperti hakim, pengacara, dan notaris, memiliki pemahaman yang mendalam tentang prinsip-prinsip syariah. Diperlukan kurikulum pelatihan yang komprehensif yang tidak hanya menekankan pada teori hukum syariah tetapi juga pada aplikasinya dalam kasus-kasus nyata. Pelatihan ini harus mencakup studi kasus yang mendalam tentang transaksi tanah untuk membekali para profesional dengan keterampilan yang diperlukan untuk mengidentifikasi dan menyelesaikan potensi masalah yang muncul dari ketidaksesuaian dengan hukum syariah. Program ini bisa dijalankan melalui kerja sama antara institusi pendidikan hukum, lembaga sertifikasi profesional, dan pengadilan syariah (Ista et al., 2024; La Harisi et al., 2024).

Salah satu faktor kunci dalam meningkatkan implementasi hukum syariah adalah memastikan bahwa semua pihak yang terlibat, terutama para profesional hukum seperti hakim, pengacara, dan notaris, memiliki pemahaman yang mendalam tentang prinsip-prinsip syariah. Diperlukan kurikulum pelatihan yang komprehensif yang tidak hanya menekankan pada teori hukum syariah tetapi juga pada aplikasinya dalam kasus-kasus nyata. Pelatihan ini harus mencakup studi kasus yang mendalam tentang transaksi tanah untuk membekali para profesional dengan keterampilan yang diperlukan untuk mengidentifikasi dan menyelesaikan potensi masalah yang muncul dari ketidaksesuaian dengan hukum syariah. Program ini bisa dijalankan melalui kerja sama antara institusi pendidikan hukum, lembaga sertifikasi profesional, dan pengadilan syariah (Alam, 2021).

Teknologi dapat memainkan peran penting dalam meningkatkan transparansi dalam transaksi tanah. Penerapan sistem berbasis blockchain, misalnya, dapat membantu dalam menciptakan catatan transaksi yang permanen dan mudah diakses oleh semua pihak yang terlibat. Teknologi ini tidak hanya meminimalisir risiko manipulasi data tetapi juga mempermudah pengawasan oleh otoritas yang berwenang. Selain itu, penggunaan platform online untuk pendaftaran tanah dan transaksi dapat membantu dalam memantau kepatuhan terhadap prinsip syariah secara real-time, memungkinkan intervensi cepat jika ada pelanggaran (Hidayat et al., 2020; Pekerti & Herwiyanti, 2018).

Memperkuat implementasi hukum syariah dalam transaksi tanah memerlukan kerja sama antar berbagai lembaga, termasuk lembaga keuangan, pengadilan syariah, dan badan regulasi pemerintah. Kerja sama ini dapat meliputi pertukaran data dan informasi, pelaksanaan kebijakan yang konsisten, dan dukungan lintas sektoral dalam pelaksanaan audit dan penegakan hukum. Dengan membangun sinergi yang kuat antara berbagai pemangku kepentingan, dapat dicapai suatu ekosistem yang mendukung transaksi tanah yang adil dan sesuai dengan hukum syariah.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengungkap kesenjangan antara teori dan praktik dalam implementasi hukum ekonomi syariah dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, khususnya melalui analisis kasus Nomor. 6/PDT.G/2023/PN KTG. Meskipun hukum syariah secara eksplisit mengatur transparansi dan keadilan dalam transaksi ekonomi, praktik nyata seringkali tidak mencerminkan penerapan prinsip-prinsip ini secara konsisten. Hal ini disebabkan oleh ketidakcukupan mekanisme pengawasan dan kurangnya pemahaman mendalam tentang hukum syariah di kalangan profesional hukum, yang mengakibatkan ketidakpastian dalam transaksi dan potensi sengketa.

