

Tinjauan pustaka Bab ini berisi teori terkait jual beli hukum perdata yang digunakan sebagai data yang diperoleh dilapangan yang meliputi : pengertian dasar hukum, pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, syarat jual beli, dan tata cara jual beli . Kemudian bab berikutnya terdapat dalam hukum perdata.

BAB III :

Deskripsi Objek Dan Penelitian Pada bab ini diuraikan pengertian umum di hadijaya kavling desa beton kabupaten gresik ini, peneliti juga mendeskripsikan tentang pelaksanaan jual beli tanah.

BAB IV :

Penelitian Bab ini berisi tentang praktik pengalihan dalam system jual beli tanah pada Hadijaya Kavling Desa Beton Kabupaten Gresik.

BAB V :

Penutup Bab ini berisi kesimpulan dari rekomendasi. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah, sedangkan rekomendasi, sebagai saran dari hasil penelitian penulis terhadap praktik pengalihan dalam jual beli tanah pada hadijaya kavling.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Penelitian

1. Tinjauan Tentang Implementasi

a. Pengertian Implementasi

Secara etimologis pengertian implementasi menurut Kamus Webster.⁸ adalah: Konsep implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *to implement*. Dalam kamus besar Webster, *to implement* (mengimplementasikan) berarti *to provide the means for carrying out* (menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu); *dan to give practical effect to* (untuk menimbulkan dampak/akibat terhadap sesuatu)". Implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *to implement* yang berarti mengimplementasikan. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Sesuatu tersebut dilakukan untuk menimbulkan dampak atau akibat itu dapat berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga-lembaga pemerintah dalam kehidupan kenegaraan.

⁸Abdul Wahab, Solichin. (2008). Analisis Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara Edisi Kedua. Jakarta : Bumi Aksara.

Pengertian implementasi selain menurut Webster di atas dijelaskan juga menurut Van Meter dan Van Horn⁹ bahwa implementasi adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu/pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

Pandangan Meter dan Horn bahwa implementasi merupakan tindakan oleh individu, pejabat, kelompok badan pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam suatu keputusan tertentu. Badan-badan tersebut melaksanakan pekerjaan pemerintah yang membawa dampak pada warganegaranya. Namun dalam praktiknya badan-badan pemerintah sering menghadapi pekerjaan-pekerjaan di bawah mandat dari Undang-Undang, sehingga membuat mereka menjadi tidak jelas untuk memutuskan apa yang seharusnya dilakukan dan apa yang seharusnya tidak dilakukan.

Mazmanian dan Sabatier¹⁰ juga mendefinisikan implementasi yang merupakan pelaksanaan keputusan kebijakan dasar, biasanya dalam bentuk

⁹ Van Meter, Donal dan Van Horn, Carl E. 1975. The Policy Implementation Process Conceptual Frame Work. Journal Administration and Society.

¹⁰ Abdul Wahab, Solichin. (2008). Analisis Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara Edisi Kedua. Jakarta : Bumi Aksara.

Undang-Undang, namun dapat pula berbentuk perintah-perintah atau keputusan-keputusan eksekutif yang penting atau keputusan badan peradilan”.

Implementasi menurut Mazmanian dan Sabatier merupakan pelaksanaan kebijakan dasar berbentuk Undang-Undang juga berbentuk perintah atau keputusan-keputusan yang penting atau seperti keputusan badan peradilan. Proses implementasi ini berlangsung setelah melalui sejumlah tahapan tertentu seperti tahapan pengesahan Undang-Undang, kemudian output kebijakan dalam bentuk pelaksanaan keputusan dan seterusnya sampai perbaikan kebijakan yang bersangkutan.

