

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP GANTI RUGI
(TA'WIDH) ATAS JUAL BELI TANAH KAVLING
DI PERUMAHAN RESIDEN 3 DESA LUMBANG
DUSUN PENYENGAT KABUPATEN SAMBAS**

Azmi

Universitas Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas
e-mail: Azminurdin28@gmail.com

Fitri Nurulhuda

Universitas Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas
fitrinurulhuda19@gmail.com

ABSTRACT

Buying and selling in Islam has rules from how to transact to the rules of responsibility if there is a discrepancy between the transactions carried out with the pillars and conditions stipulated in the Qur'an and the hadith, namely with the law of Ta'widh. As in the case of buying and selling land plots in the Residential Housing 3, Lumbang Village, Penyengat Hamlet. The focus of the problem in this study is: how to buy and sell land plots based on Islamic law in the Residential Housing 3, Jalan Adenia, Lumbang Village, Penyengat Hamlet and the review of Islamic law on Ta'widh for the sale and purchase of land plots in the Residential Housing 3, Jalan Adenia, Lumbang Village, Penyengat Hamlet. This study uses a normative empirical research method that examines the applicable provisions of Ta'widh law and what happened in the case of buying and selling land plots in the Residential Housing 3, Lumbang Village, Penyengat Hamlet. Based on the research results that in the case of the sale and purchase of land plots in Residential Housing 3, Jalan Adenia, Lumbang Village, Penyengat Hamlet, the sale and purchase agreement is in accordance with the pillars and conditions, only there is no written transaction evidence so that when a problem arises it cannot be resolved in accordance with applicable provisions. In the case of the sale and purchase of land plots in Residential Housing 3, Lumbang Village, Penyengat Hamlet, there is also a discrepancy with the law of Ta'widh where in the law of Ta'widh the seller who made a mistake should be responsible but in reality the seller is not responsible and even harms the first buyer, namely by buying the land in its entirety with credit again.

Keywords: Islamic Law, Compensation (Ta'widh), Sale and Purchase, Land Plots

ABSTRAK

Jual beli dalam Islam memiliki aturan baik dari cara bertransaksi sampai aturan pertanggung jawaban jika terjadi ketidaksesuaian transaksi yang dilakukan dengan rukun dan syarat yang telah diatur dalam *Al-Qur'an* maupun *hadist*, yaitu dengan adanya hukum *Ta'widh*. Seperti pada kasus jual beli tanah kavling di perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun penyengat ini. Adapun fokus masalah dalam penelitian ini yaitu: bagaimana jual beli tanah kavling berdasarkan hukum islam di perumahan Residen 3

Jalan Adenia Desa Lumbang Dusun Penyengat dan tinjauan hukum Islam terhadap *Ta'widh* atas jual beli tanah kavling di Perumahan Residen 3 Jalan Adenia Desa Lumbang Dusun Penyengat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian *normative empiris* yang mengkaji ketentuan hukum *Ta'widh* yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kasus jual beli tanah kavling di Perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun Penyengat. Berdasarkan hasil penelitian bahwa pada kasus jual beli tanah kavling di Perumahan Residen 3 Jalan Adenia Desa Lumbang Dusun Penyengat akad jual beli sudah sesuai dengan rukun dan syarat hanya saja tidak adanya bukti transaksi tertulis sehingga saat munculnya suatu permasalahan tidak dapat menyelesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada kasus jual beli tanah kavling di Perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun Penyengat ini juga terjadi ketidaksesuaian dengan hukum *Ta'widh* dimana dalam hukum *Ta'widh* pihak penjual yang melakukan kesalahan seharusnya bertanggung jawab tapi kenyataannya pihak penjual tidak bertanggung jawab dan bahkan merugikan pihak pembeli pertama yaitu dengan membeli tanah secara keseluruhan dengan kredit kembali.

Kata Kunci: Hukum Islam, Ganti Rugi (*Ta'widh*), Jual Beli, Tanah Kavling

PENDAHULUAN

Kehidupan manusia sehari-hari selalu dihadapkan dengan segala bentuk kegiatan, salah satunya yaitu kegiatan bertransaksi. Dalam kegiatan bertransaksi kita mengenal dengan yang namanya jual beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, gadai-menggadai, dan masih banyak lagi bentuk kegiatan transaksi yang lainnya (Rena Damayanti, 2018).