Dari hasil analisis, penelitian ini menawarkan beberapa rekomendasi untuk meningkatkan kepatuhan terhadap hukum syariah dalam transaksi tanah. Rekomendasi tersebut termasuk peningkatan pelatihan dan pendidikan bagi para profesional hukum, pengembangan sistem audit yang lebih efektif, serta pemanfaatan teknologi modern seperti blockchain untuk memastikan transparansi

dan keamanan data transaksi. Selain itu, ditekankan pula pentingnya kerja sama antarlembaga untuk mengintegrasikan pengawasan dan memperkuat penerapan hukum syariah dalam praktek nyata.

Melalui implementasi rekomendasi ini, diharapkan kepatuhan terhadap hukum syariah dalam transaksi tanah dapat ditingkatkan, mengurangi potensi sengketa dan memperkuat kepercayaan publik terhadap keadilan dan integritas sistem ekonomi syariah. Studi ini tidak hanya menyumbang pada literatur akademik mengenai penerapan hukum syariah dalam ekonomi, tetapi juga memberikan wawasan praktis yang bisa digunakan oleh pengadilan syariah dan pemangku kepentingan terkait untuk meningkatkan praktik jual beli tanah di Indonesia.

REFERENSI

- Alam, M. K. (2021). Rationality of fourth party in legitimacy theory: Shariah governance of Islamic financial institutions. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 12(3), 418–438. <https://doi.org/10.1108/JIABR-08-2019-0154>
- Alkhan, A. M., & Hassan, M. K. (2024). From revelation to modern Islamic finance: Islamic commercial law in the UAE as a case study. *International Journal of Law and Management*. <https://doi.org/10.1108/IJLMA-06-2024-0206>
- Althoff, M.-L. (2023). As a Psychotherapist, How Do I Deal with Destructive Use of Power? In *Mentalizing Power and Powerlessness* (pp. 111–133). Springer Berlin Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-662-66119-2_5
- Anwar, Erniyati, Mubaraq, A., Aripin, H. Z., Subhan, N., Suherman, U. D., Achmad, Puspitasari, N., & Albanjari, F. R. (2023). *Manajemen Perbankan Syariah*. Cendikia Mulia Mandiri.
- Euwema, M. C., & Giebels, E. (2024). Violence trumps: dealing with aggression and resistance in escalated conflict situations. In *Conflict Management and Mediation* (pp. 117–134). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781035331536.00010>
- Faris, N., & Winario, M. (2024). Perlindungan Konsumen Dalam Perbankan Syariah: Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Multidisciplinary Journal Of Religion And Social Sciences*, 1(1), 29–39.
- Hidayat, R. K., Nawi, S., & Poernomo, S. L. (2020). Sale and Purchase Contracts Through the Internet (E-Commerce) Judging From Civil Law, Electronic Transaction Information Law (ETIL) and Islamic Law. *Gerechtiheid Law Journal*, 1(1), 58–78.
- Huda, M. C. (2022). *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. IAIN Salatiga.
- Husain, S., Ayoub, N. P., & Hassmann, M. (2024). Legal pluralism in contemporary societies: Dynamics of interaction between islamic law and secular civil law. *SYARIAT: Akhwal Syaksyah, Jinayah, Siyasah and Muamalah*, 1(1), 1–17. <https://doi.org/10.35335/cfb3wk76>
- Isfandiar, A. A. (2015). Melacak Teori Rasionalitas Ekonomi berbasis Islamic Ethics. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 6(2), 23–41. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v6i2.23-41>