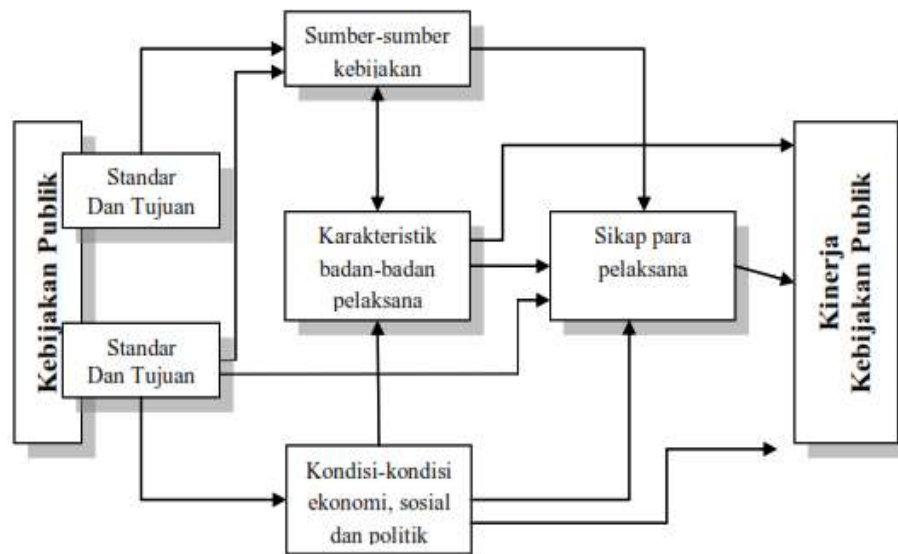
b. Indikator Implementasi

Berdasarkan pengertian implementasi di atas Van Meter dan Vanhorn mengemukakan beberapa hal yang dapat mempengaruhi keberhasilan suatu implementasi yang disebut *dengan A Model of The Policy Implementation*, yaitu:

1. Ukuran-ukuran dasar dan tujuan-tujuan kebijakan
2. Sumber-sumber kebijakan
3. Karakteristik badan-badan pelaksana
4. Kondisi-kondisi ekonomi, sosial dan politik
5. Sikap para pelaksana

6. Komunikasi antar organisasi terkait dengan kegiatan-kegiatan pelaksanaan¹¹

Gambar 2.1
A Model of The Implementation Process



Pertama, ukuran dan tujuan kebijakan diperlukan untuk mengarahkan dalam melaksanakan kebijakan, hal tersebut dilakukan agar sesuai dengan program yang sudah direncanakan.

Kedua, menurut Van Meter dan Vanhorn, sumber daya kebijakan merupakan keberhasilan proses implementasi kebijakan yang dipengaruhi dengan pemanfaatan sumber daya manusia, biaya, dan waktu. Sumber daya

¹¹ Van Meter, Donal dan Van Horn, Carl E. 1975. The Policy Implementation Process Conceptual Frame Work. Journal Administration and Society.

manusia sangat penting karena sebagai sumber penggerak dan pelaksana kebijakan, modal diperlukan untuk kelancaran pembiayaan kebijakan agar tidak menghambat proses kebijakan. Waktu merupakan bagian yang penting dalam pelaksanaan kebijakan, karena waktu sebagai pendukung keberhasilan kebijakan. Sumber daya waktu merupakan penentu pemerintah dalam merencanakan dan melaksanakan kebijakan.

Ketiga, keberhasilan kebijakan bisa dilihat dari sifat atau ciri-ciri badan/instansi pelaksana kebijakan. Hal ini sangat penting karena kinerja implementasi kebijakan publik akan sangat banyak dipengaruhi oleh ciri-ciri yang tepat serta cocok dengan para badan atau instansi pelaksananya.

Keempat, dampak kondisi-kondisi ekonomi, sosial dan politik pada kebijakan publik merupakan pusat perhatian yang besar selama dasawarsa yang lalu. Van Meter dan Vanhorn mengungkapkan:

“Sejauh mana lingkungan eksternal ikut mendukung keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan, lingkungan eksternal tersebut adalah ekonomi, sosial, dan politik dukungan sumber daya ekonomi dapat mendukung keberhasilan implementasi kebijakan dan dalam lingkungan politik dukungan elite politik sangat diperlukan dalam mendukung keberhasilan implementasi kebijakan”¹²

¹² Van Meter, Donal dan Van Horn, Carl E. 1975. The Policy Implementation Process Conceptual Frame Work. Journal Administration and Society.

Perubahan kondisi ekonomi, sosial dan politik dapat mempengaruhi interpretasi terhadap masalah dan dengan demikian akan mempengaruhi cara pelaksanaan program, variasi-variasi dalam situasi politik berpengaruh terhadap pelaksanaan kerja. Peralihan pemerintahan dapat mengakibatkan perubahan-perubahan dalam cara pelaksanaan kebijakan-kebijakan tanpa mengubah kebijakan itu sendiri.