Setiap manusia yang lahir di dunia ini pasti saling membutuhkan orang lain, seperti melakukan tolong-menolong dalam menghadapi berbagai kebutuhan yang beraneka ragam, salah satunya dilakukan dengan cara berbisnis atau jual beli. Jual beli merupakan interaksi sosial antar manusia yang berdasarkan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Jual beli diartikan "*al-bai', al-Tijarah dan al-Mubadalah*". Pada intinya jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai manfaat untuk penggunaanya, kedua belah pihak sudah menyepakati perjanjian yang telah dibuat (Shobirin, 2015).

Pada saat ini terdapat bermacam-macam bentuk jual beli salah satunya seperti jual beli tanah. Kebutuhan masyarakat akan kepemilikan aset khususnya dibidang properti kini semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Oleh sebab itu penting bagi pembeli maupun penjual untuk menerbitkan surat perjanjian atas hak kepemilikan tanah. Surat perjanjian jual beli tanah adalah dokumen perjanjian antara penjual dan pembeli tanah (Nggala dan Arjuna, 2021). Pada dokumen tersebut terdapat berbagai hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli dan memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat. Surat perjanjian jual beli tanah memiliki fungsi yang sangat penting dalam hal investasi lahan. Dengan adanya surat jual beli tanah ini maka keamanan akan menjadi terjamin, selain itu surat jual beli tanah tersebut tentu saja bisa menjadi bukti atas peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Jika ada permasalahan terkait tanah yang diperjual belikan maka dapat diselesaikan secara hukum dan dipertanggung jawabkan. Apabila tanah tidak sesuai dengan isi surat perjanjian maka

pembeli dapat mengajukan ganti rugi (*Ta'widh*) kepada penjual tanah. Maka dari itu, transaksi yang dapat menimbulkan kerugian tidak diperbolehkan dalam Islam jika pihak yang menimbulkan kerugian itu tidak segera melakukan ganti rugi (Nggala dan Arjuna, 2021). Seperti yang ditemukan peneliti pada kasus di perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun Penyengat Kecamatan Sambas Kabupaten Sambas Kalimantan Barat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data *deskriptif* berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Ahmad Tanzeh, 2011). Tujuan dari penelitian kualitatif untuk memperoleh pemahaman, mengembangkan teori dan menggambarkan secara kompleks. Jenis penelitian kualitatif bersifat *field research*, dimana fokus yang diteliti berdasarkan data lapangan. Sedangkan pendekatan penelitian ini adalah normatif empiris yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat (Abdulkadir, 2004).

PEMBAHASAN

A. Jual Beli Tanah Kavling Berdasarkan Hukum Islam di Perumahan Residen 3 Jalan Adenia Desa Lumbang Dusun Penyengat

Jual beli merupakan akad saling mengganti harta yang berakibat terhadap perubahan kepemilikan pada suatu benda untuk pengambilan kemanfaatan sangat penting kita ketahui terutama terkait dengan dasar hukum yang berlaku dalam Islam (Azzam, 2010). Keterbukaan dalam pelaksanaan jual beli juga sangat penting dilakukan untuk memberikan ketepatan dari jual beli itu sendiri. Karena dengan adanya transparansi ini, melatih para pihak dalam bertransaksi untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Kejujuran pun penting untuk diterapkan karena hal ini membuka peluang untuk seseorang memberikan kepercayaannya agar tidak merugikan salah satu pihak, baik itu dalam akadnya maupun kebendaannya. Demi keabsahan dalam proses akad dalam jual beli, perlu pula dipertimbangkan dalam sisi rukun dan syarat yang ada di dalamnya yang dimana unsur yang harus terpenuhi, seperti: (Ghazali, 2010).

1. Adanya subjek dalam jual beli
2. Adanya sighat (ijab dan qabul)
3. Adanya *ma'qu alaih* (benda atau barang)

Penjualan tanah sangat sensitif dalam pelaksanaannya, karena berbagai unsur dalam penjualan tanah harus kita perhatikan terlebih dahulu diantaranya:

- a. Jelas batasnya dimana hal ini untuk memastikan yang mana saja hak akan tanah yang akan kita beli, dan mana saja yang merupakan batas milik orang lain.
- b. Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya, karena dengan kejelasan pada kepemilikan ini akan berakibat dalam jangka waktu yang lama, terutama dalam pengurusan berkas atau data.
- c. Bukan merupakan tanah sengketa atau bermasalah, karena dengan penjualan tanah sengketa akan berakibat merugikan salah satu pihak, terutama pembeli.