- Ista, A., Marunta, R. A., Taqiyuddin, A. M., Yakub, Y., & Ista, N. A. (2024). Riba, Gharar, Dan Maysir dalam Sistem Ekonomi. *Jurnal Tana Mana*, 5(3), 315–330. <https://doi.org/10.33648/jtm.v5i3.708>
- Janahi, K. A. (2022). A systematic method for identifying the leading causes of illegal islamic financial transactions. *Revista de Cultura de Paz*, 6, 256–287. <https://doi.org/10.58508/cultpaz.v6.165>
- La Harisi, I., Irawan, D., & Abdullah, M. W. (2024). Renewal of Islamic Law: Comparative Study between Progressive Islamic Theory and Ijtihad Method. *Al-Afkar, Journal For Islamic Studies*, 7(4), 732–747.
- Mahipal, M., Wahyudin, Y., Zahara, A. E., & Patahuddin, A. (2024). *Buku Referensi Hukum Ekonomi Syariah: Teori dan Implementasi*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Mohadi, M. (2023). Normative Islamic conceptualizations of families and kinship through maqasid perspectives: A comprehensive literature study. *Malaysian Journal of Syariah and Law*, 11(2), 290–309.
- Panjaitan, R. A., Usnan, A., Holten, V. M., Putra, A. A., & Dr. Mahipal, S.H., M. H. (2024). Penyelesaian Kasus Sengketa Trasnaksi Bisnis Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Syariah. *Interdisciplinary Explorations in Research Journal*, 2(2), 1154–1172. <https://doi.org/10.62976/ierj.v2i2.616>
- Pekerti, R. D., & Herwiyanti, E. (2018). Transaksi Jual Beli Online dalam Perspektif Syariah Madzhab Asy-Syafi'i. *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Dan Akuntansi*, 20(2).
- Purwati, A. (2020). *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*. Jakad Media Publishing.
- Purwati, S., & Komalla, S. (2023). The Application of Ushul al-Fiqh (Principles of Islamic Jurisprudence) in Sharia Economics: Theoretical Review. *Journal of Economic Studies*, 7(2), 1–15. <https://doi.org/10.32506/joes.v7i2.851>
- Rashed, N. E. (2023). *Implications of Good Faith in Construction Contracts*. The American University in Cairo (Egypt).
- Rosyidah, E., & Rofiah, K. (2023). Implementasinya Pada Akad Jual Beli Dalam Pemikiran Ekonomi Abu Hanifah. *Jurnal Impresi Indonesia*, 2(11), 1015–1028. <https://doi.org/10.58344/jii.v2i11.3760>
- Salle, S. (2020). *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*. CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Selmi, D. P. (2010). The contract transformation in land use regulation. *Stan. L. Rev.*, 63, 591.
- Setiani, D. D., Nivanty, H., Lutfiah, W., & Rahmawati, L. (2020). Fintech syariah: manfaat dan problematika penerapan pada UMKM. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 5(1). <https://doi.org/10.30651/jms.v5i1.4718>
- Siswadi, Y., & Soemitra, A. (2022). Literature study on Fiqh Muamalah digital business transactions (e-commerce). *International Journal of Economics, Social Science, Entrepreneurship and Technology (IJESET)*, 1(3), 220–236.
- Umar, A., & Mat, H. (2024). Penerapan Maqasid al-Syariah dalam Pembangunan Model Kepemimpinan Wanita di Malaysia: The Application of Maqasid al-Shariah in the Development of Women's Leadership Model in Malaysia. *RABBANICA-Journal of Revealed Knowledge*, 5(2), 151–165.

- Wahyuddin, W., Itang, I., Jasri, J., Abidin, Z., Qurtubi, A. N., Zulfa, M., Melina, F., & Mustika, M. (2023). *Kaidah Fiqih Ekonomi Syariah*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Warto, W., & Samsuri, S. (2020). Sertifikasi Halal dan Implikasinya Bagi Bisnis Produk Halal di Indonesia. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 2(1), 98–112. <https://doi.org/10.31000/almaal.v2i1.2803>
- Yilmaz, I., & Sokolova-Shipoli, D. P. (2024). Muslims, Sacred Texts, and Understanding Sharia in Contemporary Contexts. In *Muslim Legal Pluralism in the West* (pp. 19–56). Springer Nature Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-97-4260-8_2
- Zubair Ahmed, S. (2021). An Evaluation of the Anti-Fraud Regime in Saudi Arabia from the Islamic Shariah Perspective. *Universal Journal of Business and Management*, 1(2), 94–120. <https://doi.org/10.31586/ujbm.2021.122>