Kelima, Van Meter dan Vanhorn mengungkapkan bahwa karakteristik agen pelaksana adalah mencakup struktur birokrasi, norma-norma, dan pola-pola hubungan yang terjadi dalam birokrasi ¹³. Sikap para pelaksana dalam menjalankan tugas dan tanggungjawab sebagai pelaksana kebijakan harus dilandasi dengan sikap disiplin. Hal tersebut dilakukan karena dapat mempengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan, setiap badan/instansi pelaksana kebijakan harus merasa memiliki terhadap tugasnya masing-masing berdasarkan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya.

Keenam, Van Meter dan Vanhorn mengungkapkan bahwa komunikasi memegang peranan penting bagi berlangsungnya koordinasi implementasi kebijakan. Standar dan tujuan kebijakan memiliki efek tidak langsung pada kinerja, apa pengaruh ini terhadap variabel dependen ditengahi oleh variabel

¹³ Van Meter, Donal dan Van Horn, Carl E. 1975. The Policy Implementation Process Conceptual Frame Work. Journal Administration and Society.

independen lain. Jelas yang memberikan pelayanan publik akan dipengaruhi oleh cara yang standar dan tujuan komunikasi untuk pelaksana dan sejauh mana standars dan tujuan memfasilitasi pengawasan dan penegakan hukum¹⁴ Standar dan tujuan tidak langsung berdampak pada disposisi pelaksana melalui kegiatan komunikasi interorganisasi.

c. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak

¹⁴ Van Meter, Donal dan Van Horn, Carl E. 1975. The Policy Implementation Process Conceptual Frame Work. Journal Administration and Society.

dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering ¹⁵.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama

¹⁵ Soimin, Soedharyo. 2004. Status Hak Dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika

sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

1. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut ¹⁶:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secaratertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

¹⁶ Asmi, Nur. 2020. Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan di depan kepala desa. *Alauddin Law Development Journal*. Vol. 2 no. 2

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah¹⁷:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembarpertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan

¹⁷ Saranaung, M. Fredrik. 2017. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lex Criman Vil. 6 No. 1

pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

c. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah Kawling

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimasyarakat, seperti halnya tanah kawling. Tanah kawling adalah sebidang tanah yang cukup luas di petak-petakkan atau dikawlingkan. Kawlingan ini biasanya cukup untuk dibangun satu buah rumah, dengan berbagai macam ukuran. Tujuan mengkawlingkan tanah beraneka ragam dari membagikan harta warisan agar mendapat bagian masing-masing. Ada juga lahan yang dikawlingkan itu bertujuan untuk dijual kembali oleh pengembang atau developer.

Tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan bagi masyarakat, sehingga teori hak kepemilikan menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara. Hal yang sama dikatakan oleh A.P.

Perlindungan, bahwa dari tanah tersebut akan didirikan bangunan tempat tinggal yang merupakan salah satu dari kebutuhan dasar dari manusia.

Terkait dengan kebutuhan pokok akan tanah, manusia cenderung akan mencari dan memiliki tanah kosong sebagai tempat tinggal. Dengan demikian kebutuhan sesama individu yang memerlukan tanah tersebut akan menimbulkan konflik kepentingan jika tidak diatur oleh hukum. Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, bahwa :

“setiap penguasaan dan pemanfaatan tanah termasuk dalam penanganan masalah pertanahan harus didasarkan pada hukum dan diselesaikan secara hukum serta tetap berpijak pada landasan konstitusi yakni Pasal 33 ayat 3 UUD RI 1945 yang mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melakukan pengaturan dan pemanfaatan tanah dalam konteks sebesar-besarnya kemakmuran rakyat termasuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah di Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian”¹⁸

Melihat perkembangan zaman, jual beli tanah kapling di kalangan masyarakat kini berkembang pesat. Namun, dalam jual beli tanah kapling ada beberapa hal yang harus diperhatikan, sebagai berikut :

1. Sertifikat kepemilikan benar-benar sah.

¹⁸ Lubis, Yamin.2008. Muhammad Dan Lubis,Rahmi,Abdul,Hukum Pendaftaran Tanah,Mandar Maju; Bandung

2. Melakukan pengikatan perjanjian jual beli dengan ketentuan-ketentuan yang jelas dan lebih mengikat.
3. Adanya lampiran Bukti Pengukuran (BP) yang diterbitkan BPN setempat¹⁹.

Bedasarkan melihat beberapa kajian diatas maka perjanjian jual beli tahan kavling harus memiliki Sertifikat kepemilikan benar-benar sah daripihak pertama dengan melakukan pengikatan atau perjanjian jual beli dengan ketentuan-ketentuan yang jelas dan lebih mengikat. Kemudian adanya lampiran Bukti Pengukuran (BP) yang diterbitkan BPN setempat.