- d. Bukan merupakan tanah wakaf, karena kepemilikan tanah wakaf merupakan hak umum dan tidak dapat dilakukan penjualan.
- e. Tidak menggunakan alat transaksi dari proses yang riba atau haram dalam perolehannya, jadi perlu diperhatikan atas kehalalan dalam alat transaksi yang digunakan.
- f. Perlu adanya kelengkapan atas dokumen dan tata aturan Hukum, hal ini untuk memastikan bagaimana kepemilikan, status, harga, luas serta sebagai alat yang baku sebagai bukti bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang aman untuk diperjual belikan (Universitas Darussalam Gontor, 2024)

Jadi, Pelaksanaan jual beli tanah kavling yang berlangsung di Perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun Penyengat merupakan jual beli tanpa persyaratan, yang di mana pelaksanaan akad jual beli antara subjek yang berakad tidak menambahkan persyaratan tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak dalam pelaksanaannya.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap *Ta'widh* atas Pembelian Tanah Kavling

Islam merupakan agama yang tidak mengatur aspek *ubudiyah* saja, melainkan juga mengatur aspek *muamalah*, *jinayah*, bahkan pidana. Tak terkecuali dengan ganti rugi. Untuk hal ini Syekh Wahbah al-Zuhailly (fuqaha' kontemporer) menyebutnya sebagai *ta'widh* dengan definisi: (Al-Zuhailly, 1998).

التَّعْوِضُ: هُوَ تَغْطِيَةُ الضَّرَرِ الْوَاقِعِ بِالتَّعَدِّيِّ أَوْ الْخَطَا

Artinya : "*Ta'widh* (ganti rugi) adalah upaya menutup kerugian yang terjadi dan disebabkan pelanggaran atau kesalahan".

Dari definisi *Ta'widh* itu sendiri menyatakan *ta'wid* atau ganti rugi merupakan upaya menutup kerugian yang disebabkan suatu kesalahan tetapi pada ganti rugi yang terjadi di perumahan Residen Desan lumbang Dusun penyengat ini malah merugikan salah satu pihaknya dan hal ini tidak sesuai dengan definisi diatas. Sebagai bagian dari perlindungan hak individu akibat kelalaian yang disebabkan oleh individu lain sehingga sulit didamaikan dengan akad shuluh (rekonsiliasi), maka diaturlah ketentuan ganti rugi.

Syekh Wahbah al-Zuhailly menyatakan: (Al-Zuhailly, 1998, 86).

وَأَمَّا ضِيَاعُ الْمَصَالِحِ وَالْخَسَارَةُ الْمُنْتَظَرَةُ غَيْرُ الْمُؤَكَّدَةِ (أَيِ الْمُسْتَقْبَلَةِ) أَوْ الْأَضْرَارُ الْأَدْبِيَّةُ أَوْ الْمَعْنَوِيَّةُ فَلَا يُعَوَّضُ عَنْهَا فِي أَصْلِ الْحُكْمِ الْفِقْهِيِّ، لِأَنَّ مَحَلَّ التَّعْوِضِ هُوَ الْمَالُ الْمَوْجُودُ الْمَحَقَّقُ فِعْلًا وَالْمَتَقَوِّمُ شَرْعًا

Artinya: "Adapun hilangnya kemaslahatan dan timbulnya kerugian yang menanti dan belum pasti (di masa yang akan datang) atau kerugian yang bersifat adabi (moral) atau kerugian maknawi, maka (secara fiqih, semua bentuk kerugian itu) tidak dapat diganti rugi. Karena objek ganti rugi adalah harus berupa harta yang bisa dinyatakan (konkret) dan bisa dibuktikan secara empiris (*riil*) serta bisa dinominalkan (berharga) secara syara “.

Namun berdasarkan pernyataan Syekh Wahabah tersebut tidak dilaksanakan dalam pengaplikasian hukum *Ta'widh* pada jual beli tanah

kavling di perumahan Residen 3 Desa lumbang Dusun penyengat, dimana pada kejadian ini ganti rugi bahkan tidak di dapatkan oleh pembeli yang mengakibatkan keberatan dan kerugian pada pembeli. Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 43/Dsn-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, 2004). Artinya memutuskan bahwa besar ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*Opportunity loss* atau *al-Furshah al-Dha-i'ah*). Namun Ibu Idha dalam hal ini tidak mendapatkan ganti rugi yang sesuai nilai nya, penjual hanya mengatakan akan mengganti rugi dengan menanggung semua biaya perubahan nama disertifikat yang hal ini pun sama dengan perjanjian pada pembelian tanah pertama yaitu setelah tanah lunas maka penjual akan menanggung semua biaya perubahan nama sertifikat dan ini tidak dapat dikatakan sebagai ganti rugi.