2.2 Metode Penelitian

Menurut ²⁰ definisi metode penelitian adalah: “Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.”

Dengan metode penelitian, penulis bermaksud mengumpulkan data dan mengamati secara seksama mengenai aspek-aspek tertentu yang berkaitan erat dengan masalah yang diteliti sehingga akan diperoleh data yang menunjang penyusunan laporan penelitian.

¹⁹ Subekti R. 1987. Hukum Perjanjian, Cetakan kesebelas. PT. Intermasa : Jakarta

²⁰ Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: PT Alfabet

Penelitian yang dilakukan ialah penelitian lapangan. Yang dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan Pustaka yang bersumber dari buku-buku, dan data-data lapangan sebagai sumber utama, seperti hasil wawancara dan observasi.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini nantinya yaitu penelitian hukum empiris atau biasa disebut penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum empiris ini bertitik tolak pada data primer, yakni data yang diperoleh secara langsung dengan melalui penelitian lapangan baik melalui pengamatan (observasi) dan wawancara ²¹ Maka penelitian ini dapat diartikan sebagai sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum.

Pendekatan penelitian yang digunakan ini yaitu pendekatan sosial-legal yang dapat diartikan sebagai pendekatan yang menambah perspektif lain dalam mempertimbangkan proses penerapan hukum. Pendekatan ini juga memerlukan berbagai disiplin ilmu sosial dan hukum untuk mengkaji keberadaan hukum positif

²¹ Efendy, Jonaedi dan Johnny ibraham, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Cet. III; Jakarta: Kencana, 2020.

²² Pendekatan sosiolegal menjadi penting karena mampu memberikan pandangan yang lebih holistik atas fenomena hukum

2.3 Penelitian Terdahulu

Untuk meningkatkan kreadibilitas penelitian ini, peneliti akan memaparkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki variabel atau konsep penelitian yang hampir sama dengan penelitian yang akan diteliti. Menurut ²³ peneliti diharuskan belajar dari peneliti lain dengan alasan agar duplikasi ataupun pengulangan penelitian serta kesalahan-kesalahan yang telah peneliti terdahulu lakukan tidak akan terulang. Ditinjau dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian terdahulu diharapkan mampu membantu peneliti dalam menghasilkan penelitian yang komprehensif dan berkolerasi. Berikut bahan rujukan yang dijadikan acuan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

Penelitian pertama dilakukan oleh ²⁴ yang berjudul analisis hukum islam terhadap penyelesaian sengketa tunggakan dalam jual beli ansuran tanah kavling

²² Efendy, Jonaedi dan Johnny ibraham, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Cet. III; Jakarta: Kencana, 2016

²³ Masyhuri dan M. Zainuddin. (2008). *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi, Teori dan Aplikasi*. Penerbit Alfabeta. Bandung

²⁴ Safitri, N. Juwita. 2022. Analisis hukum islam terhadap penyelesaian sengketa tunggakan dalam jual beli angsuran tanah kavling melalui nonlitigasi. *Jurnal al-kharaj* vol. 4 no. 3

melalui nonlitigasi : studi di kecamatan jati agung kabupaten lampung selatan. penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya. Sumber data terdiri dari sumber data primer dan sekunder. Untuk sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara pihak-pihak terkait. Sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil pengamatan dan hasil penelaahan dokumentasi serta buku-bukuu yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis. Pengumpulan data yang dilakukan penulis terdiri dari beberapa setting, berbagai sumber dan berbagai cara, yaitu metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Apabila terdapat hal yang penting namun belum tertulis dalam perjanjian, kedua belah pihak harus membuat kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Salah satu masalah yang terjadi dalam praktik tersebut adalah terkait sengketa tunggakan, dalam perjanjian tidak terdapat pasal mengenai penghapusan uang muka apabila terjadi tunggakan dalam pembayaran cicilan, sedangkan debitur melakukan penghapusan uang muka secara sepihak tanpa kesepakatan kreditur apabila kreditur mengalami tunggakan dalam pembayan angsuran dalam jual beli tanah kavling.

Penelitian kedua dilakukan oleh ²⁵ dengan judul dualisme perjanjian dalam perikatan jual beli tanah kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif deskriptif dengan metode analisis data yang digunakan menggunakan metode pustakaan, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum dalam dualisme perikatan jual beli tanah pada PT. Berlian Mulia Abadi memiliki kedudukan pengikatan jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan notaris, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka dapat dikatakan sah.

Penelitian ketiga dilakukan oleh ²⁶ dengan judul analisis hukum ekonomi islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di kecamatan bacukiki kota parepare. Penelitian ini tergolong penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa praktek jual beli tanah kavling dengan cara menjual lahan langsung oleh pemilik, kerjasama oemilik dengan pengelola serta pembelian tanah secara keseluruhan untuk dikavling. Namun dalam transaksinya tergolong mengandung riba dan ketidakjelasan.

²⁵ Jafar, R. Ahmad. 2020. Dualisme perjanjian dalam perikatan jual beli tanah kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi. TESIS. Fakultas Hukum. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

²⁶ Isnayani. 2021. Analisis hukum ekonomi islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di kecamatan bacukiki kota parepare. SKRIPSI. Fakultas Hukum Islam. IAIN Parepare

Ketiga penelitian diatas menjadi pijakan peneliti dalam melakukan penelitian ini dimana penerlitian terdahulu menjadi salah satu referensi peneliti mencari jalan tengah untuk mengisi kekosongan literasi mengenai implementasi jual beli tanah kavling. Berikut ringkasan pemaparan literature review pada tabel dibawah ini :

Tabel 2.1 Rekapitulasi Penelitian Terdahu

1.	Judul	analisis hukum islam terhadap penyelesaian sengketa tunggakan dalam jual beli ansuran tanah kavling melalui nonlitigasi : studi di kecamatan jati agung kabupaten lampung selatan.
	Penulis	Juwita Nur Safitri (2022)
	Metode Penelitian	penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya. Sumber data terdiri dari sumber data primer dan sekunder. Untuk sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara pihak-pihak terkait. Sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil pengamatan dan hasil penelaahan dokumentasi serta buku-bukuu yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis. Pengumpulan data yang dilakukan penulis terdiri dari beberapa setting, berbagai sumber dan berbagai cara, yaitu metode observasi, wawancara dan dokumentasi.
	Hasil Penelitian	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Apabila terdapat hal yang penting namun belum tertulis dalam perjanjian, kedua belah pihak harus membuat kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Salah satu masalah yang terjadi dalam praktik tersebut adalah terkait sengketa tunggakan, dalam perjanjian tidak terdapat pasal mengenai penghapusan uang muka apabila terjadi tunggakan dalam pembayaran cicilan, sedangkan debitur melakukan penghapusan uang muka secara sepihak tanpa kesepakatan kreditur apabila kreditur mengalami tunggakan dalam pembayan angsuran dalam jual beli tanah kavling
	Relevansi Penelitian	Sama-sama meneliti tentang tanah kavling
	Perbedaan Penelitian	Perbedaanya yaitu pada tempat, judul, waktu pelaksanaan dan fokus penelitian.

2.	Judul	dualisme perjanjian dalam perikatan jual beli tanah kavling pada PT. Berlian Mulia Abadi.
	Penulis	Ahmad Ridha Jafar (2020)
	Metode Penelitian	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif deskriptif dengan metode analisis data yang digunakan menggunakan metode pustakaan, wawancara dan dokumentasi.
	Hasil Penelitian	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum dalam dualisme perikatan jual beli tanah pada PT. Berlian Mulia Abadi memiliki kedudukan pengikatan jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan notaris, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka dapat dikatakan sah.
	Relevansi Penelitian	Sama-sama meneliti tentang tanah kavling
	Perbedaan Penelitian	Perbedaannya yaitu pada tempat, judul, waktu pelaksanaan dan fokus penelitian.
3.	Judul	analisis hukum ekonomi islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di kecamatan bacukiki kota parepare.
	Penulis	Isnayani (2021)
	Metode Penelitian	Penelitian ini tergolong penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi.
	Hasil Penelitian	Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa praktek jual beli tanah kavling dengan cara menjual lahan langsung oleh pemilik, kerjasama oemilik dengan pengelola serta pembelian tanah secara keseluruhan untuk dikavling. Namun dalam transaksinya tergolong mengandung riba dan ketidakjelasan.
	Relevansi Penelitian	Sama-sama meneliti tentang tanah kavling
	Perbedaan Penelitian	Perbedaannya yaitu pada tempat, judul, waktu pelaksanaan dan fokus penelitian.

Sumber : Data yang Diolah