C. Analisis Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi (*Ta'widh*) Atas Jual Beli Tanah Kavling Di Perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun Penyengat Kabupaten Sambas

Berdasar keterangan dari Syekh Wahbah Zuhailly ganti rugi dalam syariah adalah benar apabila dilakukan terhadap beberapa hal yang telah di jelaskan tetapi pada kejadian di perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun penyengat ini terdapat hal yang tidak sesuai untuk dinyatakan ganti rugi tersebut benar salah satunya yaitu, menurut Syekh Wahbah Zuhailly kerugian atau hilangnya manfaat barang yang bisa diajukan ganti rugi merupakan kerugian yang bisa dinominalkan dan bersifat riil. Adapun untuk kerugian yang bersifat non materiil dan tidak bisa dinominalkan tidak masuk bagian yang harus diganti rugi dalam kasus ini tanah bersifat riil dan dapat di nomialkan dan dapat di ganti rugi tetapi pembeli pertama yaitu ibu idha bahkan tidak mendapat ganti rugi sama sekali namun sebaliknya ibu idha harus bertanggung jawab dengan membeli tanah yang tidak sengaja masuk ke pembangunan rumah nya dikarenakan patok tanah berubah.

Selanjutnya besar ganti rugi adalah sesuai dengan kerugian yang terukur dan ternilai secara riil sehingga untuk hal-hal yang bersifat potensial tidak masuk dalam bagian wajib diganti rugi seharusnya dalam hal ini mendapatkan ganti rugi yang sepadan karena kerugian yang didapatkan terukur dan ternilai secara riil tetapi kenyataannya ibu idha tidak mendapatkannya dan bahkan merasa dirugikan.

Jadi, Pelaksanaan jual beli tanah kavling yang berlangsung di Perumahan Residen 3 Desa Lumbang Dusun Penyengat merupakan jual beli tanpa persyaratan. Hal ini disebabkan bahwa pelaksanaan akad jual beli antara subjek yang berakad tidak menambahkan persyaratan tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak dalam pelaksanaannya.

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan diatas dan hasil penelitian yang telah dilaksanakan bahwa praktik jual beli tanah kavling di perumahan residen 3

telah di laksanakan dengan transaksi yang unik dari apa yang terjadi pada umumnya dalam masyarakat. Karena di dalam jual beli ini dilaksanakan dengan hanya persyaratan tidak tertulis saja bahkan pembangunan sarana dan prasarana pun tidak disampaikan dengan jelas kepada pembeli, walaupun rukun dan syarat telah terpenuhi tetapi tidak ada hal yang mengatur jika terjadinya kesalahan bahkan untuk sanksi keterlambatan pembayaran secara kredit pun tidak ada bukti tertulis.

Persyaratan jual beli yang tidak tertulis ini juga berakibat jika terjadi permasalahan yang berkaitan dengan hukum *Ta'widh* atau ganti rugi. Dalam hal ini ganti rugi seharusnya tidak merugikan salah satu pihak tetapi kenyataan nya dalam jual beli tanah kavling di perumahan residen 3 ini malah merugikan pembeli dan bahkan pembeli yang bertanggung jawab akan permasalahan yang tidak dilakukan pembeli dengan sengaja. Penetapan keputusan ini walaupun sudah di sepakati kedua belah pihak tetapi salah satu pihak masih merasa dirugikan. Hukum *Ta'widh* yang telah di atur dalam Islam sudah mencakup semua hal dalam penerapan ganti rugi yang baik tetapi dalam kasus ini tidak adanya penerapan hukum *Ta'widh* yang dilakukan walaupun sebenarnya pada kasus ini sudah memenuhi syarat untuk di tetapkan nya hukum *Ta'widh*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Tanzeh, 2011. *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta :Teras.
- Al-Zuhaily, 1998. *Nadhariyatu al-Dlamman*, (Beirut: Ddr al-Fikr.
- Azzam, A. A. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kreasindo Media Cita.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*). Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Ghazaly, A. R. (2010). *Fiqh Muamalat* . Jakarta: Prenada Media Grup.
- Nggala dan Arjuna, 2021. Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata, *Jurnal Mahasiswa Karater Bangsa*, Vol.1 , No.2, September.
- Rena Damayanti, 2018. Pelaksanaan Penentuan Ganti Rugi (*Ta'widh*) pada Produk Arrum Haji Pegadaian Syariah Unit Rancaekek. *Jurnal 'Adliya*, Vol. 12, No. 2, Juni.
- Shobirin, 2015. Jual Beli dalam Pandangan Islam, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3, No. 2, Desember.
- Universitas Darussalam Gontor, Jual Beli Tanah Dalam Islam, diakses pada 14 Agustus 2024 Pukul 23.55 melalui <https://pm.unida.gontor.ac.id/contributor/admin/>.